



جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور

دستورالعمل تامین مالی و سرمایه گذاری شهرداریها و دهیاریها

دستورالعمل اجرایی آیین نامه مالی موضوع ماده (۱)
قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها

سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور

Table of Contents

فصل اول: اهداف ، کلیات، مبانی و مفاهیم.....	۱
ماده ۱ - اهداف	۱
ماده ۲- تعاریف	۱
ماده ۳-روش های تأمین مالی، سرمایه‌گذاری و مشارکت	۲
ماده ۴-موضوعات تأمین مالی و سرمایه گذاری	۵
فصل دوم: ساختار و وظایف عمومی	۶
ماده ۵- واحد سرمایه گذاری در شهرداری/دهیاری	۶
ماده ۶- وظایف واحد تأمین مالی و سرمایه گذاری :	۷
ماده ۷ - کمیته فنی بازرگانی سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری	۷
ماده ۸- کمیته فنی بازرگانی سرمایه گذاری و مشارکت دهیاریهای هر بخش	۸
ماده ۹- وظایف کمیته فنی و بازرگانی	۹
ماده ۱۰- وظایف کمیسیون معاملات در حوزه سرمایه گذاری :	۱۰
فصل سوم : برنامه ریزی، مطالعات و فرآیند ارجاع کار سرمایه گذاری	۱۱
ماده ۱۱- فرآیند استفاده از بازارهای پولی و سرمایه	۱۱
ماده ۱۲- فرآیند استفاده از بازار زیر ساخت	۱۱
ماده ۱۳- تهیه اطلس جامع سرمایه‌گذاری	۱۲
ماده ۱۴-تحلیل اقتصادی پروژه :	۱۲
ماده ۱۵- امکان‌سنجی فنی و اقتصادی پروژه:	۱۳
ماده ۱۶- تقویم آورده طرفین	۱۴
ماده ۱۷- مشوق‌های سرمایه گذاری و مشارکت	۱۶
ماده ۱۸-برگزاري فراخوان:	۱۸
ماده ۱۹-تعیین نوع فر اخوان:	۱۹
ماده ۲۰- مستندات مناقصه/مزایده سرمایه گذاری- تهیه اسناد فراخوان	۲۰
ماده ۲۱- ترك فراخوان	۲۱
ماده ۲۲- مذاکره	۲۲
ماده ۲۳- پیشنهاد غیر اعلانی	۲۲
ماده ۲۴- کنسرسیوم	۲۳
ماده ۲۵- شرکت پروژه	۲۳
ماده ۲۶ - مراحل ارزیابی کیفی و فنی متقاضیان:	۲۳
ماده ۲۷- معیارهای ارزیابی صلاحیت متقاضیان سرمایه گذاری	۲۳
ماده ۲۸-تعیین برنده فراخوان :	۲۵
ماده ۲۹- تکالیف طرفین جهت مجوزهای قانونی	۲۶
فصل چهارم : انعقاد قرارداد و اجرا	۲۷
ماده ۳۰- انعقاد قرارداد :	۲۷

- ماده ۳۱-تضامین : ۲۸
- ماده ۳۲-مالکیت مستحدثات: ۲۹
- فصل پنجم- نظارت،تحويل پروژه، تمدید،خاتمه و فسخ قرارداد ۲۹
- ماده ۳۳- نظارت بر قرارداد : ۲۹
- ماده ۳۴- تحويل موضوع قرارداد: ۳۰
- ماده ۳۵- انتقال مالکیت،بهره‌برداري، پیش‌فروش، فروش، اجاره و واگذاری سرقفلي ۳۰
- ماده ۳۶-حل و فصل اختلافات: ۳۲
- ماده ۳۷- فسخ قرارداد و جبران خسارات : ۳۳
- ماده ۳۸- تمدید قرارداد ۳۴
- ماده ۳۹-خاتمه قرارداد: ۳۴
- ماده ۴۰- اقدامات پس از ختم قرارداد : ۳۵
- فصل ششم- امور مالی و حسابداري تامین مالی و سرمایه گذاری ۳۵
- ماده ۴۱- ثبت سرمایه گذاری در بودجه ۳۵
- فصل هفتم – سایر مقررات ۳۵
- ماده ۴۲- اصلاحیه دستورالعمل ۳۵

بسم الله الرحمن الرحيم

فصل اول: اهداف، کلیات، مبانی و مفاهیم

ماده ۱ - اهداف

هدف از تدوین و ابلاغ "دستورالعمل اجرایی آیین نامه مالی موضوع ماده یک قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری ها و دهیاریها"، ایجاد وحدت رویه در استفاده از تامین مالی و سرمایه گذاری و ظرفیت های آیین نامه (ابلاغی هیات وزیران به شماره ۲۳۵۴۷۲/ت/۶۰۷۰۲ هـ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۰ و اصلاحیه شماره ۴۵۴۵۹/ت/۱۵۶۷ هـ مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۶)، مستند به ماده ۱۸ آیین نامه مذکور می باشد.

اجرای این دستورالعمل با جلب مشارکت مردم و بخش خصوصی و تسهیل سرمایه گذاری و تامین منابع مالی از سرمایه های خرد و کلان اشخاص حقیقی و حقوقی در پروژه های شهرداری ها و دهیاری ها، به خصوص طرح های سرمایه گذاری و مشارکت که سبب توسعه شهری و روستایی کشور با ایجاد درآمدهای پایدار و بهبود خدمات رسانی به شهروندان در شهرها و روستاها، رضایتمندی هموطنان مان را رقم خواهد زد.

ماده ۲ - تعاریف

- ۱. سرمایه پذیر:** دستگاه اجرایی واگذار کننده قرارداد به شریک است که عموماً شهرداری، سازمان ها شرکت ها و موسسات وابسته و تابعه شهرداری، دهیاری، تعاونی دهیاریها می باشد. در پروژه هایی که شهرداری یا دهیاری خود سرمایه گذار می باشد، سرمایه پذیر عبارتند از اشخاص حقیقی یا حقوقی اعم از دولتی یا غیر دولتی و ایرانی یا خارجی و سایر اشخاص که شهرداری یا دهیاری در آن مجموعه سرمایه گذاری می نماید.
- ۲. سرمایه گذار:** اشخاص حقیقی یا حقوقی اعم از دولتی یا غیر دولتی و ایرانی یا خارجی که از توانایی و امکانات لازم برخوردار بوده و با شهرداری/دهیاری/سازمانهای وابسته/تعاونی دهیاریها، در چهارچوب قوانین و مقررات و قراردادهای منعقد به سرمایه گذاری و مشارکت اقدام می نماید.
- ۳. فرآیند ارجاع کار قرارداد سرمایه گذاری (فراخوان):** مجموعه اقداماتی که در قالب مناقصه /مزایده و یا ترک تشریفات برای تأمین کیفیت مورد نظر (طبق اسناد فراخوان) طبق قوانین و مقررات مربوطه صورت می پذیرد 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 /دهیاری پیشنهاد کرده باشد واگذار می شود.
- ۴. تضمین شرکت در فرآیند ارجاع قرارداد:** سپرده ای که اشخاص حقیقی و حقوقی برای اثبات توان خود، برای شرکت در مناقصه یا مزایده و یا فراخوان به شهرداری می سپارند تا مجاز به شرکت در مناقصه یا مزایده و یا فراخوان و ارائه پیشنهاد باشد.
- ۵. تضمین اجرا:** تضمینی که سرمایه گذار به منظور اثبات پای بندی به انجام تعهدات اجرای پروژه به سرمایه پذیر ارائه می نماید.

۶. **تضمین بهره برداری:** تضمینی که سرمایه گذار به منظور اثبات انجام تعهدات خود مطابق با شرح خدمات دوره بهره برداری قرارداد مشارکت در اختیار سرمایه پذیر قرار می دهد.
۷. **تضمین انتقال:** تضمینی که قبل از پایان دوره قرارداد توسط سرمایه گذار/ شرکت پروژه به سرمایه پذیر داده می شود تا سرمایه گذار در زمان انتقال پروژه به سرمایه پذیر مطابق اسناد و مدارک قراردادی نسبت به نوسازی و بازسازی مجدد پروژه جهت بهره برداری مطلوب سرمایه پذیر اقدام نماید.
۸. **ضمانت نامه:** سندی غیرقابل برگشت و عندالمطالبه برای ایفای تعهدات متعهد که شخص ثالثی (ضامن) حسب درخواست متعهد (مضمون عنه) و با رعایت ضوابط مربوط تعهد می کند در سررسید یا شرایط معین، مبلغ معینی را بابت موضوع خاصی که مربوط به تعهد اصلی (مضمون عنه) است به ذی نفع تعهد اصلی (مضمون له) یا به حواله کرد او بپردازد.
۹. **قرارداد مشارکت:** قراردادی است که شهرداری/دهیاری به منظور تامین منابع مالی اجرای طرح های مصوب شهری و روستایی و طرح های سرمایه گذاری و مشارکتی با ایجاد درآمد پایدار، با استفاده از ظرفیت های مالی و اجرایی با اشخاص حقیقی یا حقوقی اعم از دولتی یا غیر دولتی و ایرانی یا خارجی منعقد می نماید.
۱۰. **کمیته فنی و بازرگانی:** کمیته ای است که به استناد ماده ۸ آیین نامه مالی ماده ۱ قانون درآمد پایدار هزینه شهرداریها و دهیاریها، در هر شهرداری ایجاد می گردد و برای دهیاریها، کمیته فنی بازرگانی دهیاریهای هر بخش، در بخشدار هر شهرستان تشکیل می گردد.
۱۱. **ارزیابی فنی و بازرگانی:** عبارت است از ارزیابی فنی و بازرگانی متقاضیان سرمایه گذاری و ارزیابی کیفی پیشنهادات آنها برای انجام تعهدات طبق شرایط مشخص شده برای هر پروژه و نیز ارزیابی پیشنهادات واصله به شهرداری و سازمان ها، موسسات و شرکت های تابعه وابسته که توسط کمیته فنی و بازرگانی انجام می شود.
۱۲. **ارزیابی پیشنهاد اقتصادی و انتخاب سرمایه گذار:** فرآیندی است که در آن از بین پیشنهادهایی که از نظر فنی و بازرگانی پذیرفته شده اند، مناسب ترین پیشنهاد از نظر اقتصادی، با در نظر گرفتن صرفه و صلاح شهرداری یا دهیاری، توسط کمیسیون معاملات برگزیده می شود.
۱۳. **کمیسیون معاملات:** منظور از کمیسیون معاملات، کمیسیون موضوع ماده ۱۳ آیین نامه معاملات شهرداری تهران و مراکز استان (مصوب سال ۱۳۵۵ و اصلاحیه های آن) و ماده ۶ آیین نامه مالی شهرداری ها (مصوب سال ۱۳۴۶ و اصلاحیه های آن) می باشد.
۱۴. **حجم مالی سرمایه گذاری پروژه:** مجموع هزینه های ثابت و متغیر یک پروژه در یک دوره زمانی مشخص و هزینه های تأمین مالی.

ماده ۳- روش های تأمین مالی، سرمایه گذاری و مشارکت

انواع روش های تأمین مالی، سرمایه گذاری و مشارکت در شهرداریها و دهیاریها، براساس تسهیم خطرپذیری (ریسک) بین طرفین و باتوجه به مسئولیت ها، وظایف، نحوه بازگشت سرمایه، نوع پروژه و

ویژگی‌های مرتبط با آن، حجم مالی و زمان پروژه و شرایط هر شهر و روستا و سایر ویژگیهای پروژه، شامل روشهای ذیل استفاده از بازارهای سرمایه و بازار زیرساخت می باشد :

الف) روش‌های مبتنی بر استقراض (بدهی):

شامل وام های بانکی و انواع اوراق مالی اسلامی از جمله صکوک (مرابحه، مضاربه، اجاره، رهنی، قرض الحسنه و ...)، انواع اوراق (مشارکت، رهنی، منفعت و خرید دین) در قالب بازار پول و بازار سرمایه، گواهی سپرده خاص، اوراق گام، برات کارت و سلف موازی استاندارد، ابزارهای ساختار یافته و ابزارهای ترکیبی، استفاده از بازارهای اولیه، بورس و فرابورس و سایر ابزارهای تأمین مالی نوین مبتنی بر استقراض.

ب) روش‌های مبتنی بر سرمایه:

نظیر انواع صندوق‌ها (زمین و ساختمان، املاک و مستغلات، پروژه و جسورانه (VC))، سایر ابزارهای تأمین مالی نوین از قبیل اوراق مشتقه و تأمین مالی جمعی، تأسیس شرکت‌های سهامی عام، ادغام و تملک، سهام پروژه و افزایش سرمایه و سایر ابزارهای تأمین مالی نوین مبتنی بر سرمایه.

ج) روش‌های سرمایه‌گذاری مشارکتی :

انواع روش‌های سرمایه‌گذاری مشارکتی بر اساس توافق متقابل طرفین شکل می گیرد. تقسیم‌بندی انواع مدل‌های سرمایه‌گذاری مشارکتی، معمولاً بر این اساس صورت می‌گیرد که آورده هر یک از طرفین شراکت در هر مقطعی از پروژه و نیز طول دوره تأمین مالی، ساخت، تجهیز یا بهره‌برداری به چه میزان باشد. اهم روشهای سرمایه‌گذاری مشارکتی شامل موارد ذیل می باشد :

ردیف	عنوان مختصر روش	نام روش سرمایه‌گذاری مشارکتی	نام روش سرمایه‌گذاری مشارکتی (به لاتین)
۱	BOT	(ساخت، بهره‌برداری، واگذاری)	Build-Operate-Transfer
۲	BOLT	(ساخت، بهره‌برداری، اجاره، واگذاری)	Build- Own-Lease-Transfer
۳	BOOT	(ساخت، مالکیت، بهره‌برداری، واگذاری)	Build- Own -Operate-Transfer
۴	BOO	(ساخت، بهره‌برداری، مالکیت)	Build-Operate-Own
۵	BO	(ساخت، بهره‌برداری)	Build-Operate
۶	BTO	(ساخت، انتقال، بهره‌برداری)	Build- Transfer -Operate
۷	BLT	(ساخت، اجاره، واگذاری)	Build- Lease-Transfer
۸	BLO	(ساخت، اجاره، مالکیت)	Build- Lease- Own
۹	BT	(ساخت، واگذاری)	Build-Transfer
۱۰	BTL	(ساخت، واگذاری، اجاره)	Build-Transfer-Lease
۱۱	EOT	(تجهیز، بهره‌برداری، واگذاری)	Equip-Operate-Transfer
۱۲	MOT	(مدرن کردن، بهره‌برداری، واگذاری)	Modernize-Operate-Transfer
۱۳	BOR	(ساخت، بهره‌برداری، تجدید امتیاز)	Build- Operate -Renew
۱۴	BOOS	(ساخت، مالکیت، بهره‌برداری، فروش)	Build- Own -Operate-sell
۱۵	ROOT	(بازسازی، مالکیت، بهره‌برداری، انتقال)	Rebuilding - Own -Operate- Transfer
۱۶	ROL	(تجهیز و بازسازی، بهره‌برداری، اجاره)	Rebuilding -Operate-Lease
۱۷	ROLT	(تجهیز و بازسازی، بهره‌برداری، اجاره،	Rebuilding -Operate-Lease-Transfer
۱۸	ROT	(احیاء، بهره‌برداری، انتقال)	Rebuilding -Operate-Transfer
۱۹	RLT	(احیاء، اجاره، انتقال)	Rebuilding -Lease-Transfer
۲۰	ROO	(احیاء، بهره‌برداری، مالکیت)	Rebuilding -Lease-Transfer
۲۱	DB	(طراحی، ساخت)	Design-Build
۲۲	DBM	(طراحی، ساخت، نگهداری)	Design-Build-Maintenance
۲۳	DBO	(طراحی، ساخت، بهره‌برداری)	Design-Build-Operate

Design-Build-Operate-Maintenance	(طراحی، ساخت، بهره‌برداری، نگهداری)	DBOM	۲۴
Design.Build.Operate.Transfer	(طراحی، ساخت، بهره‌برداری، انتقال)	DBOT	۲۵
Design, Build, Finance	(طراحی، ساخت، تأمین مالی)	DBF	۲۶
Design, Build, Finance-operation	(طراحی، ساخت، تأمین مالی، بهره‌برداری)	DBFO	۲۷
Design-Build-Finance-Maintenance	(طراحی، ساخت، تأمین مالی، نگهداری)	DBFM	۲۸
Design.Construct.Manage.Finance	(طراحی، ساخت، مدیریت، تأمین مالی)	DCMF	۲۹
Development. Operation. Transfer	(توسعه-بهره‌برداری-انتقال)	DOT	۳۰
Operation and Maintenance Contract	(بهره‌برداری، نگهداری)	OM	۳۱
Operation. Lease to the public	(بهره‌برداری، اجاره به طرف عمومی)	OL	۳۲
Modernize. Operation. Transfer	(مدرنیزه کردن، بهره‌برداری، انتقال)	MOT	۳۳
Contracting contract. Add. Operation	(قرارداد پیمانکاری، اضافه نمودن، بهره‌برداری)	CAO	۳۴
Foreign Direct Investment	(سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی)	FDI	۳۵
ForeignPortfolio indirect investment	(سرمایه‌گذاری غیرمستقیم خارجی)	FPI	۳۶
Licensing	(اعطای امتیاز)	Concession	۳۷
Rent Contract	(اجاره)	Lease	۳۸
lease agreement	(قرارداد خدمت)	Service Contract	۳۹
Engineering Procurement Construction Finance	(مهندسی، تأمین تجهیزات، ساخت، تأمین)	EPCF	۴۰
Engineering Procurement Construction	(مهندسی، تأمین تجهیزات، ساخت)	EPC	۴۱
Joint venture	سرمایه‌گذاری مشترک	JOINT VENTURE	۴۲
Buy Back	قراردادهای بیع متقابل	Buy Back	۴۳
Assignment	واگذاری	Divestiture	۴۴
Credit line	خطوط اعتباری	Credit lines	۴۵
Finance	تأمین مالی بین المللی فاینانس	Finance	۴۶
Usance	اعتبارات اسنادی مدت دار (یوزانس)	Usance	۴۷
Stocks in the project	سهام در پروژه	Stocks in the project	۴۸
Crowd Funding	تأمین مالی جمعی	Crowd Funding	۴۹

مشارکت عمومی-خصوصی: در انواع روش های سرمایه گذاری مشارکتی فوق، در صورتیکه یکی از طرفها، بخش عمومی باشد، قالب کلی روش، مشارکت عمومی-خصوصی نامیده می شود "public private Partnership" که اختصاراً به آن PPP و یا 3P هم گفته می شود. مشارکت عمومی-خصوصی قراردادی بلند مدت بین یک نهاد دولتی یا عمومی مانند شهرداری ها و یک طرف خصوصی برای ایجاد دارایی یا ارائه خدمات عمومی است که در آن طرف خصوصی مسئولیت مدیریت و ریسک قابل توجهی را بر عهده دارد و پرداخت به طرف خصوصی وابستگی مستقیمی به عملکرد مرتبط با دارایی یا ارائه خدمت دارد.

مشارکت مدنی: از دیگر روش های سرمایه گذاری می باشد که شاخص اصلی آن میزان آورده و سهم الشراکه طرفین است و انتقال مالکیت عرصه و اعیان مطابق درصد سهم الشراکه طرفین و شرایط قراردادی به سرمایه گذار انجام می گیرد. مدل مشارکت مدنی به ۵ روش پیشنهادی زمین از شهرداری، زمین از بخش خصوصی، روش سه جانبه مالک خصوصی، شهرداری و سازنده پروژه، زمین از دولت و سایر نهادهای حکومتی و روش پروژه های بزرگ مقیاس تقسیم بندی می گردد.

تهاتر : در صورتی که مودیان بدهکار و بستانکار شهرداری، درخواست تهاتر بدهی و بستانکاری خود را با همدیگر داشته باشند، با ارائه درخواست و توافق دو طرفه آنها و تا سقف مبلغ کمتر بین آنها امکان پذیر خواهد بود و در این صورت نیازی به ارزیابی توافقات آنها توسط شهرداری نمی باشد. تهاتر مطالبات و بدهی های شهرداری با سازمان ها و نهادهای دولتی از جمله آب و فاضلاب، گاز، مخابرات و برق با تنظیم صورتجلسه و تعیین میزان تسویه، ضمن دریافت اسناد مثبت و ثبت های مربوطه در واحد مالی و خزانه داری (سامانه سماد نو) مجاز خواهد بود.

دریافت غیر نقد: کلیه مطالبات شهرداری بابت آرای کمیسیون های ماده ۱۰۰ و ۷۷ قانون شهرداری، عوارض و ... از اشخاص حقیقی و حقوقی، منوط به اینکه در سال قبل از زمان رسیدگی، ایجاد شده باشد و میزان آن از ۵۰ درصد نصاب معاملات متوسط (در سال مورد عمل) بیشتر باشد، پس از ارائه اسناد مثبت و تصویب شورای اسلامی شهر می تواند بصورت غیر نقد دریافت شود.

پرداخت غیر نقد: شهرداری می تواند در صورت عدم توان پرداخت نقدی بدهی های خود به کلیه افراد حقیقی و حقوقی که بر اساس گزارش واحدهای شهرداری و مستند به اسناد مثبت، بستانکار شناخته شوند، پس از توافق با آنها نسبت به واگذاری املاک و ماشین آلات جهت تسویه بدهی های خود اقدام نماید.

تبصره ۱: کلیه پرداخت های غیر نقد شامل املاک و ماشین آلات در آگهی مناقصه و هنگام ارائه صورت وضعیت ممنوع بوده و این موارد صرفاً باید از طریق مزایده و طی مراحل قانونی آن انجام شود.

تبصره ۲: واگذاری املاک معوض به املاک واقع در طرح تعریض یا توسعه صرفاً به استناد ماده ۶ قانون نحوه تملک اراضی و املاک واقع در طرح های عمرانی دولت و شهرداری امکان پذیر خواهد بود.

ماده ۴- موضوعات تامین مالی و سرمایه گذاری

موضوعات تامین مالی و سرمایه گذاری در پنج سرفصل اصلی، ۱- تحقق کاربری های طرح جامع و تفصیلی، ۲- وظایف و تکالیف قانونی شهرداری و دهیاری ۳- واگذاری تصدی ها به بخش خصوصی ۴- مولدسازی دارایی های شهر و شهرداری با هدف رونق اقتصادی ۵- مشارکت و سرمایه گذاری به قصد کسب درآمد و انتفاع انجام می شود، که اهم موضوعات و محورهای تامین مالی و سرمایه گذاری به شرح ذیل تقسیم بندی می گردد :

(۱) احداث ابنیه تجاری، مسکونی، صنعتی، خدماتی، آموزشی، اداری، کشاورزی، دامداری، فرهنگی

گردشگری و ورزشی

(۲) ایجاد بستر سرمایه گذاری بخش خصوصی در نواحی ساحلی تحت مالکیت و یا واگذار شده کشور

(۳) ایجاد سرمایه گذاری در خارج از محدوده و حریم آن شهر یا روستا و هزینه کرد منافع حاصل از آن

بعنوان درآمد شهرداری / دهیاری در همان شهر یا روستا

(۴) بازآفرینی فضاهای شهری و روستایی، احیاء بناهای تاریخی و بافت های فرسوده، زیباسازی شهری و

روستایی، ارائه خدمات آماده سازی زیربنایی و روبنایی شهری و روستایی

(۵) امور محیط زیست و خدمات شهری و روستایی مانند توسعه فضای سبز، آرامستان ها، طرحهای مدیریت

پسماند، توسعه و نگهداری تاسیسات و تجهیزات شهری، بهبود محیط زیست شهری و روستایی و

بهداشت عمومی، ساماندهی صنوف و مشاغل مزاحم شهری و روستایی، هدایت و دفع آبهای سطحی و ساماندهی مسیل ها و رودخانه ها

۶) امور ایمنی و مدیریت بحران مانند طرح های ایمنی و کاهش خطرپذیری شهری، ارتقاء تاب آوری شهری و روستایی، توسعه فناوری اطلاعات، مدیریت بحران و پدافند غیرعامل

۷) 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

۸) امور خدمات مدیریت مانند توسعه شهر هوشمند و الکترونیک، ارتقاء زیرساخت ها و فناوری های نوین، پژوهش های کاربردی شهری و روستایی و سرمایه گذاری جسورانه

۹) تاسیس صندوق های سرمایه گذاری از جمله زمین و ساختمان با مجوز سازمان بورس و اوراق بهادار
۱۰) امور اجتماعی و فرهنگی مانند توسعه زیرساخت ها، فعالیت ها و طرح های فرهنگی، اجتماعی و ورزشی، طرح های گردشگری و طرح های حوزه سلامت اجتماعی

۱۱) سرمایه گذاری و مشارکت در زمین های و پروژه های دولتی و غیر دولتی متعلق به سایر دستگاههای اجرایی نظیر منابع طبیعی، زمین و مسکن، اوقاف و امور خیریه و سایر اشخاص حقوقی طبق تفاهم نامه و قرارداد شهرداری/دهیاری با سایر دستگاههای اجرایی با رعایت قوانین و مقررات

۱۲) سرمایه گذاری و مشارکت در بهرورسازی ظرفیت های مدیریت شهری، مبتنی بر اقتصاد دانش بنیان و توسعه مراکز ایده پردازی، رشد، شتاب و تیم های استارتاپی در حوزه مدیریت شهری و امور مرتبط با آن و سرمایه گذاری در کسب و کارهای نوپا (استارتاپ ها)، ایده ها و اختراعات.

۱۳) مشارکت با شرکت تعاونی دهیاری ها در زمینه های توسعه ای، اقتصادی و درآمدزایی

۱۴) طرح های مرتبط با صنایع دستی، فرش دستباف و طرح هایی با مجوز مشاغل خانگی و خود اشتغالی

فصل دوم: ساختار و وظایف عمومی

ماده ۵- واحد سرمایه گذاری در شهرداری/دهیاری

کلیه امور سرمایه گذاری و مشارکت در شهرداری بر اساس ساختار پیش بینی شده در آنها (معاونت اقتصادی، سازمان سرمایه گذاری، مدیریت سرمایه گذاری یا کارشناس سرمایه گذاری) با هماهنگی کمیته فنی بازرگانی به صورت متمرکز از طریق جایگاه تعریف شده برای امور سرمایه گذاری انجام خواهد شد.

تبصره ۱: شهرداریهای دارای سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی (مطابق با ماده ۸۴ قانون شهرداری) بر اساس اساسنامه سازمان خود عمل می نمایند و در چهارچوب اسناد بالادستی می توانند از ظرفیت های این آیین نامه استفاده نمایند و سایر شهرداری های دارای سازمان سرمایه گذاری (مطابق با ماده ۵۴ قانون شهرداری)، موظف به اقدام در چهارچوب این دستورالعمل می باشند.

تبصره ۲: سایر واحدهای تابعه شهرداری اعم از معاونت ها، مناطق و سایر سازمانهای وابسته، موظفند انجام امور سرمایه گذاری و مشارکت مرتبط با حوزه کاری خود را بصورت متمرکز و از طریق جایگاه سرمایه گذاری شهرداری به انجام برسانند.

تبصره ۳: امور سرمایه گذاری و مشارکت در دهیاری بر اساس ساختار سازمانی مصوب از طریق مسئول امور مالی یا کارشناس امور اقتصادی و سرمایه گذاری و با نظارت و مسئولیت مستقیم دهیار و با تایید کمیته فنی بازرگانی در سطح بخش انجام می پذیرد.

ماده ۶- وظایف واحد تامین مالی و سرمایه گذاری :

در شهرداریهای دارای سازمان سرمایه گذاری ، وظایف حاکم بر اساسنامه سازمان ملاک عمل می باشد و در سایر شهرداریها، امور مربوط به سرمایه گذاری از جمله موارد ذیل توسط جایگاه سرمایه گذاری تعریف شده در شهرداری انجام می پذیرد:

- (۱) شناسایی فرصتهای سرمایه گذاری و تهیه بسته های سرمایه گذاری همراه با اطلاعات جامع اقتصادی و فنی
- (۲) ایجاد و مدیریت سامانه پیشنهادات و فرصت های سرمایه گذاری از سوی شهروندان، مناطق و سازمان های تابعه و پیگیری و رصد در قالب داشبورد مدیریتی
- (۳) اطلاع رسانی فرصت های سرمایه گذاری برای جذب سرمایه گذار، بازاریابی و تبلیغات معرفی طرح ها
- (۴) ایجاد زمینه و بستر مناسب برای ترغیب و تشویق سرمایه گذاری با مد نظر قراردادن منافع دوطرف و فراهم آوردن شرایط برابر برای ایجاد رقابت بین سرمایه گذاران با تهیه پیشنهاد اعطای تسهیلات و امکانات کافی به سرمایه گذار
- (۵) برگزاری جلسات و مذاکره با سرمایه گذاران بالقوه
- (۶) هماهنگی با مناطق، سازمانها و شرکتهای وابسته و تابعه برای اجرای پروژه های سرمایه گذاری
- (۷) پیگیری ابلاغ مصوبات حوزه سرمایه گذاری و اجرای آنها
- (۸) رفع موانع به منظور تسهیل و تسریع در اجرای طرح های سرمایه گذاری و مشارکتی
- (۹) برگزاری تشریفات یا ترک تشریفات فراخوان جهت شناسایی و انتخاب سرمایه گذار
- (۱۰) پیگیری و مدیریت پروژه های سرمایه گذاری و نظارت بر اجرای تعهدات طرفین
- (۱۱) برنامه ریزی و هماهنگی جهت راه اندازی، واگذاری و بهره برداری از پروژه های سرمایه گذاری
- (۱۲) برگزاری همایش ها و رویدادهای مرتبط با موضوع سرمایه گذاری
- (۱۳) تهیه گزارش جامع سالانه و هر سه ماهه یکبار از اقدامات تامین مالی و سرمایه گذاری و ارائه به شهردار و شورای اسلامی شهر. در دهیاری ها این گزارش بطور سالانه تهیه و توسط دهیار به بخشدار و شورای اسلامی روستا ارائه شود.
- (۱۴) استفاده از مشاوران متخصص در حوزه سرمایه گذاری و خدمات کارگزاری اشخاص حقیقی و حقوقی به منظور جذب سرمایه گذار و عقد قرارداد

ماده ۷- کمیته فنی بازرگانی سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری

با عنایت به تبصره ۳ ماده ۸ آئین نامه صدرالاشاره، تعیین اعضاء کمیته فنی و بازرگانی سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری، به تعداد حداقل سه عضو خبره فنی بازرگانی صلاحیتدار در زمینه سرمایه گذاری یا مشارکت می باشد.

سه عضو اصلی کمیته فنی و بازرگانی به شرح ذیل پیشنهاد می گردد :

- بالاترین مقام مرتبط با موضوع اعم از معاون مالی یا اقتصادی یا مدیر امور مالی (رئیس کمیته فنی بازرگانی)
 - بالاترین مقام امور سرمایه گذاری شهرداری (دبیر کمیته فنی بازرگانی)
 - یک نفر کارشناس خبره امور تامین مالی و سرمایه گذاری (عضو کمیته فنی بازرگانی)
- تبصره ۱: شهردار می تواند علاوه بر سه عضو اصلی، اعضاء اصلی دیگری را که خبره در زمینه سرمایه گذاری یا مشارکت یا تامین مالی باشند را (مشروط به حفظ فرد بودن تعداد اعضا) به عضویت کمیته فنی بازرگانی تعیین نماید.
- تبصره ۲: در صورت تشخیص استانداری، یک نفر از استانداری و به انتخاب معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری به عنوان نماینده وزارت کشور، بدون حق رأی به عنوان ناظر جهت حضور در جلسات کمیته فنی و بازرگانی شرکت می نماید و عضو اصلی محسوب نمی گردد.
- تبصره ۳: در صورت لزوم، یک نفر از اعضای شورای اسلامی شهر، بدون حق رأی به عنوان ناظر با دعوت شهردار می تواند در جلسات کمیته فنی و بازرگانی حضور یابد و عضو اصلی محسوب نمی گردد.
- تبصره ۴: جلسات کمیته فنی بازرگانی، برای کمیته های سه نفره با حضور هر سه عضو اصلی و در سایر موارد با حضور دو سوم اعضاء اصلی رسمیت دارد.
- تبصره ۵: کارشناس خبره امور تامین مالی و سرمایه گذاری می تواند از داخل یا خارج مجموعه شهرداری باشد.
- تبصره ۶: جلسات کمیته فنی بازرگانی متناسب با نیاز، به صورت ماهیانه برگزار می گردد. گزارش مربوطه هر سه ماه یکبار به دفتر امور شهری و شوراهای اسلامی گزارش گردد.
- تبصره ۷: در شهرداری های دارای سازمان سرمایه گذاری (مطابق با ماده ۵۴ یا ۸۴ قانون شهرداری)، رئیس سازمان مذکور، رئیس کمیته فنی و بازرگانی می باشد و سایر اعضاء نیز توسط نامبرده تعیین می گردد.

ماده ۸- کمیته فنی بازرگانی سرمایه گذاری و مشارکت دهیاریهای هر بخش

با عنایت به تبصره ۲ ماده ۸ آئین نامه و تشکیل کمیته فنی و بازرگانی سرمایه گذاری و مشارکت دهیاریهای هر بخش، اعضاء اصلی کمیته مذکور که در بخشداری شهرستان مربوطه تشکیل می گردد به شرح ذیل پیشنهاد می گردد:

- بخشدار (رئیس کمیته فنی بازرگانی)
 - تعداد سه نفر از دهیاران آن بخش که فعال و صاحب نظر در زمینه سرمایه گذاری یا مشارکت می باشند.
 - یک نفر کارشناس بصیر امور تامین مالی و سرمایه گذاری
- تبصره ۱: سه نفر از دهیاران عضو کمیته و کارشناس بصیر توسط بخشدار تعیین می گردند.
- تبصره ۲: یکی از سه دهیار عضو کمیته، بعنوان دبیر کمیته فنی بازرگانی توسط بخشدار تعیین می گردد.
- تبصره ۳: بخشدار نمی تواند علاوه بر اعضاء ذکر شده، شخص دیگری را به اعضاء اصلی کمیته اضافه نماید.
- تبصره ۴: به تناسب پروژه های مطرح در کمیته فنی بازرگانی، بخشدار می تواند از دهیار و اعضای شورای اسلامی روستای مورد نظر، جهت حضور در جلسات کمیته فنی و بازرگانی و بدون حق رأی دعوت نماید و عضو اصلی محسوب نمی گردند.

تبصره ۵: جلسات کمیته فنی بازرگانی، با حضور حداقل بیش از نیمی از اعضاء اصلی رسمیت دارد و تصمیمات کمیته فنی و بازرگانی لازم الاجرا می باشد.

تبصره ۶: کارشناس بصیر امور تامین مالی و سرمایه گذاری می تواند از داخل یا خارج مجموعه دهیاری باشد.

تبصره ۷: جلسات کمیته فنی بازرگانی، در صورت نیاز و ارائه طرح و پروژه ای از سوی یک یا چند دهیاری بخش، یک بار در ماه برگزار می گردد. در صورت نیاز، با پیشنهاد بخشدار این جلسات می تواند بیش از یک بار در ماه نیز تشکیل گردد.

تبصره ۸: بخشدار موظف است هر سه ماه یکبار گزارش مصوبات کمیته فنی بازرگانی سرمایه گذاری دهیاریها را به دفتر امور روستایی و شوراهای استانداری مربوطه ارسال نماید.

ماده ۹- وظایف کمیته فنی و بازرگانی

- (۱) طراحی و تدوین اسناد مناقصه
- (۲) مشارکت برای تبدیل خواسته های واحد متقاضی به معیارهای معین و کمیت پذیر و همکاری با واحدهای قراردادی برای تبدیل آنها به شروط قراردادی
- (۳) مشارکت ویژه در مناقصات برای مشارکت تعیین معیارها و روش های ارزیابی فنی-بازرگانی شامل معیار و واحد اندازه ، بهترین عدد مقبول ، بدترین عدد مقبول و نیز تعیین شروط خاص
- (۴) مشارکت برای پیش بینی زمانبندی ارزیابی فنی-بازرگانی برای تدوین و تکمیل (برنامه ی زمانی مناقصه)
- (۵) همکاری و مشارکت در توضیح و پاسخ به پرسش های مناقصه گران یا جلسه توضیح اسناد و تهیه صورتجلسه آن
- (۶) بررسی و تدوین مدل های تامین مالی (استفاده از بازارهای پولی و مالی)
- (۷) تعیین اولویت های سرمایه گذاری در شهرداری/دهیاری
- (۸) بررسی و کارشناسی کلیه برنامه ها، طرح ها و پروژه و فراخوان های مربوط به تامین مالی، سرمایه گذاری و مشارکت
- (۹) ارائه پیشنهادهای فنی اقتصادی در خصوص برنامه ها ، طرح ها و پروژه ها
- (۱۰) بررسی و پیشنهاد همه جانبه بسته های سرمایه گذاری و مشارکت اعم از مالکیت، بلامعارض بودن پروژه ، ضوابط و مقررات مربوطه از جمله شهرسازی، مالی و معاملاتی، جرایم، ارزیابی آورده ها و بررسی سهم الشرکه طرفین و ...
- (۱۱) ارائه نظرات کارشناسی نسبت به طرح های ارائه شده
- (۱۲) بررسی و تایید الگوی مالی پایه سرمایه گذاری و مشوق های سرمایه گذاری و برنامه ریزی و سیاست گذاری جهت توسعه ابزارهای تامین مالی و سرمایه گذاری در شهرداری/دهیاری.
- (۱۳) بررسی و تایید مطالعات راهبردی و طرح های امکان سنجی و الگوی مالی پروژه.
- (۱۴) ارزیابی فرآیند ارجاع کار قراردادهای سرمایه گذاری و مشارکت
- (۱۵) تعیین اولویت های سرمایه گذاری در شهرداری/دهیاریها و تایید موضوعات و عناوین سرمایه گذاری

۱۶) بررسی و تایید فرآیندهای انجام پروژههای سرمایه گذاری و مشارکت و ارائه طریق جهت تسهیل و تسریع فرآیندها

۱۷) بازدید محلی از طرحها و پروژههای مشارکتی و سرمایه گذاری و نظارت بر اجرای طرح

۱۸) تدوین الگوی مالی سرمایه گذاری همراه با پیش بینی مشوقهای مربوط قبل از مناقصه/مزایده سرمایه گذاری

۱۹) بررسی کارشناسی ارزیابیهای انجام شده برای عناصر مشارکت (امکان سنجی)

۲۰) انجام ارزیابی کیفی، (شامل تنظیم صورتجلسه ی پایانی ارزیابی کیفی مناقصه گران)

۲۱) ارزیابی فنی بازرگانی، پیشنهادها،

۲۲) ارزیابی توان مالی متقاضیان سرمایه گذاری و پیشنهادات آنها

۲۳) بررسی قیمتتها و تجزیه و کنترل مبانی آن (در همان جلسه گشایش پاکت)

۲۴) تعیین صحت مبانی قیمت، توجیه پذیری اقتصادی

۲۵) تعدیل درصد تضمین فرآیند ارجاع کار (شرکت در فراخوان) عطف به تبصره ماده ۱۷ آیین نامه

۲۶) تایید پیش نویس قراردادهای تامین مالی و سرمایه گذاری شهرداری/دهیاریها

۲۷) تصمیم گیری و ارائه پیشنهاد درخصوص سایر موارد مرتبط با تامین مالی و سرمایه گذاری

تبصره : حق جلسه اعضاء کمیته فنی و بازرگانی شهرداریها، در چهارچوب بخشنامه حق جلسات اعضای کمیسیون های قانونی شهرداریها، ابلاغی وزارت کشور به شماره ۱۲۸۲۲۵ مورخ ۱۳۹۷/۰۷/۱۷ و اصلاحیه های سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور به شماره ۴۴۹۶۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۴ و شماره ۱۵۱۵۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۱۳ و اصلاحیه های بعدی آن قابل پرداخت می باشد.

ماده ۱۰- وظایف کمیسیون معاملات در حوزه سرمایه گذاری :

کمیسیونی که در ماده ۴ آئین نامه مالی شهرداریها و ماده ۴ آئین نامه معاملات شهرداری تهران کلانشهرها و مراکز استان، تعریف شده، بطور مختصر "کمیسیون معاملات" نامیده می شود که مرجع تایید کننده مدل سرمایه گذاری می باشد و فرایند انجام مناقصه (مزایده) سرمایه گذاری و مشارکت، بررسی، تأیید و تصویب آن، توسط کمیسیون معاملات شهرداری/دهیاری به انجام می رساند. هدایت و نظارت بر فرآیند ارجاع قرارداد، تعیین شرایط در تامین مالی و سرمایه گذاری، توسط کمیسیون معاملات به شرح ذیل در هر شهرداری و دهیاری می باشد :

- ۱- تصویب طرح امکان سنجی اولیه و الگوی مالی پایه پروژه ارایه شده از سوی کمیته فنی بازرگانی
- ۲- تایید طرح های سرمایه گذاری در قالب اطلس سرمایه گذاری شهر و روستا یا بصورت مجزا بمنظور تصویب توسط شورای اسلامی شهر و روستا
- ۳- تصویب مفاد فراخوان و اسناد پیوست آن از جمله شاخصها و روش های انتخاب طرف مشارکت
- ۴- تصویب الگوی مالی طرح های سرمایه گذاری و مشارکت
- ۵- دریافت گزارش ارزیابی کیفی متقاضیان سرمایه گذاری از کمیته فنی بازرگانی جهت اقدام بعدی
- ۶- انتخاب طرف مشارکت اول و دوم بر اساس شاخصها و روش های تعیین شده (زمان بازگشایی پاکتها)

۷- تایید گزارش ارزیابی کیفی، فنی و اقتصادی طرح‌های سرمایه پیشنهادی متقاضیان سرمایه‌گذاری پس از بررسی کمیته فنی بازرگانی

۸- تصمیم‌گیری در خصوص لغو یا تجدید تمام یا قسمتی از فرآیند انتخاب طرف مشارکت

۹- بررسی، اصلاح، رفع ابهام و اعلام نظر به‌منظور ارایه پاسخ در خصوص سوالات، اعتراض‌ها و ابهامات متقاضیان سرمایه‌گذاری برای هر یک از مراحل فرآیند انتخاب طرف مشارکت در هر پروژه

تبصره ۱: در شهرداری‌های دارای سازمان سرمایه‌گذاری (طبق ماده ۵۴ قانون شهرداری)، ترکیب کمیسیون معاملات می‌تواند هماهنگ با ارکان اساسنامه و طبق مصوبات شورای سازمان و هیات مدیره با رعایت ماده ۷۹ قانون شهرداری و آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها/ آیین‌نامه معاملات شهرداری تهران تعیین گردد.

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 کمیسیون معاملات در جلسات حضور خواهند داشت.

تبصره ۳: ترکیب کمیسیون معاملات در دهیاریها مطابق با ماده ۵ آیین‌نامه مالی دهیاریها مرکب از دهیار، مسئول مالی دهیاری و نماینده شورای اسلامی روستا به انتخاب و معرفی شورا و با کسب حداقل دو رای موافق بشرط آن که یکی از دو رای موافق رای دهیار باشد قابل اجرا خواهد بود.

فصل سوم: برنامه ریزی، مطالعات و فرآیند ارجاع کار سرمایه گذاری

ماده ۱۱- فرآیند استفاده از بازارهای پولی و سرمایه

جهت تامین مالی طرح‌ها و پروژه‌های شهری و روستایی از طریق استفاده از بازارهای پولی و سرمایه، پس از تهیه یا دریافت گزارش امکان‌سنجی فنی و اقتصادی و الگوی مالی به‌همراه مشوق‌های مربوطه، مراتب به همراه مستندات و مدل مالی، نحوه استفاده، تضامین، نحوه بازپرداخت و ... و سایر شرایط توسط امور سرمایه‌گذاری به کمیته فنی بازرگانی ارجاع و پس از تایید آن، با رعایت قوانین و دستورالعمل‌های مرتبط و پیش‌بینی در بودجه، انجام می‌پذیرد.

تبصره ۱: شهرداری‌ها می‌توانند ضمن رعایت فرآیند استفاده از بازارهای پولی و سرمایه ای با هماهنگی سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور در صورت موافقت سازمان بورس نسبت به ایجاد نهادهای مالی اقدام نمایند.

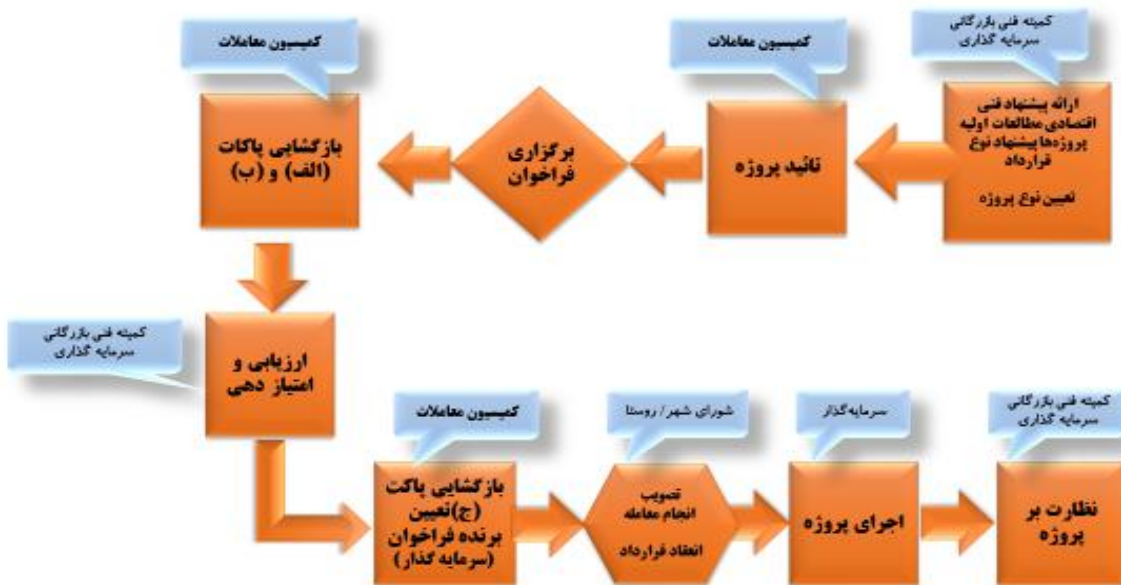
تبصره ۲: سرمایه‌گذاری خارجی: در صورت دریافت درخواست سرمایه‌گذاری خارجی، فرآیند انتخاب شریک خارجی و سایر ترتیبات قراردادی، مشابه مراحل جذب سرمایه‌گذار داخلی می‌باشد و عقد قرارداد با شریک خارجی منوط به اخذ مجوز از سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی ایران می‌باشد سرمایه‌گذار خارجی پس از صدور مجوز سرمایه‌گذاری، می‌تواند نسبت به ثبت شرکت با سهام مشترک و یا ۱۰۰٪ سهام به نام خود اقدام نموده و مبادرت به ورود سرمایه نماید.

ماده ۱۲- فرآیند استفاده از بازار زیر ساخت

در مورد استفاده از بازار زیر ساخت و ابزارهای قراردادی، پس از تهیه یا دریافت گزارش امکان سنجی فنی و اقتصادی توسط امور سرمایه گذاری، مراتب به همراه مستندات مربوطه به کمیته فنی بازرگانی ارجاع و پس از بررسی و تایید مدل مالی پروژه توسط کمیسیون معاملات انجام می پذیرد.

فراخوان انجام و بازگشایی پاکات (الف) و (ب) صورت می پذیرد. سپس ارزیابی کیفی، فنی و پس از آن ارزیابی پیشنهاد اقتصادی توسط کمیته فنی بازرگانی بعمل آورده و نتیجه را به کمیسیون معاملات اعلام می نماید تا بازگشایی پاکت (ج) انجام و برنده اعلام می گردد. کلیات فرآیند در نمودار ذیل مشاهده می شود.

فرآیند اجرای پروژه های سرمایه گذاری در شهرداریها و دهیاری های کشور



فرآیند سرمایه گذاری در شهرداری/دهیاری

ماده ۱۳- تهیه اطلس جامع سرمایه گذاری

از زمان تصویب و ابلاغ این دستورالعمل، شهرداری مکلف است نسبت به شناسایی، اولویت بندی پروژه های سرمایه گذاری و 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 می گیرد.

تبصره: تا زمان تهیه اطلس جامع سرمایه گذاری و مشارکت/برنامه میان مدت (۵ ساله) طبق ماده ۱۵ قانون نوسازی و عمران شهری و اولویت بندی طرح ها و پروژه ها، مدیریت امور سرمایه گذاری توسط کارشناسان شهرداری و یا از طریق به کارگیری کارشناس رسمی دادگستری/خبره رسته مرتبط و یا مشاورین ذیصلاح (دارای سابقه کاری مرتبط و مورد تائید کمیته فنی بازرگانی) تحت نظارت امور سرمایه گذاری شهرداری نسبت به انجام مطالعات و تهیه بسته های سرمایه گذاری، پروژه های اولویت بندی شده اقدام خواهند نمود.

ماده ۱۴- تحلیل اقتصادی پروژه :

انجام تحلیل های اقتصادی تامین مالی پروژه های مصوب شهری و روستایی توسط شهرداری / دهیاری / مشاور/کارشناس رسمی دادگستری، با رعایت موارد ذیل به تشخیص کمیته فنی و بازرگانی انجام می شود:

(۱) مطالعات امکان سنجی اقتصادی طرح ها: تعیین مناسب ترین روش های تأمین و تجهیز منابع مالی طرح (فاینانس خارجی، فاینانس جاری، فاینانس ، BOT، ...)

(۲) محاسبه قیمت تمام شده هر واحد کالا یا خدمات: انجام محاسبات مالی، تعیین شاخص ها و تحلیل های مالی طرح با نرم افزارهای Comfar و Excel

(۳) محاسبه و تحلیل شاخص های اقتصادی از قبیل : ارزش حال خالص اقتصادی طرح (ENPV)، نرخ بازده داخلی اقتصادی طرح (EIRR)، برآورد بهره وری طرح، برآورد ارزش افزوده طرح (EVA)، تحلیل نقطه سربه سر و

ماده ۱۵- امکان سنجی فنی و اقتصادی پروژه:

مطالعات امکان سنجی مشخص کننده مزیت مثبت اقتصادی در راستای منافع شهرداریها و دهیاریها که همراه با سود یا هزینه می باشد و پیامدهای سرمایه گذاری یک پروژه را مورد تحلیل قرار می دهد.

طرح توجیهی فنی- اقتصادی (امکان سنجی) معمولاً به سرمایه گذاران جهت تأمین مالی طرح های سرمایه گذاری ارائه می گردد تا بر اساس برنامه زمان بندی و منابع مورد نیاز و همچنین با بررسی درآمدها و شرایط بازگشت سرمایه، سرمایه گذار را متقاعد می سازد که در پروژه های سودآور مشارکت نمایند.

بررسی توجیه پذیری هر طرح سرمایه گذاری در سه بخش مطالعات بازار، فنی و مالی حسب تشخیص کمیته فنی و بازرگانی و سایر مطالعات از قبیل فرهنگی ، اجتماعی و... صورت می پذیرد.

پس از تعریف مشخصات پروژه سرمایه گذاری نسبت به انجام مطالعات بر روی هر پروژه، تقویم آورده طرفین و برآورد درآمدها اقدام و نتایج آن در قالب گزارش امکان سنجی توسط مشاور ذیصلاح یا کارشناسی رسمی دادگستری، یا با استفاده از ظرفیت کارشناسی موجود در شهرداری تهیه و به کمیته فنی و بازرگانی جهت بررسی پیشنهاد مدل ارائه می گردد. مطالعات فوق می تواند توسط طرف سرمایه گذار نیز به شهرداری پیشنهاد گردد.

تبصره ۱: چنانچه مطالعات امکان سنجی توسط طرف مشارکت سرمایه گذار تهیه و جهت بررسی پیشنهاد گردد، در صورتی که طرح ارائه شده در کمیته فنی و بازرگانی بررسی و تایید گردد، حداکثر تا سقف ۲۰ درصد کل امتیازات مربوط به ارزیابی فنی و بازرگانی (فرم ارزیابی کیفی) پیشنهاد دهنده در اسناد مزایده / مناقصه/ فراخوان، جهت متقاضی ارائه کننده طرح 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. همچنین مآخذ تعیین هزینه در این رابطه بر اساس تعرفه کانون کارشناسان رسمی دادگستری می باشد.

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/دهیاری می تواند جهت ارائه گزارشهای داخلی، نسبت به تهیه گزارشات اولیه (خلاصه پیش امکان سنجی بر اساس برآوردهای کارشناسان حوزه های مرتبط)، اقدام نمایند. بدیهی است در صورت تصمیم شهرداری/دهیاری به اجرای پروژه از طریق سرمایه گذاری، انجام تشریفات قانونی و رعایت مقررات و مفاد این دستورالعمل خصوصاً رعایت ماده ۱۴ الزامی است.

تبصره ۴: شهرداری/دهیاری 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.

تبصره ۵: سرفصل های مطالعات مربوط به بسته های سرمایه گذاری:

الف- بخش فنی

اسناد مالکیت/تصرف قانونی	-	ملاحظات ترافیکی
مطالعات محیطی، اقلیمی و زیست محیطی	-	ملاحظات ایمنی و آتش نشانی
مطالعات معماری شهرسازی	-	پدافند غیرعامل
ارزیابی آثار اجتماعی و فرهنگی مذهبی پروژه	-	سایر موارد مورد نیاز

ب- مطالعات اقتصادی

مطالعات بازار	-	روش سرمایه گذاری و نحوه تأمین مالی
مفروضات ساخت و فروش	-	قدرالسهم پایه شرکاء
هزینه ها و تحلیل جریان نقدی آن	-	تعیین دوره بهره برداری پایه
درآمدها و تحلیل جریان نقدی آن	-	سایر موارد از جمله تحلیلی حساسیت، حسب نیاز
شاخص های اقتصادی مرتبط با پروژه (با توجه به ماهیت پروژه)	-	پروژه بر اساس مدل سرمایه گذاری

تبصره ۶: سرفصل های مربوط به مطالعات فنی و اقتصادی و مالی مطابق با نوع و ماهیت پروژه ممکن است نیاز به تغییر داشته باشد که متناسب با مدل، ماهیت و نوع پروژه به تشخیص شهرداری/دهیاری قابل تغییر خواهد بود.

تبصره ۷- در خصوص پروژه هایی که نهاد متولی و تحویل گیرنده دارای فرمت مشخص تهیه گزارش امکان سنجی می باشند (از قبیل بانکها، سازمان بورس و اوراق بهادار و...) معیار سرفصل های مربوطه فرمت مذکور خواهد بود

ماده ۱۶- تقویم آورده طرفین

- ارزیابی و تقویم آورده طرفین ، براساس چهارچوب ذیل صورت می پذیرد:
۱. در خصوص آورده‌های طرفین در دوره ساخت و بهره برداری شامل زمین، ساخت و تجهیز و سایر هزینه‌های جانبی در روش‌های مختلف مشارکت و نیز برآورد هزینه های بهره برداری فروش یا درآمدهای دوره‌ای پروژه، ارزیابی توسط کارشناس رسمی دادگستری / هیات کارشناسی با گرایش مرتبط انجام می‌گردد.
 ۲. میزان عوارض صدور پروانه ساخت/بهره‌برداری، طبق استعلام کتبی از واحد درآمد بر پایه دفترچه تعرفه عوارض محلی سال مربوطه (زمان تقویم آورده) انجام می شود.
 ۳. برآورد میزان درآمدهای ناشی از فروش، اجاره و بهره‌برداری توسط کارشناس رسمی دادگستری (به تاریخ تقویم هزینه‌ها) انجام می‌شود. تعیین میزان درآمدهای ناشی از فروش دارایی های ناشی از مشارکت شهرداری توسط کارشناس رسمی دادگستری (زمان تقویم آورده) 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 می‌شود.
 ۵. تعیین جریانات وجوه نقد، سهم‌الشرکه پایه طرفین، سهم طرفین از منافع بهره برداری دوره بهره‌برداری و محاسبه شاخص‌های مالی و اقتصادی پروژه بر اساس قیمت‌ها و برآوردهای انجام‌شده و با در نظر گرفتن جدول زمان‌بندی تحویل آورده هریک از طرفین، توسط مشاور دارای رتبه و صلاحیت یا کارشناس رسمی رسته مربوطه، در گزارش امکان‌سنجی فنی و اقتصادی رسمی محاسبه و لحاظ می‌گردد.
 ۶. زمان تقویم آورده‌های طرفین ، به دلیل اجتناب از عقد با ثمن شناور/متغیر، الزاماً باید قبل یا حین انعقاد قرارداد تعیین گردد.
 ۷. انتشار اولین آگهی فراخوان در روزنامه می‌بایست در مدت‌زمان اعتبار تعیین‌شده برای ارزیابی انجام پذیرد ، در غیر این صورت آورده‌ها مجدداً بایستی توسط کارشناس رسمی دادگستری بررسی و مشخص شود .
 ۸. شهرداری/دهیاری می‌تواند در برخی پروژه‌ها ، ارزیابی اولیه را توسط هیئت کارشناسی سه نفر (کارشناسان رسمی دادگستری) به انجام رساند.
 ۹. با توجه به بالا بودن حجم ریالی پروژه‌های سرمایه‌گذاری، تعیین دستمزد کارشناسان رسمی دادگستری بر اساس توافق با کارشناس مربوطه، حداکثر طبق تعرفه کانون کارشناسان رسمی دادگستری با تأیید کمیته فنی بازرگانی خواهد بود.
 ۱۰. 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 موردنیاز از محل پروژه ، با اخذ ضمانت بانکی عندالمطالبه و یا تودیع وثیقه ملکی به میزان یک‌صد و بیست درصد ارزش روز بلامانع می‌باشد.
 ۱۱. در برخی روش‌های سرمایه‌گذاری به منظور استفاده از ابزارهای قراردادی ازجمله مشارکت عمومی – خصوصی (PPP) و نظایر آن، تعیین مدت‌زمان بهره‌برداری، حق الاجاره، سهم از سود و نیز محاسبه شاخص‌های مالی و 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 محاسبه و لحاظ می‌گردد.
 ۱۲. نحوه‌ی ارزش گذاری فناوری‌ها، دانش فنی، استارت‌آپ‌ها و غیره با ارزش گذاری دارایی‌های معمول متفاوت است و این موضوع نیز بایستی توسط کارشناس رسمی دادگستری دارای صلاحیت و رتبه‌ی اقتصادی انجام شود.

۱۳. ارزیابی و تقویم آورده طرفین ، در مواردی که مالکیت عرصه/حقوق انتفاعی متعلق به غیر یا مشترک با شهرداری/دهیاری باشد، پس از تهیه نقشه‌ها و تعیین مشخصات فنی و جزییات اجرایی طبق بند الف این ماده قبل از انعقاد قرارداد، امکان‌پذیر می‌باشد.
۱۴. تعیین مدت‌زمان بهره‌برداری/مدل مالی، تعیین مبلغ اجاره 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.
۱۵. در کلیه قراردادهای سرمایه گذاری و مشارکت که مالکیت پروژه به طرف خصوصی منتقل نمی شود ارزش زمین و مستحقات پروژه و سایر آورده های شهرداری در طرح تجاری پروژه و برآوردها لحاظ نمی گردد و صرفاً میزان منابع مورد نیاز برای ایجاد، اتمام و بهره برداری از پروژه مد نظر قرار می گیرد و در برآوردها لحاظ می گردد.
۱۶. ارزیابی انجام شده و قیمت های اعلام شده از سوی کارشناس / کارشناسان رسمی دادگستری حداکثر تا شش ماه دارای اعتبار می باشد.
۱۷. تاییدیه کمیته فنی و بازرگانی و کمیسیون معاملات 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 و سایر برآوردها و ارزیابی ها بر اساس مدل سرمایه گذاری، مجدداً بایستی توسط کارشناس/کارشناسان رسمی دادگستری بررسی و مشخص شود.
۱۸. شهرداری/دهیاری می تواند در برخی پروژه ها ، ارزیابی اولیه را توسط هیئت کارشناسان رسمی دادگستری به انجام رساند.
۱۹. در مواردی که آورده شهرداری/دهیاری، زمین و پروانه و آورده طرف سرمایه گذار هزینه های ساخت بوده (در پروژه های مشارکت مدنی - ساخت و ساز) و سرمایه گذار قصد اخذ تسهیلات جهت اجرای پروژه را داشته باشد اخذ تسهیلات موضوع این بند، صرفاً پس از ساخت یا احداث پروژه توسط سرمایه گذار با پیشرفت فیزیکی حداقل ۳۰ درصد طبق شرایط مندرج در این دستورالعمل امکان پذیر است و در صورت درخواست سرمایه گذار جهت اخذ وام، جهت اجرای باقیمانده پیشرفت فیزیکی پروژه، سرمایه گذار می‌تواند درخواست تامین وثایق مورد نیاز از محل سهم خود در پروژه اقدام نماید.
۲۰. شهرداری/دهیاری مکلف است قبل از انجام /ترک تشریفات قانونی جذب سرمایه گذار نسبت به اخذ مجوزهای قانونی، مالی و معاملاتی و انجام استعلام ها از مراجع ذیصلاح را اقدام نماید.
۲۱. شهرداری/دهیاری مکلف است به منظور احراز مالکیت یا قانونی بودن تصرف، نسبت به احصاء اسناد مربوطه و بلامعارض بودن ملک و رفع هرگونه معارض (در صورت وجود) اقدام نماید. در مواردی که زمین جزء آورده طرف مشارکت باشد نیز طرف مشارکت مکلف به ارائه اسناد و مدارک قانونی لازم به منظور اثبات مالکیت/قانونی بودن تصرف می باشد.

ماده ۱۷- مشوق‌های سرمایه گذاری و مشارکت

در اجرای تبصره ماده ۸ آیین نامه به منظور ایجاد انگیزه در سرمایه گذاران، شهرداری ها / دهیاریها می توانند حسب مورد نسبت به پیشنهاد مشوق ها و معافیت های سرمایه گذاری به شورای اسلامی شهر/روستا و پس از اخذ مصوبه نسبت به اجرای آن اقدام نمایند. برخی عناوین پیشنهادی مشوق های سرمایه گذاری به شرح ذیل می باشند:

- ۱- تخفیف و کاهش عوارض های مختلف پروژه اعم از عوارض صدور پروانه های ساختمانی و
- ۲- واگذاری عرصه های تحت تصرف
- ۳- افزایش مدت زمان بهره برداری به سرمایه گذار
- ۴- پیش بینی پوشش ریسک نرخ ارز و تغییرات نرخ تورم در مدل مالی ثانویه
- ۵- تعدیل نرخ خرید خدمات
- ۶- تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز در راستای توجیه پذیری مالی پروژه که در مرحله فراخوان پروژه مشخص گردیده و تعهد آن در چارچوب قرارداد و در قالب کمک، پرداخت می شود.
- ۷- اجازه توثیق پروژه به شریک جهت اخذ تسهیلات از نهادهای مالی با ایجاد حساب امانی و تأیید و نظارت شهرداری با دریافت سپرده کافی
- ۸- برخورداری از مشوق های مربوط به باشگاه مودیان خوش حساب
- ۹- سیاست ها و ضوابط تشویقی سرمایه گذاری پروژه های عمومی و احداث تجاری
- ۱۰- در پروژه هایی که حالت غیر انتفاعی دارند (به تنهایی توجیه اقتصادی کافی ندارند) می توان پروژه سرمایه گذاری دیگری به صورت تجمیعی با پروژه قبلی تعریف نمود و آنها را مشمول مشوق های مرتبط نمود.
- ۱۱- تعرفه هزینه پارکینگ به منظور کمک به توجیه اقتصادی سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساخت پارکینگ های عمومی می بایست با توجه به تقاضای پارکینگ مربوطه در ساعات مختلف شبانه روز اصلاح و بصورت شناور (با تعیین بازه مناسب از طریق شهرداری و مدیریت آن توسط بهره بردار) تعیین گردد که پس از دریافت تأییدیه از شورای اسلامی شهر قابل انجام خواهد بود.
- ۱۲- خرید تضمینی حداقل ۲۵ درصد از محصولات و خدمات پروژه های سرمایه گذاری با صلاح دید شهرداری/دهیاری مانند پروژه های بازافت ضایعات ساختمانی، بازار گل و گیاه و ... که مورد نیاز شهرداری و دهیاری است و از سایر عرضه کنندگان تامین می گردد.
- ۱۳- اجازه توثیق پروژه های سرمایه گذاری جهت اخذ تسهیلات در پروژه های ساخت و ساز مسکونی با اخذ ضمانت نامه های بانکی و یا ملکی و پیش فروش .
- ۱۴- در قراردادهایی که پیش فروش در آنها لحاظ می گردد در راستای صرفه و صلاح طرفین سرمایه گذاری، اجازه پیش فروش زمانی امکان پذیر است که در قالب مدیریت واحد، امکان پیش فروش همزمان سهام طرفین فراهم باشد.
- ۱۵- تضمین پرداخت ما به التفاوت قیمت محصولات یا خدمات خصوصاً پروژه های سرمایه گذاری در حوزه حمل و نقل، پسماند و محیط زیست شهری توسط شهرداری

۱۶- در نظر گرفتن مشوق جهت تعجیل در اجرای پروژه های سرمایه گذاری (ساخت و احداث) به ازای هر ماه تعجیل، متناسب باحجم سرمایه گذاری پروژه در قالب پرداخت نقدی و یا افزایش سهم از پروژه و یا افزایش به دوره بهره برداری و یا ترکیبی از روش های مذکور به سرمایه گذار

۱۷- استفاده از ظرفیت های تشویقی در حوزه گردشگری خصوصاً قوانین و مقررات مصوب مراجع دولتی در اجرای پروژه های سرمایه گذاری (به جز موضوع انتقال مالکیت که تابع قوانین و مقررات شهرداری است).

۱۸- استفاده از ظرفیت های موجود در قانون سرمایه گذاری خارجی در انعقاد قراردادهای سرمایه گذاری علی الخصوص قانون موافقت نامه های دو جانبه سرمایه گذاری خارجی بین کشور ایران و سایر کشورها. بعنوان نمونه تعیین مرجع حل اختلاف در قراردادهای سرمایه گذاری خارجی بر اساس مصوبات قانونی مذکور و طی تشریفات قانونی

۱۹- استفاده از ظرفیت های حمایتی سرمایه گذاران در قوانین مختلف اعم از قانون حمایت از احیاء بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و ناکارآمد شهری، قانون نظام ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، قانون رفع موانع تولید و ارتقای نظام مالی کشور، قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی، قانون توسعه صنعت ایران گردی و جهانگردی، آیین نامه اجرایی نحوه تشکیل و اداره مناطق نمونه گردشگری، قانون حمایت از شرکت ها و مؤسسات دانش بنیان و تجاری سازی نوآوری ها و اختراعات و سایر قوانین مرتبط

۲۰- در زمانی که سرمایه گذار مطابق قرارداد بهره برداری از مستحقات را انجام می دهد یا خدماتی را به شهرداری، شهروندان یا سایر نهادها ارایه می نماید، شهرداری باید حق دریافت تعرفه و عوارض استفاده از خدمات، حق دریافت اجاره، استفاده یا سایر دریافتی ها را تحت شرایط استفاده واقعی یا در دسترس بودن مستحقات و خدمات (در صورت عدم استفاده)، مطابق قرارداد از مراجع ذیربط از جمله شورای اسلامی شهر اخذ نماید و به سرمایه گذار پرداخت گردد. روشها و نحوه محاسبه میزان و تعدیل این پرداختها مطابق قرارداد مشخص میشود.

۲۱- شهرداری می تواند اختیار لازم برای پرداخت مستقیم به طرف خصوصی را به عنوان جایگزین یا مکملی برای تعرفه ها و عوارض استفاده از مستحقات و خدمات، از شورای اسلامی شهر اخذ نماید.

۲۲- پذیرش هزینه های دوره پیشبرد قرارداد (هزینه های قبل از بهره برداری) از جمله هزینه مشاوره، ایاب و ذهاب، اقامت، ثبت شرکت و... بر اساس اسناد مثبت به عنوان هزینه های قابل قبول سرمایه گذار در پروژه و ارائه خدمات به سرمایه گذاران خارج از شهر/روستا در زمان حضور و مذاکره در شهر

۲۳- سایر مشوق های مجاز، متناسب با پروژه

تبصره ۱: مشوق های مربوط به پروژه های سرمایه گذاری می تواند به صورت موردی در خصوص هر پروژه به تصویب شورای اسلامی شهر برسد و یا به صورت اخذ مصوبه کلی از شورای اسلامی شهر باشد و متناسب با هر پروژه سرمایه گذاری مشوق مربوطه اعمال گردد و در موارد خاص و استثنایی نسبت به اخذ مصوبه جداگانه و موردی اقدام نمود.

ماده ۱۸- برگزاری فراخوان:

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/دهیاری پیشنهاد کرده باشد، واگذار می شود. این موضوع پس از پیش بینی عنوان و مشخصات عمومی پروژه در برنامه میان مدت (۵ ساله) یا پیش بینی در بودجه سالانه شهرداری/دهیاری و تصویب بودجه توسط شورای اسلامی شهرو روستا، تشریفات استفاده از بازار زیرساخت از طریق فراخوان عمومی با انتشار آگهی (در روزنامه های کثیرالانتشار و یا جراید محلی) یا ارسال دعوت نامه در فراخوان محدود، به صورت دو مرحله ای به تشخیص کمیته فنی و بازرگانی انجام می پذیرد.

ماده ۱۹- تعیین نوع فراخوان:

الف - فراخوان از نظر مراحل بررسی : به فراخوان یک مرحله ای و دو مرحله ای طبقه بندی می شوند که باتوجه به ماده ۱۲ آئین نامه، این دستورالعمل فقط مشمول فراخوان دومرحله ای می باشد. فرآیند ارجاع کار قراردادهای سرمایه گذاری و مشارکت بصورت دو مرحله ای بر اساس مزایده/مناقصه سرمایه گذاری و مشارکت بصورت دو مرحله ای و بر اساس کمترین ارزش حال پرداختی شهرداری/دهیاری یا بیشترین ارزش حال دریافتی شهرداری/دهیاری تعیین می شود. 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 کمیته فنی و بازرگانی گزارش می کند و بر اساس مفاد این دستورالعمل برنده فراخوان تعیین می شود.

ب - فراخوان از نظر روش دعوت متقاضیان : به فراخوان عمومی و محدود 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 و به تشخیص شهردار از یک تا سه نوبت حداقل در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار سراسری یا شهرستانی منتشر می گردد.

تبصره - شهرداری/دهیاری می تواند فراخوان را از طریق سایر رسانه های گروهی و رسانه های ارتباط جمعی یا شبکه های اطلاع رسانی و یا سامانه های مورد تایید قانونی نیز منتشر نماید.

(۲) فراخوان محدود : فرایندی است که در آن به تشخیص کمیته فنی و بازرگانی و تأیید کمیسیون معاملات، پس از تصویب شورا شهر/روستا محدودیت برگزاری فراخوان عمومی با ذکر ادله تأیید می شود. فراخوان طبق شرایط مندرج در این دستورالعمل و از طریق ارسال دعوت نامه به اطلاع متقاضیان می رسد.

حداقل تعداد افراد جهت ارسال دعوت نامه سه نفر تعیین می شود. شهرداری می بایست در هنگام دعوت نامه، تاریخ تشکیل جلسه بازگشایی پیشنهادها را قید نماید. به هر حال از تاریخ ارسال دعوت نامه تا زمان ارسال پیشنهادات نتایج نباید از ۱۵ روز بیشتر باشد.

تبصره ۱ : مبلغ پایه معاملات سرمایه گذاری در فراخوان، بر مبنای آورده متقاضی و سرمایه گذار محاسبه می شود و معاملات سرمایه گذاری با هر مبلغی، می بایست براساس چهارچوب آئین نامه مالی ماده ۱

قانون درآمد پایدار و فرآیند تعریف شده در این دستورالعمل صورت پذیرد و مشمول تفکیک نصاب به صورت جزء، متوسط و عمده نمی باشد.

تبصره ۲ - در صورتی که در مدت مقرر پیشنهاد رسیده باشد، کمیسیون معاملات شهرداری/دهیاری تشکیل و پیشنهادهای رسیده را اعم از اینکه یک مورد یا بیشتر باشد، رسیدگی و مناسبترین پیشنهاد را طبق شرایط مندرج در اسناد مناقصه(مزایده)، پس از ارزیابی فنی بازرگانی پیشنهادهای توسط کمیته فنی بازرگانی، به تشخیص کمیسیون معاملات شهرداری/دهیاری انتخاب می کند.

تبصره ۳- در صورتی که فقط یک پیشنهاد رسیده باشد و به نظر کمیته فنی بازرگانی، پیشنهاد عادلانه باشد، کمیسیون معاملات پیشنهاددهنده را به عنوان برنده فراخوان اعلام خواهد نمود. و در غیر این صورت، فراخوان تجدید می گردد.

تبصره ۴ - در صورتی که هیچ گونه پیشنهادی ارائه نشده باشد یا هیچ یک از پیشنهادهای رسیده با نظر کمیسیون معاملات شهرداری، مناسب تشخیص داده نشوند، مناقصه(مزایده) تجدید می شود.

ماده ۲۰- مستندات مناقصه/مزایده سرمایه گذاری - تهیه اسناد فراخوان

مستندات اسناد مزایده/مناقصه سرمایه گذاری علاوه بر ضوابط مندرج در قوانین و مقررات مرتبط، باید حداقل شامل موارد زیر باشد:

- اطلاعات عمومی مورد نیاز که باید توسط پیشنهاد دهندگان تدوین و اعلام شود.
- مشخصات پروژه و شاخص های عملکردی، در صورت لزوم، از جمله الزامات شهرداری در مورد استانداردهای ایمنی و امنیت و محافظت محیط زیست و ...
- شرایط قراردادی پیشنهادشده توسط شهرداری
- معیارهای ارزیابی پیشنهادها و در صورت وجود، حدود نصاب تعیین شده توسط شهرداری برای شناسایی پیشنهادهای مردود؛ وزن نسبی هر معیار یا اهمیت آنها به ترتیب و روشی که معیارها و حدود نصاب در ارزیابی و رد پیشنهادها مورد استفاده قرار می گیرد.
- تمام اسناد مزایده/مناقصه سرمایه گذاری باید به طور یکسان به همه داوطلبان تحویل شود.

تهیه اسناد فراخوان شامل موارد زیر است:

- (۱) نام و نشانی برگزارکننده مزایده/مناقصه سرمایه گذاری
- (۲) مبلغ برآورد شده اولیه موضوع فراخوان (شامل آورده موردنیاز سرمایه گذار/آورده شهرداری، دهیاری)
- (۳) سهم الشرکه/دوره پایه برآورد شده/سهم از درآمد/ مبلغ اجاره و یا هر معیاری که به عنوان پایه فراخوان انتخاب سرمایه گذار قرار دارد
- (۴) نوع و مبلغ تضمین شرکت در فراخوان
- (۵) محل، زمان و مهلت دریافت اسناد، تحویل پیشنهادها و گشایش آنها
- (۶) مشخصات پروژه و شاخص های عملکردی، در صورت لزوم، از جمله الزامات شهرداری در مورد استانداردهای ایمنی و امنیت و محافظت محیط زیست و ...
- (۷) شرایط قراردادی پیشنهادشده توسط شهرداری

- ۸) مدت اعتبار پیشنهادها
- ۹) شرح کار، مشخصات فنی اقتصادی، استانداردها، نوع، کمیت و کیفیت کالا یا خدمات
- ۱۰) برنامه ریزی انجام کار و زمان بندی آن یا تحویل کالا
- ۱۱) معیارها و روش ارزیابی کیفی متقاضیان
- ۱۲) روش تهیه پیشنهادها و مهلت مقرر برای تسلیم پیشنهادها و تعداد نسخه های آنها
- ۱۳) متن یا نکات کلیدی قرارداد شامل موافقت نامه، شرایط عمومی و خصوصی و ضمایم آن
- ۱۴) صورتجلسات و توضیحات در مورد ایرادات و ابهامات اسناد
- ۱۵) 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 و ...).

ماده ۲۱- ترک فراخوان

- در موارد زیر فرایند سرمایه گذاری در شهرداریها و دهیاریها، بدون الزام به تشریفات مناقصه / مزایده فقط با انتشار اطلاعات قراردادی در سامانه ستاد با پیشنهاد کمیته فنی بازرگانی و تشخیص کمیسیون معاملات و تصویب شورای اسلامی مربوطه انجام می شود:
- الف- در مواردی که آورده شهرداری/دهیاری و سرمایه گذار یا شریک، هر دو شامل اموال غیرمنقول (اعم از عرصه و اعیان) باشد.
- تبصره- شراکت در مالکیت مشاعی یا تجمیعی عرصه، اعیان و منافع مدنظر می باشد.
- ب - فروش سهم الشرکه یا منافع متعلق به شهرداری/دهیاری صرفاً به سرمایه گذار یا شریک، مطابق ارزیابی هیأت کارشناسی رسمی دادگستری.
- تبصره: در صورتیکه شرایط قبلاً یکبار در مناقصه/مزایده عمومی اعلام شده باشد
- باتوجه به موارد اشاره شده فوق که در تبصره ۵ ماده ۱۲ آئین نامه اصلاحی ماده ۱ قانون درآمد پایدار شهرداریها و دهیاریها بیان شده، مثال هایی از موارد ترک فراخوان بشرح ذیل می باشد:
- ۱- تامین مالی و سرمایه گذاری شهرداری ها در بازارهای پولی و سرمایه و بازارهای اولیه، ثانویه و فرابورس.
- ۲- در مواردی که آورده شهرداری صرفاً هزینه صدور پروانه یا مجوزهای قانونی باشد.
- ۳- در مورد معاملاتی که طرف معامله وزارتخانه و یا مؤسسه یا شرکت دولتی یا شهرداری ها یا سازمان ها، مؤسسات باشند.
- ۴- در مورد خرید، فروش یا اجاره کردن سهم الشرکه طرفین مطابق اعلام شرایط در فراخوان، توسط طرفین قرارداد سرمایه گذاری، که طبق ارزش گذاری توسط نظریه هیأت کارشناسی رسمی دادگستری تنها با انتشار اطلاعات قراردادی در سامانه ستاد با پیشنهاد کمیته فنی بازرگانی و تشخیص کمیسیون معاملات و تصویب شورای اسلامی انجام میشود.
- ۵- در مورد ارائه خدمات هنری، کارشناسان، صنایع مستظرفه، حق اختراع یا اکتشاف و پروژه های دانش- بنیان.

۶- در مواردی که آورده مشتمل بر کالاهای انحصاری دولتی و کالاهایی باشد که از طرف مراجع ذیصلاح دولتی برای آنها تعیین نرخ شده باشد.

۷ - در مورد املاکی که شهرداری/دهیاری در آن مالکیت مشاع دارد. یا به سبب ضرورت اجرای طرح عمرانی یا افزایش بهره وری اقتصادی پروژه تجمیع پلاک متعلق به شهرداری با سایر پلاک های همجوار، ضروری بنظر برسد (با تصویب شورای اسلامی شهرو روستا).

ماده ۲۲- مذاکره

مزایده/مناقصه سرمایه گذاری به همراه مذاکره، در مواردی انجام می شود که شهرداری اطلاعات فنی و عملکردی کمی در رابطه با پروژه دارد و علاقمند است نوآوری طرف خصوصی و فناوری های جدید را بکار گیرد. در این حالت، مزایده/مناقصه سرمایه گذاری با ذکر خدمات زیربنایی مورد نیاز و مشخصات فنی و عملکردی در دسترس انجام شده و شرکت کنندگان مجازند با در نظر گرفتن خدمات زیربنایی معین شده، هرگونه پیشنهاد فنی بازرگانی و پیشنهاد مالی متناسب با آن ارائه دهند و در رقابت شرکت کنند؛ به عبارت دیگر در این روش، لزوماً پیشنهادهای فنی بازرگانی بر اساس یک گزینه اجرایی نهایی نیست و داوطلبان می توانند گزینه اجرایی پیشنهادی خود را ارائه و متناسب با آن پیشنهاد مالی نیز ارائه دهند و کمیته فنی بازرگانی با در نظر گرفتن ملاحظات خود، پیشنهادها را بررسی و مقایسه و بهترین پیشنهاد را انتخاب می نماید.

ماده ۲۳- پیشنهاد غیر اعلانی

پیشنهادهای مربوط به اجرای پروژه زیربنایی است که مستقیماً از سوی بخش خصوصی ارائه می شود و شهرداری برای آن مزایده/مناقصه یا اعلانی نداده است. فرآیند پذیرش پیشنهادهای غیراعلانی بشرح ذیل می باشد:

۱. بعد از دریافت پیشنهاد غیراعلانی و بررسی اولیه آن، شهرداری در اسرع وقت به پیشنهاد دهنده اعلام

می کند که پروژه به طور بالقوه در جهت منافع عمومی شهر در نظر گرفته میشود یا خیر.

۲. اگر پروژه مطابق بند اول در جهت منافع عمومی شهر قرار داشته باشد، شهرداری نسبت به دعوت

پیشنهاد دهنده برای ارائه اطلاعات در دسترس پروژه در این مرحله اقدام می نماید تا جهت انجام

ارزیابی متناسبی از صلاحیت پیشنهاد دهنده و امکانسنجی فنی و اقتصادی پروژه و همچنین تعیین

قابلیت اجرایی پروژه بر اساس شرایط قابل قبول شهرداری بکار رود. به منظور تأمین هدف مزبور،

پیشنهاد دهنده می بایست نسبت به ارائه مطالعات امکان سنجی فنی و اقتصادی و تأثیرات زیست

محیطی و اطلاعات کافی در مورد ایده اولیه یا فناوری بکار رفته در پیشنهاد، اقدام نماید.

۳. در زمان بررسی پیشنهاد غیراعلانی، شهرداری مالکیت معنوی، اسرار تجاری یا سایر حقوق انحصاری را

که حاصل پیشنهاد است یا به پیشنهاد مربوط میشود را رعایت می نماید. لذا شهرداری مجاز به

استفاده از اطلاعات ارائه شده در پیشنهاد یا توسط پیشنهاد دهنده، به غیر از ارزیابی همان پیشنهاد

نخواهد بود، مگر اینکه با جلب رضایت و پرداخت هزینه مربوطه به پیشنهاد دهنده باشد. در صورت

مردود شدن پیشنهاد، شهرداری موظف است تمامی نسخه های اصل و رونوشت مربوط به اسنادی که

پیشنهاد دهنده در حین فرآیند ارزیابی ارائه نموده است به وی بازگرداند، مگر اینکه طرفین طور دیگری توافق کرده باشند.

ماده ۲۴ - کنسرسیوم

شهرداری هنگام دعوت از پیشنهاد دهندگان برای شرکت در فرآیند ارزیابی کیفی، فنی و بازرگانی آنها، می تواند به آنها اجازه تشکیل کنسرسیوم (متشکل از اشخاص حقیقی و حقوقی) را بدهد تا پس از برنده شدن در فرآیند ارجاع قرارداد شرکت پروژه تاسیس نمایند. اطلاعات لازم برای نشان دادن صلاحیت کنسرسیوم در اسناد ذکر و باید به کنسرسیوم به عنوان یک کل و همچنین هر کدام از اعضای آن به صورت انفرادی مربوط باشد.

تبصره - هر یک از اعضای کنسرسیوم در یک زمان، فقط مجاز به شرکت در یک کنسرسیوم به صورت مستقیم یا غیرمستقیم است مگر اینکه در اسناد ارجاع کار شرایط دیگری پیش بینی شده باشد. هرگونه نقض این حکم، موجب سلب صلاحیت کنسرسیوم و تک تک اعضای آن خواهد شد.

تبصره - در زمان ارزیابی صلاحیت کنسرسیوم، شهرداری توانایی هر یک از اعضای کنسرسیوم را در نظر گرفته و با جمع صلاحیتهای اعضای آن، مطابقت با نیازهای مربوط به مراحل مختلف پروژه را تعیین می نماید.

ماده ۲۵ - شرکت پروژه

در پروژه های با حجم مبالغ بسیار بالا و مگا پروژه، ارجاع قرارداد به کنسرسیوم شهرداری می تواند به پیشنهاد دهنده منتخب الزام نماید تا نسبت به تأسیس نهاد حقوقی (شرکت پروژه) بر اساس قوانین و مقررات موضوعه اقدام نماید، به شرطی که الزام مزبور حسب مورد در اسناد مناقصه/مزایده سرمایه گذاری ذکر شده باشد. هرگونه الزامات مربوط به بازه زمانی تأسیس شرکت پروژه، حداقل سرمایه و فرآیند اخذ تأییدیه شهرداری در مورد اساسنامه و آیین نامه داخلی و تغییرات کلیدی آن می بایست در قرارداد مشارکت هماهنگ با شرایط مذکور در اسناد درخواست برای پیشنهاد معین گردد. تأسیس شرکت پروژه سهامی عام تابع "دستورالعمل نحوه صدور مجوز عرضه عمومی شرکت پروژه (سهامی عام) در شرف تأسیس" ابلاغی از سازمان بورس و اوراق بهادار می باشد. ضمناً شهرداری حق سهامداری در شرکت پروژه را ندارد.

ماده ۲۶ - 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 دریافتی توسط کمیته فنی بازرگانی 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.

ماده ۲۷ - معیارهای ارزیابی صلاحیت متقاضیان سرمایه گذاری

ارزیابی کیفی و فنی بازرگانی شرکت کنندگان عبارت است از ارزیابی توان انجام تعهدات متقاضیان مطابق اسناد مزایده/مناقصه سرمایه گذاری بنا به درخواست کمیسیون معاملات و توسط کمیته فنی بازرگانی انجام و نتیجه

به کمیسیون معاملات ابلاغ می گردد. نحوه ارزیابی کیفی و بازرگانی متقاضیان سرمایه گذاری در هر پروژه به موجب فرمتی خواهد بود که با توجه به نوع پروژه مدل سرمایه گذاری و پیچیدگی پروژه تعیین می گردد معیارهای کلی ارزیابی فنی و بازرگانی بر اساس کلیات ذیل انجام می گردد :

- دارای توان و صلاحیت حرفه ای، فنی و زیست محیطی لازم، شایستگی فنی و حرفه ای، منابع مالی، ماشین آلات و تجهیزات فیزیکی، توانایی مدیریتی، قابلیت اطمینان، تجربه و پرسنل لازم برای اجرای تمام مراحل پروژه شامل طراحی، ساخت، بهره برداری و نگهداری

- توانایی کافی برای مدیریت جنبه های مالی پروژه و همچنین توانایی جهت به عهده گرفتن تأمین منابع مالی مورد نیاز

- دارای صلاحیتهای عمومی و معیارهای اخلاق حرفه ای

- دارای ظرفیت حقوقی لازم برای عقد قرارداد سرمایه گذاری و مشارکت

- عدم وجود شرایط توقف مالی (مرحله قبل از ورشکستگی)، اداره توسط مدیر تصفیه، ورشکستگی یا انحلال، عدم وجود موانع فعالیت توسط دادگاه یا مقام قضایی، عدم تعلیق فعالیت های کسب و کار

- دارای مفاسد حساب مالیاتی و تأمین اجتماعی

- عدم وجود محکومیت کیفری مرتبط با حرفه یا عدم وجود محرومیت شرکت در معاملات دولتی به دلیل ارائه اظهارات نادرست در مورد صلاحیت خود به مدت ۳ سال یا عدم وجود صلاحیت به دلیل تعلیق یا محرومیت اداری

- سایر موارد متناسب با نوع مدل سرمایه گذاری و به تشخیص کمیته فنی و بازرگانی

-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 کارگروه سرمایه گذاری، داشتن پروانه کار یا گواهینامه های صلاحیت، در صورت لزوم در اسناد فراخوان قید شود.

الف - ارزیابی کیفی و فنی پیشنهادها: عبارت است از ارزیابی توان انجام تعهدات متقاضیان و ارزیابی فنی پیشنهادها که به درخواست کمیته فنی و بازرگانی و توسط جایگاه امور سرمایه گذاری شهرداری / دهیاری انجام می شود.

(۱) حداقل مواردی که در ارزیابی کیفی و فنی متقاضیان سرمایه گذاری، باید لحاظ شود شامل : توان مالی و اقتصادی متقاضی برای انجام کار، گردش حساب مالی متقاضی طی سنوات اخیر- تضمین کیفیت خدمات و محصولات و دارای استانداردهای لازم. -داشتن تجربه و دانش در زمینه موردنظر- حسن سابقه. -بررسی سوابق کاری متقاضی مرتبط با پروژه شهرداری / دهیاری

(۲) بررسی اولیه کیفی و فنی پیشنهادها توسط جایگاه امور سرمایه گذاری شهرداری انجام می پذیرد و نتیجه آن حداکثر ظرف دو هفته از زمان ارجاع موضوع، به کمیته فنی و بازرگانی جهت تصمیم گیری نهایی اعلام می گردد.

(۳) کمیته فنی بازرگانی نظر نهایی ارزیابی کیفی و فنی پیشنهادها در پاکات (الف) و (ب) را به کمیسیون معاملات اعلام می نماید تا بازگشایی پاکت (ج) توسط کمیسیون معاملات صورت پذیرد.

۴) هرگونه ارزیابی فنی و کیفی پیشنهادهای، تنها پیش از گشودن پیشنهادهای مجاز است.

ب- **ارزیابی مالی پیشنهادهای:** فرایندی است که در آن از بین پیشنهادهایی که از نظر کیفی و فنی و توان مالی پذیرفته شده‌اند، مناسب‌ترین پیشنهاد اقتصادی، با در نظر گرفتن صرفه و صلاح شهرداری/دهیاری، توسط کمیته فنی و بازرگانی برگزیده می‌شود.

روش ارزیابی اقتصادی باید در اسناد فراخوان به صورت مشروح با ذکر نحوه تأثیرگذاری در ارزیابی پیشنهادها اعلام شود.

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 تایید کمیته فنی و بازرگانی قرار گیرد، در زمان ارزیابی صلاحیت فنی ۲۰٪ کل امتیازات فرم ارزیابی، به عنوان امتیاز فرصت آفرینی لحاظ می گردد. در هر صورت انتخاب شخص پیشنهاددهنده، به عنوان سرمایه گذار منوط به رعایت این دستورالعمل می باشد.

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

تبصره ۳: به منظور ارزیابی توان و اهلیت اقتصادی سرمایه گذاران و متقاضیان مشارکت، شهرداری/دهیاری می تواند با خرید خدمات اعتبار سنجی از طریق موسسات واجد صلاحیت و دارای تاییدیه از بانک مرکزی نسبت به سنجش و ارزیابی توان اقتصادی متقاضیان اقدام و متناسب با نتایج حاصل از این ارزیابی عمل نماید.

ماده ۲۸- تعیین برنده فراخوان:

۱) با توجه به اینکه مناقصه /مزایده بصورت دو مرحله ای برگزار می گردد لذا در جلسه کمیسیون معاملات پکت (الف) که شامل تصویر تضمین شرکت در فرایند ارجاع کار می باشد و همچنین پکت ب که حاوی سایر اطلاعات و اسناد قید شده در مناقصه / مزایده می باشد به ترتیب بازگشایی خواهد شد و مستندات پکت (ب) جهت تعیین امتیاز فنی و بازرگانی پیشنهاددهندگان براساس جدول ارزیابی صلاحیت فنی بازرگانی قید شده در اسناد مناقصه / مزایده، به کمیته فنی بازرگانی تحویل می گردد.

۲) کمیسیون معاملات در جلسه اول پس از تحویل مستندات به کمیته فنی و بازرگانی، نسبت به تعیین زمان و مکان بازگشایی پکت پیشنهاد مربوط به پیشنهاد دهندگانی که امتیاز فنی بازرگانی لازم را احراز کرده اند اقدام می نماید.

۳) کمیته فنی و بازرگانی پس از ارزیابی، لیست پیشنهاددهندگان دارای صلاحیت را بر اساس امتیازات کسب شده پیشنهاد دهندگان، به کمیسیون معاملات تحویل می نماید

۴) پس از انجام ارزیابی فنی و کیفی پیشنهادها، متقاضی که مناسب‌ترین پیشنهاد را حائز شده باشد، به عنوان برنده اول اعلام خواهد شد.

۵) در صورتی که پیشنهاددهنده کلیه شرایط فراخوان (مناقصه/مزایده) را رعایت نموده به طوریکه پس از تودیع تضمین شرکت در فرایند ارجاع کار در پکت(الف) و تکمیل و صحیح بودن مدارک موجود در پکت (ب) را پس از انجام ارزیابی فنی و بازرگانی شامل (پکت پیشنهاد قیمت/ سهم الشرکه / دوره بهره برداری/ یا هر

معیاری که ملاک انتخاب سرمایه گذار بوده است) ، متقاضی که مناسب ترین پیشنهاد را حائز شده باشد، به عنوان برنده اول اعلام خواهد شد

۶) برنده دوم در صورتی اعلام می شود که حسب مورد، متناسب با اعمال آیین نامه تضمین مشارکت عمومی - خصوصی مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۶ از نظر انتخاب برنده دوم با توجه به مدل سرمایه گذاری و نوع فراخوان " تفاوت پیشنهاد وی با برنده اول، حداکثر به میزان سپرده شرکت در فراخوان، کمتر از مبلغ تضمین تفاضل ریالی درصد سهم پیشنهادی وی از درصد پیشنهادی نفر اول، حداکثر به میزان سپرده شرکت در فراخوان و تفاوت زمان بهره برداری پیشنهادی، حداکثر به میزان ۲۰/۱ دوره بهره برداری متناسب با اعمال آیین نامه مالی و معاملاتی از نظر انتخاب نفر دوم با توجه به مدل سرمایه گذاری و نوع فراخوان باشد. روش ارزیابی فنی بازرگانی در اسناد فراخوان بصورت مشروح با ذکر نحوه تاثیر گذاری ارزیابی فنی و کیفی بر پیشنهاد اعلام شود

۷) برنده سوم در صورتی اعلام می شود که تفاوت پیشنهاد وی با برنده اول و دوم، کمتر از مبلغ تضمین $\frac{1}{20}$ دوره بهره برداری باشد.

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

۹) قرارداد با برنده فراخوان ، باید پیش از پایان مدت اعتبار پیشنهادها و مهلت پیش بینی شده در اسناد منعقد شود . این مدت حداکثر برای یک بار و برابر مدت پیش بینی در اسناد فراخوان قابل تمدید است. بعد از عقد قرارداد تضمین برنده دوم و سوم مسترد می گردد.

۱۰) 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 و قرارداد با نفر سوم منعقد می شود. در صورت امتناع نفر سوم تضمین وی نیز ضبط و فراخوان تجدید خواهد شد.

ماده ۲۹- تکالیف طرفین جهت مجوزهای قانونی

الف - تکالیف شهرداری:

- ۱) اخذ مجوزهای قانونی، مالی و معاملاتی و انجام استعلامها از مراجع ذیصلاح قبل از فرآیند ارجاع قرارداد تبصره: چنانچه به دلیل زمان بر شدن فرآیند اخذ مصوبات و مجوزها در مدت زمان یادشده ، امکان صدور پروانه ساخت مقدور نباشد، از برگزاری فرآیند ارجاع قرارداد، خودداری به عمل آید.
- ۲) احراز مالکیت یا قانونی بودن تصرف، احصاء اسناد مربوطه و بلا معارض بودن ملک و رفع هرگونه معارض در صورت وجود

ب - تکالیف طرف مشارکت:

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

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

فصل چهارم : انعقاد قرارداد و اجرا

ماده ۳۰- انعقاد قرارداد :

کلیه ترتیبات قراردادی مشارکت و سرمایه‌گذاری با اشخاص حقیقی و حقوقی (داخلی و خارجی) توسط شهرداریها و دهیاریها صرفاً در چهارچوب ضوابط آیین نامه مالی موضوع ماده (۱) قانون درآمد پایدار هزینه شهرداری ها و دهیاری ها و این دستورالعمل و سایر مقررات و مصوبات لازم‌الاجراء قانونی مجاز می باشد.

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

ب - 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) به تناسب نوع قرارداد سرمایه‌گذاری و مشارکت، عناوین و سرفصل‌های اصلی ذیل می‌بایست در قرارداد ذکر شود :

۲۵) فورس ماژور	۱) مقدمه
۲۶) تضمین متناسب با نوع قرارداد، با لحاظ آیین نامه تضمین معاملات دولتی و آیین نامه تضمین معاملات مشارکت عمومی/خصوصی	۲) مشخصات طرفین قرارداد و اقامتگاه قانونی آنها
۲۷) تعیین نحوه امکان استفاده از پیمانکاران یا واگذاری قرارداد به پیمانکاران	۳) موضوع قرارداد و نحوه اجرای آن
۲۸) محرمانه بودن اطلاعات	۴) مبلغ قرارداد و تعیین آورده و سهم طرفین و نحوه تقسیم منافع حاصل از قرارداد
۲۹) مالکیت مصالح و تجهیزات	۵) مدت اجرای قرارداد، مراحل و زمان بندی آن
۳۰) تغییرها و اصلاحات	۶) تعهدات طرفین و امور و اقداماتی که بر عهده هر یک از طرفین می باشد.
۳۱) مدارک چون ساخت (Asbuilt)	۷) دستگاه و نحوه نظارت بر اجرای قرارداد
۳۲) فروش و پیش فروش	۸) ایمنی در هنگام اجرای قرارداد
۳۳) پاکسازی کارگاه	۹) تضمین کیفیت مطابق استانداردها و مقررات مربوطه
۳۴) تسهیلات	۱۰) عدم تعلق تعدیل قرارداد
۳۵) اسناد ضمیمه و پیوست	۱۱) اجتناب و مزاحمت عمومی
- اسناد مالکیت عرصه / تصرف قانونی	۱۲) تأمین ماشین آلات و کالای مورد نیاز
	۱۳) رعایت آیین نامه ها و ضوابط زیست محیطی

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 و صلاحیت شریک پروژه	- مشخصات فنی
۱۹) تحویل موقت/قطعی پروژه (با تعیین دوره تضمین)	- صورت جلسه نحوه تعیین سهم سرمایه گذار و شهرداری و محاسبات و آنالیز اقتصادی لازم
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 تاخیر در انجام تعهدات یا کاستی در انجام تعهدات برای هر طرف	- توزیع نسخ
۲۳) نحوه حل اختلاف	- مستندات شناسایی سرمایه گذار
۲۴) شرایط فسخ قرارداد و فرآیند آن	- صورتجلسه کمیسیون معاملات/ مستندات ترک تشریفات
	- نظریه کارشناسان رسمی دادگستری
	- مستندات مربوط به عرصه پروژه
	- سایر مستندات مورد نیاز به تشخیص شهرداری

ماده ۳۱-تضمین :

تضمین های لازم از جمله انجام تعهدات و حسن انجام کار برای فرآیند انتخاب سرمایه گذار در قراردادهای مشارکت عمومی - خصوصی، شامل خطرپذیری (ریسک های) سرمایه گذار و شهرداری، تابع آیین نامه تضمین معاملات مشارکت عمومی خصوصی (مصوب سال ۱۴۰۰ با اصلاحات بعدی) می باشد.

تبصره ۱: روش هایی که مستلزم انتقال مالکیت شهرداری نیست از قبیل BOT, BOLT جهت تضمین دوران بهره برداری به میزان ۱۰ درصد مبلغ آورده سرمایه گذار و در برخی از پروژه های مشتمل بر مبنای اجاره و امثالهم مانند آن به میزان ۱۰ درصد مجموع مبلغ اجاره در مدت قرارداد از تضامین مجاز اخذ گردد و با توجه به اینکه دوره بهره برداری در این نوع پروژه ها معمولاً بیش از یک سال می باشد پیش بینی لازم برای حفظ ارزش تضامین اخذ شده در اسناد فراخوان و قرارداد لحاظ گردد.

تبصره ۲: کمیته فنی و بازرگانی سرمایه گذاری می تواند حسب مورد نسبت به تعدیل درصد تضمین فرایند ارجاع کار (شرکت در فراخوان) موضوع این ماده تصمیم گیری نماید.

تبصره ۳: چنانچه سرمایه گذار / طرف مشارکت در ابتدا یا در هر مقطعی از پیشرفت پروژه نیاز به انتقال عرصه بنام خودش را داشته باشد شهرداری/دهیاری مختار است با اخذ ضمانت نامه بانکی عندالمطالبه و یا تودیع وثیقه ملکی به ارزش ۱۲۰ درصد ارزش روز عرصه، نسبت به انتقال آن اقدام نماید و هر دوساله این ضمانت نامه باید تجدید و بر اساس قیمت گذاری جدید رقم آن نیز تعیین شود. ضمانت فوق به صورت انتقال ملکی دیگر به نام شهرداری و به ارزش یکصد و بیست درصد ارزش روز عرصه نیز قابل قبول بوده و در این صورت نیازی به تجدید قیمت در سال های آتی نخواهد بود.

تبصره ۴: ضمانت نامه های موضوع این بند در خاتمه پایان قرارداد و پس از تسویه حساب نهایی مسترد خواهد شد

تبصره ۵ : طرف خصوصی حق وثیقه گذاری را تنها از مستحذات، حقوق و منافع خود دارد از جمله موارد مرتبط با پروژه زیربنایی که مستلزم تأمین منابع مالی است، مگر در صورت وجود محدودیت در قرارداد؛ در هر صورت توثیق برای اموال منقول یا غیرمنقول متعلق به طرف خصوصی یا منافع وی در مستحذات و داراییهای پروژه، تابع شرایط قرارداد می باشد.

ماده ۳۲- مالکیت مستحذات:

در مفاد قرارداد حسب مورد، مشخص می شود که کدام داراییهای (مستحذات) در پروژه در مالکیت شهرداری/دهیاری است و کدام داراییها در مالکیت طرف خصوصی خواهد بود. همچنین در قرارداد مشارکت باید به طور خاص، وضعیت داراییها پروژه به شرح زیر تعیین شود:

الف) دارایی های که طرف خصوصی باید به شهرداری/دهیاری یا سایر نهادهای دولتی معین شده توسط شهرداری/دهیاری، مطابق شرایط مندرج در قرارداد مشارکت تحویل دهد یا بازگرداند؛ یا انتقال دهد

ب) دارایی های که شهرداری/دهیاری در صورت صلاحدید، میتواند از طرف خصوصی خریداری نماید؛

پ) دارایی های که پس از خاتمه یا فسخ قرارداد مشارکت، توسط طرف خصوصی حفظ یا بازیافت می شود.

تبصره ۱ : در خصوص تملک زمین شهرداری/دهیاری مطابق قوانین و مقررات موضوعه و قرارداد، حسب مورد باید دسترسی و حقوق و منافع لازم در رابطه با زمین پروژه که برای اجرای پروژه مورد نیاز است را برای بخش خصوصی فراهم آورند یا برای کسب حقوق مزبور، کمکهای لازم را به بخش خصوصی ارائه نمایند. تملک عرصه های مورد نیاز جهت اجرای پروژه با لحاظ تضامین و الزامات مربوطه توسط طرفین پیش بینی و لحاظ می گردد. هر گونه تملک اجباری یا رفع معارضین زمین ناشی از ضرورت اجرای طرح که برای اجرای پروژه لازم باشد، می بایست مطابق قوانین و مقررات موضوعه انجام گیرد.

تبصره ۲ : حق ارتفاق برای سرمایه گذار شهرداری/دهیاری مطابق قوانین و مقررات موضوعه و قرارداد، حسب مورد می بایست برخورداری از حق ورود و عبور یا انجام کار یا تعمیر تأسیسات در اموال اشخاص ثالث که برای اجرای پروژه مورد نیاز است را مطابق قوانین و مقررات مربوطه، برای بخش خصوصی فراهم آورند یا برای کسب حقوق مزبور، کمکهای لازم را به بخش خصوصی ارائه نمایند. نهایتاً هر گونه حق ارتفاق که برای اجرای پروژه مورد نیاز است باید مطابق قوانین و مقررات ایجاد شود.

فصل پنجم - نظارت، تحویل پروژه، تمدید، خاتمه و فسخ قرارداد

ماده ۳۳ - نظارت بر 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/دهیاری (قبل از اتمام پروژه) ادامه دارد. این مرحله قابل واگذاری به بخش خصوصی می باشد.

تبصره -دستگاه نظارت شهرداری/دهیاری و یا به عبارت دیگر، عامل و یا عوامل کنترل پروژه به واحدها و سازمان های تابعه شهرداری/دهیاری، شخص حقیقی و یا حقوقی ذیصلاح گفته می شود که توسط شهرداری/دهیاری انتخاب می گردد و نظارت بر حسن اجرای موضوع قرارداد و سایر وظایف محوله به وی از طرف شهرداری/دهیاری در چهارچوب شرایط قرارداد را عهده دار می باشد.

ماده ۳۴- 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 قوانین و مقررات انجام می شود.
- ۲) تحویل قطعی پروژه پس از اتمام دوره تضمین مندرج در قرارداد و یا اتمام دوره بهره برداری ، با رعایت قوانین و مقررات انجام می شود.
- ۳) 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.
- ۴) تحت شرایط مندرج در قرارداد ، در صورت عدم توانایی و یا نقض قرارداد توسط طرف خصوصی قرارداد در انجام تعهدات یا عدم جبران موارد نقض شده در مهلت معقولی که شهرداری به وی اعلام می نماید ، شهرداری مجاز است به صورت موقت ، کنترل بهره برداری مستحدمات را با هدف ارائه بدون وقفه و کارایی بهینه خدمت در اختیار گیرد.

ماده ۳۵- انتقال مالکیت، بهره برداری، پیش فروش، فروش، اجاره و واگذاری سرقفلی

در پروژه های مشارکت مدنی که بخشی از مالکیت پروژه بصورت دایمی به سرمایه گذار منتقل می گردد، شریک پس از انعقاد قرارداد حق تغییر کاربری خارج از چهارچوب قرارداد را ندارد. در این روش قراردادی، در صورت پیش بینی در اسناد مزایده/مناقصه سرمایه گذاری و قرارداد، متناسب با پیشرفت فیزیکی و مطابق تقاضای شریک، شهرداری/دهیاری می تواند نسبت به انتقال یا تملک قسمتی از سهم سرمایه گذار اقدام نماید.

۱) تملک سهم الشراکه با رعایت قانون تملک اراضی و املاک مورد نیاز شهرداری ها انجام می شود. فروش یا صلح سهم/منافع شهرداری/دهیاری در صورت دارا بودن شرایط زیر، با رعایت شرط ذیل از طریق قیمت گذاری توسط کارشناس/هیئت کارشناسی (شامل کارشناس رسمی منتخب شهرداری/کارشناس رسمی منتخب سرمایه گذار/ کارشناس رسمی مرضی الطرفین) و یا کارشناس رسمی دادگستری صورت می پذیرد:

- پیش بینی و اعلام شرایط فروش/پیش فروش به شریک در اسناد مزایده/مناقصه عمومی
- شهرداری یا دهیاری مجاز است در هر مرحله از پروژه مشارکت و سرمایه گذاری بنا به تقاضای شریک، سهم الشرکه خود را بر اساس قیمت کارشناس/هیئت کارشناسی (شامل کارشناس رسمی منتخب شهرداری/کارشناس رسمی منتخب سرمایه گذار/ کارشناس رسمی مرضی الطرفین) پس از تصویب شورای اسلامی شهر واگذار، سهم الشرکه طرف مقابل خود را خریداری و یا با سایر دارایی های شهرداری مبادله نماید.

- در سایر موارد واگذاری اموال شهرداری از طریق مزایده عمومی صورت می گیرد.
- (۲) 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 و اساسنامه خود از طریق واحد سرمایه گذاری مربوطه انجام شود.
- (۳) کلیه وجوه حاصله از فروش، واگذاری یا بهره برداری اموال و املاک فوق الذکر با رعایت ماده ۳۷ آیین نامه مالی شهرداری ها، به حساب درآمد شهرداری واریز شود.
- (۴) فروش یا واگذاری به صورت اجاره یا سرقفلی اموال شهرداری/دهیاری در هر مرحله از اجرای پروژه های سرمایه گذاری، در چهارچوب قوانین بالادستی انجام خواهد شد. چنانچه در اسناد فراخوان عمومی و قرارداد مربوطه شرایط واگذاری سهم الشرکه به طرفین ذکر شده باشد، واگذاری سهم الشرکه با تعیین ارزش کارشناسی توسط کارشناسان رسمی دادگستری، بلامانع است.
- (۵) هرگونه فروش، واگذاری بصورت اجاره یا سرقفلی، پیش فروش مستلزم تصویب کمیته فنی و بازرگانی، و تائید کمیسیون معاملات می باشد. قیمت پایه بر اساس قیمت گذاری هیات کارشناسی تعیین می گردد
- (۶) شرایط، فرآیند و نحوه پیش فروش پس از تصویب کمیسیون معاملات در اسناد فراخوان، قراردادهای سرمایه گذاری و مشارکت پیش بینی می شود.
- (۷) مراجع صدور مجوز پیش فروش فوق الذکر به عنوان مراجع لازم از طرف شهرداری/دهیاری بوده و سایر مراجع الزامی برای پیش فروش برابر قانون پیش فروش ساختمان به قوت خود باقی می باشند. جهت خرید یا فروش سهم الشرکه هریک از طرفین در پروژه هایی که سهم الشرکه قابل تفکیک نمی باشد، ملاک عمل اسناد فراخوان و مفاد قرارداد فی ما بین می باشد.
- (۸) در صورت پیش بینی در قرارداد و مشروط به انجام حداقل ۵۰٪ پیشرفت فیزیکی طبق تعهدات مندرج در قرارداد، به نسبت تائید 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) انتقال عرصه و یا اجازه فروش باقیمانده سهم سرمایه گذار در مرحله پیشرفت فیزیکی ۱۰۰ درصد پروژه، منوط و مشروط به انجام کلیه تعهدات سرمایه گذار بر اساس مفاد قرارداد سرمایه گذاری با تایید شهرداری/دهیاری خواهد بود
- (۱۰) چنانچه سرمایه گذار قصد پیش فروش سهم الشرکه خود قبل از انجام درصدهای پیشرفت فیزیکی فوق را داشته باشند باید معادل ۱۲۰ درصد ارزش پیش فروش، نسبت به ارایه ضمانت نامه بانکی یا ملکی معتبر برابر مقررات به شهرداری/دهیاری اقدام و پس از اخذ مجوز لازم از کمیسیون معاملات شهرداری/دهیاری اقدام نمایند.
- (۱۱) در صورتی که شهرداری/دهیاری جهت فروش اموال ناشی از سرمایه گذاری، حداقل دو مرحله مزایده عمومی برگزار نماید و متقاضی جهت خرید وجود نداشته باشد، شهرداری/دهیاری می تواند با اخذ مجوز شورای اسلامی شهر و روستا نسبت به واگذاری آن (کل یا جزء سهم الشرکه) به اشخاص اقدام نماید.

۱۲) در صورت برگزاری دو مرحله فراخوان و عدم استقبال عمومی جهت واگذاری اموال، شهرداری/دهیاری می‌تواند قبل از انقضای زمان کارشناسی با اخذ مجوز شورای اسلامی شهرو روستا نسبت به واگذاری کل یا جزء سهم‌الشرکه به اشخاص متقاضی اقدام و یا با رعایت مقررات، اشخاص حقوقی یا مؤسسات ذی‌صلاح را، به‌عنوان کارگزار بازاریابی و فروش، به‌کارگیری نماید.

۱۳) چنانچه منافع شهرداری ایجاب کند می‌توان سهم‌الشرکه شهرداری/دهیاری در پروژه‌های مشارکتی را با سایر املاک یا دارایی شهرداری/دهیاری و مطالبات سایر اشخاص تهاتر کرد در این خصوص پس از درخواست یکی از طرفین مبتنی بر انجام تهاتر و ارائه مشخصات و اطلاعات مالکیت ملک مورد نظر، ارزش روز سهم‌الشرکه شهرداری و ملک مورد نظر توسط هیات کارشناسان رسمی دادگستری منتخب شهرداری محاسبه شده و سپس واگذاری انجام میشود

۱۴) در قرارداد، حسب مورد، موارد زیر تعیین می‌شود:

- الف) سازوکار و نحوه انتقال مستحقات و داراییها به شهرداری و دهیاری؛
- ب) جبران خساراتی که ناشی از انتقال مستحقات و داراییها به شهرداری/دهیاری یا طرف خصوصی دیگر یا تملک آنها توسط شهرداری/دهیاری، به طرف خصوصی وارد می‌شود؛
- پ) انتقال فناوری لازم برای بهره‌برداری از مستحقات؛
- ت) آموزش کارکنان شهرداری/دهیاری یا طرف خصوصی جانشین که مسئول بهره‌برداری و نگهداری از مستحقات است
- ث) ارائه خدمات و پشتیبانی مستمر توسط طرف خصوصی، از جمله تأمین قطعات یدکی در صورت نیاز، برای مدت معقولی پس از انتقال مستحقات به شهرداری یا طرف خصوصی جانشین؛
- ج) سازوکار و نحوه تخریب و برچیدن مستحقات زیربنایی از جمله تهیه طرح تخریب و برچیدن و تعهدات مربوط به اقدامات اجرایی طرفین و تعهدات مالی.

ماده ۳۶- حل و فصل اختلافات:

مرجع حل اختلاف ابتدا برابر اسناد و قراردادهای منعقد می‌باشد و در مرحله بعد در هیاتی مرکب از نماینده شهرداری به انتخاب شهردار و نماینده شورای اسلامی شهر مطرح میشود و هیات مذکور میتواند با طرف قرارداد توافق کند و در نهایت در صورت عدم حل و فصل موضوع، مرجع رسیدگی به مورد اختلاف مراجع قضایی خواهد بود. در صورت اعتراض از سوی سرمایه‌گذار برای ارزیابی‌های انجام‌یافته توسط کارشناس رسمی دادگستری، آورده توسط هیات کارشناسی سه نفر 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 انجام‌یافته اعلام نظر خواهند نمود که برای طرفین قرارداد لازم‌الاجرا می‌باشد.

تبصره: در صورت بروز اختلاف و عدم حصول توافق، شریک نمی تواند انجام تعهدات خود را بلا اقدام و معوق گذارد و ملزم و متعهد می باشد تا زمان حل اختلاف قطعی نسبت به ادامه کار و اجرای موضوع قرارداد اقدام نماید.

ماده ۳۷- فسخ قرارداد و جبران خسارات :

در صورتی که قوانین و مقررات مرتبط با مستحدثات یا خدمات زیربنایی موضوع قرارداد تغییر کند و متعاقب آن، هزینه های اجرای قرارداد نسبت به میزان پیش بینی در قرارداد به طور قابل ملاحظه ای افزایش یابد یا ارزش عواید دریافتی طرف خصوصی نسبت به میزان پیش بینی در قرارداد به طور قابل ملاحظه ای کاهش یابد، میزان جبران خساراتی که طرف خصوصی مستحق دریافت آن است در قرارداد مشخص می شود. در قرارداد باید نحوه محاسبه جبران خسارات هر یک از طرفین در شرایط خاتمه قرارداد معین شود، از جمله حسب مورد، نحوه جبران برای ارزش عادلانه کارهای انجام شده تحت قرارداد، هزینه های متحمل شده یا زیان های وارده توسط هر یک از طرفین و سود از دست رفته، در نظر گرفته شود.

الف) فسخ : در صورت بروز هر یک از موارد ذیل، شهرداری می تواند رأساً نسبت به فسخ قرارداد بصورت یک جانبه اقدام نماید:

- (۱) عدم تجهیز کارگاه و شروع به کار به مدت ۳۰ روز کاری از ابلاغ صورتجلسه تحویل زمین.
- (۲) ورشکستگی یا انحلال شرکت (شریک شخص حقوقی).
- (۳) اثبات شمول ممنوعیت موضوع قانون راجع به منع مداخله وزیران و نمایندگان مجلس و کارکنان دولت در معاملات دولتی و کشوری مصوب دی ماه ۱۳۳۷.
- (۴) انتقال موضوع قرارداد به شخص یا اشخاص ثالث بدون اجازه شهرداری.
- (۵) تاخیر غیرمجاز بیش از ۵۰٪ در هر یک از مراحل زمانبندی کلی یا ۵۰٪ در کل قرارداد.
- (۷) هرگونه تخلف شریک از تعهدات و شرایط قرارداد و یا هرگونه تاخیر در ایفای تعهدات قراردادی
- (۸) فروش یا پیش فروش واحدها بدون اخذ مجوز از شهرداری

ب) اقدامات پس از فسخ :

- (۱) در صورت فسخ قرارداد توسط شهرداری، کلیه تضامین مربوط به این قرارداد به عنوان وجه التزام به نفع شهرداری ضبط می گردد و در صورتی که عملیات اجرایی ساخت پروژه تا آغاز نگردیده باشد، هیچگونه وجهی بابت هزینه های انجام شده از سوی شریک توسط شهرداری پرداخت نخواهد شد و شریک حق مطالبه هیچگونه وجهی را از شهرداری ندارد و مکلف است فوراً نسبت به تحویل و رفع تصرف از پروژه به شهرداری اقدام نماید. در صورت آغاز عملیات اجرایی ساخت پروژه عملیات انجام شده و هزینه های صورت پذیرفته توسط شریک و اموال مرتبط متعلق به وی توسط کارشناس رسمی دادگستری منتخب از سوی شهرداری به مآخذ زمان ابلاغ فسخ قرارداد تامین دلیل و ارزیابی شده و شهرداری نسبت به تصرف پروژه اقدام و با رعایت تشریفات قانونی نسبت به فروش یا واگذاری یا تملک اموال، اقدام و پس از کسر ۱۰٪ آن به عنوان حق الزحمه به علاوه کسر سایر هزینه های صرف شده و خسارات وارده از جمله هزینه های دوباره

کاری و غیره، الباقی مبلغ را به شریک پرداخت خواهد نمود. نظر کارشناسی مذکور در این ماده نسبت به شریک قطعی و لازم الاجرا بوده و هزینه آن برعهده شریک است. پرداخت هزینه ها منوط به ارائه و تحویل کلیه اسناد و مدارک مربوط به مشارکت و ساخت پروژه از جمله نقشه ها و... توسط شریک به شهرداری است.

(۲) با فسخ قرارداد، شریک هیچگونه مالکیتی نسبت به عرصه و اعیان پروژه نخواهد داشت.

(۳) شریک متعهد گردید در صورت فسخ قرارداد توسط شهرداری و پس از اخطار شهرداری، ظرف مدت ده روز کاری نسبت به تخلیه و تحویل عرصه و اعیان احداثی به شهرداری اقدام نماید. پس از انقضای این مدت شهرداری مجاز است پس از تامین دلیل موضوع بند ۱ راساً نسبت به تصرف عرصه و اعیان احداثی اقدام نماید.

ماده ۳۸ - تمدید قرارداد

شهرداری مجاز به تمدید قرارداد به جز در موارد زیر نمی باشد :

- (الف) تأخیر در تکمیل یا ایجاد وقفه در بهره برداری به دلایلی خارج از کنترل طرفین قرارداد؛
- (ب) تعلیق پروژه ناشی از اقدامات شهرداری یا سایر نهادهای دولتی؛
- (پ) افزایش هزینه های ناشی از تأمین الزامات شهرداری که در قرارداد پیش بینی نشده است، به شرطی که طرف خصوصی بدون تمدید قرارداد امکان تأمین هزینه های مزبور را نداشته باشد.
- (ت) سایر شرایط مطابق قوانین و مقررات مربوطه

ماده ۳۹ - خاتمه قرارداد:

در 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) پس از اتمام دوره بهره برداری
- (۴) عدم امکان اجرای پروژه به دلیل شرایط فورس مازور
- (۵) خاتمه با توافق طرفین (اقاله)
- (۶) فسخ قرارداد
- (۷) انفساخ قرارداد
- (۸) در صورت تأخیر در تحویل زمین بیش از مدت ۶ ماه پس از ابلاغ قرارداد.
- (۹) در صورت فوت شریک (شخص حقیقی)، مراتب می بایست ظرف حداکثر ۳ ماه از سوی نماینده قانونی متوفی به شهرداری اعلام شود تا شهرداری ابتدا نسبت به احراز اهلیت فنی و مالی نماینده قانونی متوفی اقدام نموده و در صورت تایید اهلیت، پروژه به ایشان واگذار می گردد. در غیر این صورت شهرداری می تواند قرارداد را ختم نماید.
- (۱۰) در صورت وجود معارض قطعی که بعد از انعقاد قرارداد رویت یا حادث گردد و شهرداری ظرف مدت ۶ ماه نتواند معارض را برطرف نماید نسبت به ختم قرارداد توسط شهرداری اقدام خواهد شد.

ماده ۴۰- اقدامات پس از ختم قرارداد :

در صورت ختم قرارداد هزینه های صورت پذیرفته و عملیات انجام شده توسط شریک و اموال مرتبط متعلق به وی توسط کارشناس رسمی دادگستری منتخب از سوی شهرداری به مآخذ زمان ختم تامین دلیل ، ارزیابی شده و شهرداری نسبت به تصرف پروژه اقدام و با رعایت تشریفات قانونی هزینه های مذکور در وجه شریک، پرداخت خواهد شد. نظر کارشناسی مذکور در این ماده نسبت به شریک قطعی و لازم الاجرا بوده و هزینه های کارشناسی بعهده شریک است و پرداخت هزینه ها منوط به ارائه و تحویل کلیه اسناد و مدارک مربوط به مشارکت ساخت پروژه از جمله نقشه ها و... توسط شریک به شهرداری می باشد.

فصل ششم- امور مالی و حسابداری تامین مالی و سرمایه گذاری

ماده ۴۱- ثبت سرمایه گذاری در بودجه

الف) پیش بینی در بودجه مصوب:

شهرداریها و دهیاریها مکلف اند لیست پروژه های سرمایه گذاری برای سال آتی شهرداری/دهیاری را به همراه مشخصات برآورد مالی پروژه شامل میزان ریالی آورده سرمایه گذاری شهرداری/دهیاری و سایر مشخصات فنی، به پیوست لایحه بودجه به شورای اسلامی شهر/روستا ارائه نمایند. همچنین درآمدها و هزینه های مرتبط با پروژه های سرمایه گذاری را در ردیفهای بودجه شهرداری/دهیاری پیش بینی نمایند.

ب) ثبت عملکرد در تفریغ بودجه :

شهرداری/دهیاری، میبایست کلیه هزینه های پروژه های سرمایه گذاری را شامل آورده شهرداری/دهیاری و سایر موارد، در بخش هزینه های بودجه، در قالب ردیف اعتبارات پروژه سرمایه گذاری ثبت نمایند. همچنین درآمدهای حاصل از تامین مالی و بهره برداری پروژههای سرمایه گذاری، در بخش درآمدی بودجه و در ردیف های مربوطه ثبت گردد. لیست و مشخصات پروژه های سرمایه گذاری محقق شده در سال مربوطه نیز به پیوست تفریغ بودجه شهرداری/دهیاری ارائه نمایند.

فصل هفتم- سایر مقررات

ماده ۴۲- اصلاحیه دستورالعمل

هرگونه اصلاح مفاد این دستورالعمل، در صورت نیاز، از سوی وزیر محترم کشور ابلاغ خواهد شد و اطلاع رسانی لازم به استانداریها، شهرداریها و دهیارهای کشور صورت خواهد پذیرفت.