

شیوه نامه امور سرمایه گذاری و مشارکت

شهرداری زنجان

ماده ۱. تعاریف و مفاهیم اصطلاحات شیوه نامه

الف. سرمایه (۱)

عبارت است از انواع منابع اعم از نقدی و غیرنقدی و منقول و غیر منقول به شرح ذیل که توسط سرمایه گذار یا مشارکت کننده و شهرداری تامین و اظهار می شود.

۱. منابع نقدی بصورت وجوه نقد از طرق مختلف از جمله نظام بانکی و سایر مؤسسات مالی اعتباری و تسهیلات و اعتبارات و منابع ابزارهای نوین مالی توسط طرفین مشارکت کننده به جریان سرمایه گذاری تزریق یا تعهد می شود.
۲. منابع غیر نقدی، اموال منقول و غیرمنقول از جمله: ماشین آلات، تجهیزات، زمین و ساختمان و ابنیه و ابزار و ادوات و قطعات یدکی، مواد اولیه، دانش فنی، خدمات تخصصی، ایده ها و مدیریت را شامل می شود.
۳. سود سهام و سهام قابل انتقال شرکتها و مؤسسات.
۴. سایر منابع.

ب. سرمایه گذار یا مشارکت کننده

عبارتست 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 به سرمایه گذاری در پروژه های شهری اقدام می نماید.

تبصره ۵. منظور از سرمایه گذار خارجی، اشخاص حقیقی و حقوقی هستند که براساس قوانین جاری کشور جمهوری اسلامی ایران امکان حضور و ورود منابع مالی آنان مجاز شمرده شده و می توانند به جریان سرمایه گذاری تزریق نمایند.

ج: واحد سرمایه گذاری و مشارکت.

جایگاه سازمانی در تشکیلات شهرداری که پس از تصویب آن جایگاه در درون شهرداری توسط مراجع قانونی حسب وظایف تعریف شده در چارچوب این شیوه نامه، مسئولیت جذب و هدایت سرمایه گذاران یا مشارکت کنندگان برای پیشبرد اهداف و سیاست ها و همچنین پیگیری و هدایت روند امور مذکور را عهده دار می باشد.

د: هیأت عالی سرمایه گذاری

مرجع سیاستگذاری و تصمیم گیری و تصویب در امور سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری که در این شیوه نامه به اختصار هیأت عالی گفته میشود.

ه: کمیسیون کارشناسی سرمایه گذاری

کمیسیونی است که مسئولیت بررسی کارشناسی پروژه ها و طرح های سرمایه را به عهده دارد و در این شیوه نامه اختصاراً «کمیسیون» نامیده می شود.

ماده ۲. اهداف مورد نظر در این آیین نامه

۱. استقرار نظام واحد و یکسان و سامان یافته در امور سرمایه گذاری و مشارکت.
۲. فراهم آوردن زمینه و بستر مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی در امور مربوط به شهرداری و اشاعه فرهنگ مشارکت.
۳. افزایش ضریب اطمینان و امنیت در سرمایه گذاری و جذب سرمایه ها.
۴. بکارگیری و بهره مندی از فکر و اندیشه و سرمایه اشخاص حقیقی و حقوقی در توسعه امور شهری.
۵. شفاف سازی و تسهیل و روان سازی فعالیتهای مربوط به امور سرمایه گذاری و مشارکت.
۶. اعمال مدیریت راهبردی و هدفمند امور سرمایه گذاری و مشارکت ها.
۷. فراهم آوردن الگوی کارآمد در تامین منابع مالی مستمر و پایدار برای شهرداری.
- ۸- تلاش جهت کاهش تصدی گری شهرداری.
- ۹- تلاش جهت افزایش سرانه های عمومی و خدماتی.

۱. اقتباس از تعاریف مندرج در قانون تشویق و حمایت از سرمایه گذاران خارجی مصوب ۱۳۸۰/۱۲/۱۹ و آئین نامه اجرایی آن.



ماده ۳. ساختار امور سرمایه گذاری و مشارکت ها

در شهرهایی که سازمان سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری تأسیس و تشکیل نشده باشد شهرداری میبایست نسبت به ایجاد ساختار سازمانی مناسب جهت سرمایه گذاری و مشارکت با رعایت ماده ۵۴ قانون شهرداریها ظرف مدت حداکثر یکسال اقدام نماید .

ماده ۴. عناوین و زمینه های مربوط به امور سرمایه گذاری و مشارکت

- ۱- سرمایه گذاری و مشارکت در احداث مسکن ارزان قیمت و اجرای پروژه های مسکونی ، تجاری ، صنعتی ، خدماتی ، اداری ، فرهنگی و عمومی با اولویت بافت های فرسوده و سکونت گاههای غیر رسمی و مطالعه ، طراحی و اجرای پروژه ها و طرحهای مذکور .
 - ۲- ارائه خدمات آماده سازی روبنایی و زیربنایی ، احداث تجهیزات و تاسیسات شهری .
 - ۳- امور مربوط به احداث ، نگهداری و توسعه فضاهای سبز شهری ، احداث شهرسازی و کلیه اماکن عمومی در پارکها و فضاهای سبز و جنگلی .
 - ۴- احداث و بهره برداری از کارخانجات و کارگاههای تولید مصالح و تجهیزات ساختمانی .
 - ۵- احداث و بهره برداری از سامانه های حمل و نقل عمومی بار و مسافر درون شهری و برون شهری .
 - ۶- احداث کارخانجات و کارگاههای مرتبط با مدیریت پسماندهای شهری .
 - ۷- مطالعه ، طراحی و اجرای طرحهای حفاظت از محیط زیست و کاهش و رفع آلودگیهای زیست محیطی .
 - ۸- اجراء و نظارت بر طرحها و پروژه های خدمات شهری شهرداری و سازمانهای وابسته .
 - ۹- طراحی ، اجراء و نظارت بر طرحهای زیباسازی ، مبلمان شهری ، نورپردازی و تابلوهای تبلیغاتی .
 - ۱۰- طراحی ، اجراء و نظارت و بهره برداری از طرحهای گردشگری ، میراث فرهنگی و بافتها و بناهای تاریخی .
 - ۱۱- برنامه ریزی در جهت مشارکت ، جذب و جلب سرمایه گذاران داخلی - بانکها و موسسات مالی و اعتباری .
 - ۱۲- برنامه ریزی جهت مشارکت در تأسیس مؤسسات مالی - اعتباری و بنگاههای واسطه پولی و بیمه ها و صندوق ها و بنگاههای قابل عرضه در بازار بورس مطابق با قوانین مربوطه .
 - ۱۳- برنامه ریزی جهت استفاده از منابع مالی مجاز از جمله فاینانس ، انتشار اوراق مشارکت ، اخذ وام و مشارکت بانکها و موسسات مالی جهت اجرای طرحهای توسعه شهری .
 - ۱۴- ایجاد زیرساختها و تامین امکانات لازم جهت ارائه خدمات عمومی شهر الکترونیک ، شهروند الکترونیک و شهرداری الکترونیک .
- تبصره :** شهرداری می تواند عوارض و هزینه های صدور پروانه ساختمانی ، امتیازات و سایر مطالبات خود از شهروندان و تجهیزات و ابنیه و زمین و املاک اختصاصی خود را به روش مشارکتی و به عنوان آورده شهرداری منظور نماید .

ماده ۵. ترکیب هیأت عالی سرمایه گذاری

به منظور سیاست گذاری و تصمیم گیری در کلیه امور سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری هیأتی مرکب از اشخاص زیر تحت عنوان « هیأت عالی سرمایه گذاری » تشکیل می شود .

اعضای این هیأت مرکب از :

۱. شهردار به عنوان رئیس .
 ۲. معاون اداری مالی یا رئیس امور مالی شهرداری .
 ۳. مسئول امور سرمایه گذاری بعنوان دبیر .
 ۴. یک نفر کارشناس امور حقوقی به انتخاب شهردار .
 ۵. یک نفر کارشناس مالی یا اقتصادی به انتخاب شهردار .
 ۶. یک نفر کارشناس بصیر و خیره به پیشنهاد شهردار و تصویب شورای اسلامی شهر .
 ۷. یک نفر به انتخاب معاون امور عمرانی استانداری .
- تبصره :** تصمیمات هیأت عالی با دو سوم آراء مشروط به اینکه شهردار و معاون اداری-مالی یا رئیس امور مالی جزء موافقین باشند ملاک عمل و اقدام شهرداری و عوامل اجرایی آن بوده و هیچ یک از اعضای مذکور در این ماده رأساً حق تغییر آن را نخواهند داشت .

ماده ۶. وظایف و اختیارات هیأت عالی سرمایه گذاری

۱. تصویب موضوعات و عناوین سرمایه گذاری و مشارکت و تعیین اولویتها که توسط کمیسیون پیشنهاد میشود .



۲. تصویب فرایند انتخاب سرمایه گذار یا مشارکت کننده از طرق فراخوان عمومی و یا فراخوان محدود یا ترک فراخوان برای هر یک از طرحهای سرمایه گذاری و مشارکت .

۳. بررسی پیشنهادات کمیسیون کارشناسی و اتخاذ تصمیم درخصوص آنها .

۴. انتخاب نهایی سرمایه گذاران و شرکاء .

۵. تصویب قراردادهای سرمایه گذاری و مشارکت .

تبصره ۱: هیأت عالی و اعضای آن نمی توانند اختیارات خود را در زمینه موضوعات این شیوه نامه به دیگران تفویض نمایند .

تبصره ۲: تصمیم هیأت عالی سرمایه گذاری جهت انتخاب نهایی سرمایه گذار طبق این شیوه نامه پس از تصویب در صحن علنی شورای اسلامی شهر قابلیت اجرایی خواهد داشت .

ماده ۷. وظایف و اختیارات رئیس هیأت عالی سرمایه گذاری

۱. انتخاب اعضای کمیسیون کارشناسی سرمایه گذاری و صدور احکام آنها پس از تصویب هیأت عالی سرمایه گذاری .

۲. نظارت بر حسن اجرای این شیوه نامه .

۳. نظارت عالی بر فرآیند انعقاد و اجرای قراردادها و حسن انجام کار .

۴. انعقاد قرارداد با رعایت این شیوه نامه .

ماده ۸. جایگاه سرمایه گذاری و مشارکت

کلیه امور سرمایه گذاری و مشارکتهای شهرداری با تأسیس سازمان سرمایه گذاری و مشارکت ها از طریق این سازمان و در سایر شهرداریها که فاقد سازمان باشند از طریق واحد سرمایه گذاری و مشارکت انجام خواهد شد و پس از تصویب شیوه نامه در شورای اسلامی شهر هیچ یک از مناطق ، سازمانها و واحدهای تابعه شهرداری رأساً حق انعقاد قرارداد و یا طی مراحل اداری امور سرمایه گذاری و مشارکت را ندارند . مدیریت سرمایه گذاری و کمیسیون مربوطه یا هر واحد که قبلاً در امور سرمایه گذاری فعالیت می کردند در سازمان مذکور ادغام می شوند . به منظور جلب مشارکت و ایجاد انگیزه و استفاده از توانمندی های مدیران و عوامل انسانی و کارشناسی مناطق و سازمانها و واحد های تابعه شهرداری موارد زیر قابل اجرا هستند .

۱. بخش برنامه ای و عملیاتی و مدیریتی طرحهای مصوب اجرا شده حسب موقعیت جغرافیایی طرح به عنوان فعالیت های آن منطقه منظور می شود .

۲. ارزیابی عملکرد مدیران و عوامل انسانی مرتبط و تأثیر گذار در امر سرمایه گذاری و مشارکت توسط هیأت عالی جهت ارتقاء و تشویق آنها .

تبصره ۱. واحدهای سرمایه گذاری مناطق و سازمانهای وابسته شهرداری از حیث انجام وظایف موضوع این شیوه نامه تابع واحد سرمایه گذاری و مشارکت خواهد بود .

تبصره ۲. نظام و سیستم ارزیابی عملکرد با هدف ترویج و گسترش امور سرمایه گذاری و مشارکت در سطح شهرداری، مناطق و سازمانهای تابعه با پیشنهاد «واحد سرمایه گذاری و مشارکت» و تصویب هیأت عالی سرمایه گذاری به مورد اجرا گذارده می شود .

تبصره ۳. حق جلسه اعضای هیأت عالی توسط شورای اسلامی شهر و حق جلسه اعضای کمیسیون کارشناسی و دستمزد کارشناسان خارج از شهرداری با تصویب هیأت عالی و برابر ضوابطی که توسط سازمان شهرداریها و دهیاریها ابلاغ می شود محاسبه و پرداخت خواهد شد .

تبصره ۴. وظایف هیأت عالی و کمیسیون تخصصی در سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای به ترتیب بر عهده شورای سازمان و هیأت مدیره می باشد.

ماده ۹. روش انتخاب سرمایه گذار

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

الف : به روش فراخوان عمومی بدین شرح :

۱ - آگهی فراخوان یک نوبت در روزنامه رسمی کشور و از یک تا سه نوبت به اقتضای اهمیت معامله در یکی از روزنامه های کثیر الانتشار باید منتشر گردد .

۲ - نوع و مقدار کالا و یا کار یا خدمت با ذکر مشخصات .

۳ - مدت و محل تحویل کالا یا انجام کار یا خدمت و ترتیب عمل و میزان خسارت در مواردی که طرف معامله در تحویل کالا یا انجام کار یا خدمت کلاً یا بعضاً تأخیر نماید .

۴ - تصریح اینکه بهای پیشنهادی باید از حیث مبلغ مشخص و معین و بدون ابهام بوده و در پاکت لاک و مهر شده تسلیم شود .

۵- مدت قبول پیشنهادها .

۶- محل تسلیم پیشنهادها .

۷- میزان سپرده شرکت در فراخوان به طور مقطوع که باید به صورت نقد به حساب سپرده شهرداری در بانک تحویل و رسید آن به ضمیمه پیشنهاد تسلیم شود .

۸- میزان تضمین حسن انجام معامله و ترتیب دریافت و استرداد آن .

۹- حداکثر مدتی که برای بررسی پیشنهادها و تشخیص برنده فراخوان و ابلاغ به برنده ضرورت دارد .

۱۰- روز و ساعت و محل قرائت پیشنهادها و همچنین مجاز بودن حضور پیشنهاددهندگان یا نمایندگان آنها در هیأت عالی .

۱۱- محل توزیع یا فروش نقشه ها و برگ شرایط و مشخصات در صورت لزوم .

۱۲- تصریح این نکته که شرکت در فراخوان و دادن پیشنهاد به منزله قبول شرایط و تکالیف هیأت عالی می باشد .

تبصره ۱: در صورتیکه شروط فراخوان که طبق موارد فوق الذکر باید در آگهی ذکر شود مفصل باشد و درج آن در روزنامه مستلزم هزینه زیاد گردد ممکن است نوع کالا یا کار یا خدمت مورد معامله و مقدار و مدت و محل تحویل و مدت و محل قبول پیشنهادها در آگهی درج شود و تصریح محل معینی که نقشه ها و شرح شروط و مشخصات معامله در آن موجود است و ذکر این که پیشنهاددهندگان باید یک نسخه از آن را دریافت و با قید قبولی امضاء کرده و به پیشنهاد خود ضمیمه و تسلیم نمایند .

تبصره ۲: هیأت عالی مجاز نیست به پیشنهادهای مبهم و مشروط و بدون سپرده و پیشنهادهایی که بعد از انقضای مدت مقرر در آگهی برسد ترتیب اثر دهد و در رد یک یا تمام پیشنهادها مختار است . در این صورت سپرده ها مسترد خواهد شد .

تبصره ۳: در صورتیکه در مدت مقرر پیشنهادی نرسیده باشد هیأت عالی می تواند فراخوان را تجدید نماید و در صورتیکه در مدت مقرر پیشنهاد رسیده باشد ، هیأت عالی تشکیل می شود و پیشنهادهای رسیده را اعم از اینکه یک یا بیشتر باشد رسیدگی و بدین شرح اتخاذ تصمیم خواهد نمود .

در صورتیکه به نظر هیأت عالی ، بهای پیشنهاد شده در موردی که فقط یک پیشنهاد رسیده باشد عادلانه باشد هیأت عالی پیشنهاد دهنده را به عنوان برنده فراخوان اعلام خواهد نمود و در غیر اینصورت می تواند اظهار نظر کند که فراخوان تجدید یا حداقل از سه نفر استعلام بها شود و نتیجه در هیأت مطرح گردد .

ب : به روش فراخوان محدود که با ارسال دعوتنامه خواهد بود :

فراخوان محدود به تصویب هیأت عالی تعیین می شود .

حداقل تعداد افراد جهت ارسال دعوتنامه سه نفر تعیین می شود . هیأت عالی می بایست در ارسال دعوتنامه ، تاریخ تشکیل جلسه و بازگشایی پیشنهادات را قید نماید . بهر حال از تاریخ ارسال دعوتنامه تا اعلام نتیجه نباید از پانزده روز تجاوز نماید .

ج : به روش ترک فراخوان :

در مواردیکه انجام طرح به روش های فوق و به تشخیص و طبق گزارش توجیهی هیأت عالی میسر و به مصلحت نباشد در این صورت با توجه به مبلغ مشارکت و آورده شهرداری و با رعایت ترتیبی که هیأت عالی معین می نماید مطابق مقررات ترک تشریفات مناقصه مندرج در آئین نامه معاملات شهرداری تهران خواهد بود .

تبصره ۱: در سه روش فوق در خصوص آورده طرفین بدین شرح اقدام خواهد شد :

۱- در حالت الف و ب چنانچه آورده شهرداری شامل زمین ، هزینه های صدور پروانه و تغییر کاربری و سایر امتیازات باشد ، بهای زمین بر اساس ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری بعنوان قیمت پایه در فراخوان اعلام خواهد شد و هزینه های صدور پروانه و تغییر کاربری طبق تعرفه مصوب و سایر امتیازات نیز بر اساس توافق تعیین می گردد و هزینه های احداث توسط سرمایه گذار در قیمت های پیشنهادی مشخص خواهد شد و بعد از انتخاب سرمایه گذار نسبت سهم الشرکه طرفین بر اساس آورده ها که به تصویب هیأت عالی خواهد رسید تعیین می گردد . در این حالت انتقال مالکیت زمین و امتیازات بعد از هر مرحله با رعایت صرفه و صلاح شهرداری مقدور خواهد بود .

۲- در حالت ج آورده شهرداری در خصوص هزینه های صدور پروانه و تغییر کاربری و سایر امتیازات مشابه بند یک تعیین خواهد شد و بهای زمین بر اساس قیمت روز تعیین شده توسط کارشناس رسمی دادگستری با حفظ مالکیت شهرداری و هزینه احداث نیز بر اساس توافق طرفین که به تصویب هیأت عالی رسیده باشد خواهد بود .

تبصره ۲ : در حالتی که آورده شهرداری فقط هزینه های صدور پروانه و تغییر کاربری و سایر امتیازات باشد و آورده سرمایه گذار هزینه های احداث و زمین باشد انجام توافق بدون فراخوان بوده و هزینه های صدور پروانه و تغییر کاربری طبق تعرفه مصوب و سایر امتیازات و هزینه احداث بر اساس فهرست بها (چنانچه کار یا خدمت در فهرست بها پیش بینی و تعیین نشده باشد بهای عادلانه واحد کار یا خدمت مورد نظر از طرف واحد

فنی با موافقت سرمایه گذار و تصویب هیأت عالی تعیین خواهد شد) و بهای زمین بر اساس ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری تعیین شده و پس از تصویب هیأت عالی نسبت سهم الشرکه طرفین از پروژه مشخص خواهد شد.

تبصره ۳: در موضوعاتی که در این شیوه نامه حکمی تعیین نشده، آیین نامه مالی و معاملاتی ذیربط مبنای عمل خواهد بود.

ماده ۱۰. روش اجرا و نظارت

موارد ونکات زیر باید در متن قراردادهای سرمایه گذاری و مشارکت ذکر شده و رعایت شود. سایر موارد تابع توافق و تفاهم طرفین قرارداد می باشد:

- ۱- مشخصات طرفین قرارداد و اقامتگاه قانونی آنها.
- ۲- موضوع قرارداد و نحوه اجرای آن.
- ۳- مبلغ قرارداد، تعیین سهم طرفین و نحوه تقسیم منافع حاصل از قرارداد.
- ۴- مدت اجرای قرارداد، مراحل و زمانبندی.
- ۵- تعهدات طرفین و امور و اقداماتی که بر عهده هر یک از طرفین می باشد.
- ۶- تعیین طرف قرارداد به عنوان طرف متعهد در پرداخت کسور قانونی از قبیل مالیات، عوارض و بیمه متعلقه به قرارداد.
- ۷- خسارت ناشی از خودداری یا تأخیر در انجام تعهدات و یا کاستی در انجام تعهدات برای هر یک از طرفین تعهد.
- ۸- شرایط فسخ قرارداد و فرآیند آن.

ماده ۱۱. وظایف اداره امور سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری

۱. تهیه سند حاوی طرحها و پروژه های سرمایه گذاری همراه با اطلاعات جامع و کلی اقتصادی و فنی برای ایجاد فرصتهای سرمایه گذاری و اطلاع رسانی برای جذب سرمایه گذار.
۲. اخذ مجوز لازم جهت انعقاد قراردادهای سرمایه گذاری و رفع موانع اداری برای تسریع در اجرای طرحهای سرمایه گذاری و مشارکتی و پیگیری کلیه تعهداتی که شهرداری مطابق با قرارداد بعهده گرفته است.
۳. ایجاد زمینه و بستر مناسب برای ترغیب و تشویق سرمایه گذاری و پیشنهاد اعطای تسهیلات و امکانات کافی از طرف شهرداری.
۴. فراهم آوردن شرایط برابر برای ایجاد رقابت بین سرمایه گذاران جهت انجام امور سرمایه گذاری.
۵. ایجاد هماهنگی با مناطق و سازمان ها و شرکت های وابسته و واحدهای تابعه شهرداری.
۶. ابلاغ مصوبات هیأت عالی و پیگیری نحوه اجرای آنها.
۷. تهیه گزارش جامع و ماهانه از روند امور سرمایه گذاری جهت ارائه به کمیسیون و هیأت عالی.
۸. انجام تبلیغات برای جلب سرمایه گذاران و معرفی طرحها.
۹. اخذ گزارش عملکرد امور سرمایه گذاری از مناطق و واحدهای تابعه شهرداری.

ماده ۱۲.

شهرداری موظف است گزارش عملکرد سالانه امور سرمایه گذاری و همچنین بسته و فرصتهای سرمایه گذاری را به فراخور نیاز به وزارت کشور (سازمان شهرداریها و دهیاریها) تهیه و ارسال نماید.

ماده ۱۳.

این شیوه نامه در سیزده ماده و پانزده تبصره پس از تصویب شورای اسلامی شهر برای شهرداری زنجان لازم الاجراء است.