

شیوه‌نامه

امور سرمایه‌گذاری و مشارکت

شهرداری یزد

شیوهنامه امور سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری یزد

ماده ۱. تعاریف و مفاهیم اصطلاحات شیوهنامه

الف. سرمایه

عبارت است از انواع منابع اعم از نقدی و غیرنقدی و منقول و غیرمنقول 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 غیرنقدی، 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 شرکتهای و موسسات.

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

تبصره. 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 شیوهنامه، مسئولیت جذب و هدایت سرمایه گذاران یا مشارکت کنندگان برای پیشبرد اهداف و سیاستها و همچنین پیگیری و هدایت روند امور مذکور را عهده دار می باشد.

د: هیات عالی سرمایه گذاری

مرجع سیاست گذاری و تصمیم گیری و تصویب در امور سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری که در این شیوهنامه به اختصار هیات عالی گفته میشود.

ه: کمیسیون کارشناسی سرمایه گذاری

کمیسیونی است که مسئولیت بررسی کارشناسی پروژه ها و طرح های سرمایه گذاری را به عهده دارد و در این شیوهنامه اختصاراً "کمیسیون" نامیده می شود.

ماده ۲. اهداف مورد نظر در این شیوه نامه

1. استقرار نظام واحد و یکسان و سامان یافته در امور سرمایه گذاری و مشارکت.
2. فراهم آوردن زمینه و بستر مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی در امور مربوط به شهرداری و اشاعه فرهنگ مشارکت.
3. افزایش ضریب اطمینان و امنیت در سرمایه گذاران و جذب سرمایه ها
4. بکارگیری و بهره مندی از فکر و اندیشه و سرمایه اشخاص حقیقی و حقوقی در توسعه امور شهری.
5. شفاف سازی و تسهیل و روان سازی فعالیتهای مربوط به امور سرمایه گذاری و مشارکت.
6. اعمال مدیریت راهبردی و هدفمند امور سرمایه گذاری و مشارکت ها.
7. فراهم آوردن الگوی کارآمد در تأمین منابع مالی مستمر و پایدار برای شهرداری.
8. تلاش جهت کاهش تصدی گری شهرداری.
9. تلاش جهت افزایش سرانه های عمومی و خدماتی.

ماده ۳. ساختار امور سرمایه گذاری و مشارکت ها

در شهرهایی که سازمان سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری تاسیس و تشکیل نشده باشد شهرداری می بایست نسبت به ایجاد ساختار سازمانی مناسب جهت سرمایه گذاری و مشارکت با رعایت ماده 54 قانون شهرداریها ظرف مدت حداکثر یکسال اقدام نمایند.

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

- 1- 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 طرح های مذکور و تملک و تجمیع زمین های شهری معطل مانده و بناها و مخروبه های مجاز در بافت فرسوده و تاریخی و محل سکونتگاه های غیر رسمی بمنظور نوسازی بصورت مجموعه و هماهنگ با بافت مورد نظر
- 2- ارائه خدمات آماده سازی روبنایی و زیر بنایی ، احداث تجهیزات و تاسیسات شهری .
- 3- امور مربوط به احداث ، نگهداری و توسعه فضاهای سبز شهری ، احداث شهربازی و کلیه اماکن عمومی در پارکها و فضاهای سبز و جنگلی
- 4- احداث و بهره برداری از کارخانجات و کارگاههای تولید مصالح و تجهیزات ساختمانی
- 5- احداث و بهره برداری از سامانه های حمل و نقل عمومی بار و مسافر درون شهری و برون شهری.
- 6- احداث کارخانجات و کارگاههای مرتبط با مدیریت پسماندهای شهری .
- 7- مطالعه ، طراحی و اجرای طرحهای حفاظت از محیط زیست و کاهش و رفع آلودگیهای زیست محیطی.
- 8- اجراء و نظارت بر طرحها و پروژه های خدمات شهری شهرداری و سازمانهای وابسته .
- 9- طراحی ، اجراء و نظارت بر طرحهای زیباسازی ، مبلمان شهری ، نورپردازی و تابلوهای تبلیغاتی .
- 10- طراحی ، اجراء و نظارت و بهره برداری از طرحهای گردشگری ، میراث فرهنگی و بافتها و بناهای تاریخی .
- 11- برنامه ریزی در جهت مشارکت ، جذب و جلب سرمایه گذاران داخلی - بانکها و موسسات مالی و اعتباری .
- 12- برنامه ریزی جهت مشارکت در تاسیس مؤسسات مالی - اعتباری و بنگاههای واسطه پولی و بیمه ها و صندوق ها و بنگاههای قابل عرضه در بازار بورس مطابق با قوانین مربوطه .

13- 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 .

14- ایجاد زیرساخت ها 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 هیات عالی سرمایه گذاری

به منظور سیاست گذاری و تصمیم گیری در کلیه امور سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری ، هیاتی مرکب از اشخاص زیر تحت عنوان "هیات عالی سرمایه گذاری" تشکیل می شود:

اعضای این هیات مرکب از :

1. شهردار به عنوان رییس

2. معاون اداری مالی یا رییس امور مالی شهرداری

3. مسئول امور سرمایه گذاری به عنوان دبیر

4. یکنفر کارشناس امور حقوقی به انتخاب شهردار.

5. یکنفر کارشناس مالی یا اقتصادی به انتخاب شهردار.

6. یکنفر کارشناس بصیر و تجربه به پیشنهاد شهردار و تصویب شورای اسلامی شهر

7. یکنفر به انتخاب معاون امور عمرانی استانداری

تبصره . تصمیمات هیات عالی با دو سوم آراء مشروط به اینکه شهردار و معاون اداری مالی یا رییس امور مالی جزء موافقین باشند ، ملاک عمل و اقدام شهرداری و عوامل اجرایی آن بوده و هیچ یک از اعضای مذکور در این ماده راساً حق تغییر آن را نخواهند داشت.

ماده ۶ . وظایف و اختیارات هیات عالی سرمایه گذاری

1. تصویب موضوعات و عناوین سرمایه گذاری و مشارکت و همچنین تعیین اولویت ها که توسط کمیسیون پیشنهاد می شود.

2. تصویب فرآیند انتخاب سرمایه گذار یا مشارکت کننده از طریق فراخوان عمومی و یا فراخوان محدود یا ترک فراخوان برای هر یک از طرح های سرمایه گذاری و مشارکت

3. بررسی پیشنهادات کمیسیون کارشناسی و اتخاذ تصمیم در خصوص آنها.

4. انتخاب نهایی سرمایه گذاران و شرکاء

5. تصویب قراردادهای سرمایه گذاری و مشارکت و ارسال آن به شورای اسلامی شهر جهت تصویب نهایی

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

ماده ۷. وظایف و اختیارات رییس هیات عالی سرمایه گذاری

1. انتخاب اعضای کمیسیون کارشناسی سرمایه گذاری و صدور احکام آنها پس از تصویب هیات عالی سرمایه گذاری
2. نظارت بر حسن اجرای این شیوه نامه
3. نظارت عالی بر فرآیند انعقاد و اجرای قراردادها و حسن انجام کار
4. انعقاد قرارداد با رعایت این شیوه نامه

ماده ۸. جایگاه سرمایه گذاری و مشارکت

کلیه امور سرمایه گذاری و مشارکتهای شهرداری با تاسیس سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای از طریق این سازمان و در سایر شهرداری ها 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 راساً حق انعقاد قرارداد و یا طی مراحل اداری امور سرمایه گذاری و مشارکت را ندارند. مدیریت سرمایه گذاری و کمیسیون مربوطه با هر واحدی که قبلاً در امور سرمایه گذاری فعالیت می کردند در سازمان مذکور ادغام می شود.

به منظور جلب مشارکت و ایجاد انگیزه و استفاده از توانمندیهای مدیران و عوامل انسانی و کارشناسی مناطق و سازمانها و واحدهای تابعه شهرداری موارد زیر قابل اجرا هستند:

1. بخش برنامه‌ای و عملیاتی و مدیریتی طرحهای مصوب اجرا شده حسب موقعیت جغرافیایی طرح به عنوان فعالیت‌های آن منطقه یا سازمان منظور میشود.

2. ارزیابی عملکرد مدیران و عوامل انسانی مرتبط و تأثیرگذار در امر سرمایه‌گذاری و مشارکت توسط هیات عالی جهت ارتقاء و تشویق آنها

تبصره 1. واحدهای سرمایه گذاری مناطق و سازمان های وابسته شهرداری از حیث انجام وظایف موضوع این شیوه نامه تابع واحد سرمایه گذاری و مشارکت خواهند بود.

تبصره 2. نظام و سیستم ارزیابی عملکرد با هدف ترویج و گسترش امور سرمایه‌گذاری و مشارکت در سطح شهرداری، مناطق و سازمانهای تابعه با پیشنهاد واحد سرمایه‌گذاری و مشارکت و تصویب هیات عالی سرمایه‌گذاری به مورد اجرا گذارده می شود.

تبصره 3. کلیه حق‌الجلسات اعضای هیات عالی و اعضای کمیسیون کارشناسی و دستمزد کارشناسان خارج از شهرداری با پیشنهاد شهرداری و تصویب شورای اسلامی شهر محاسبه و پرداخت خواهد شد.

تبصره 4. وظایف هیات عالی و کمیسیون تخصصی در سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکتهای به ترتیب بر عهده شورای سازمان و هیات مدیره می باشد.

ماده ۹. روش انتخاب سرمایه‌گذار

انتخاب سرمایه‌گذار و مشارکت‌کننده به سه روش امکان پذیر است:

الف: به روش فراخوان عمومی بدین شرح:

1. آگهی فراخوان یک نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار و از یک تا سه نوبت به اقتضای اهمیت معامله در یکی از روزنامه‌های محلی باید منتشر گردد.

2. نوع و مقدار کالا و یا کار یا خدمت با ذکر مشخصات

3. 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 کالا یا بعضاً تاخیر نماید.
 4. تصریح این که بهای پیشنهادی باید از حیث مبلغ مشخص و معین و بدون ابهام بوده و در پاکت لاک و مهر شده تسلیم شود.
 5. مدت قبول پیشنهادها
 6. محل تسلیم پیشنهادها
 7. میزان سپرده شرکت در فراخوان به طور مقطوع که باید به صورت نقد به حساب سپرده شهرداری در بانک یا ضمانتنامه بانکی تحویل و رسید آن به ضمیمه پیشنهاد تسلیم شود.
 8. میزان و نحوه تضمین حسن انجام معامله بر حسب مورد و حداکثر تا سقف 5 درصد به تشخیص هیات عالی و ترتیب دریافت و استرداد آن
 9. حداکثر مدتی که برای بررسی پیشنهادها و تشخیص برنده فراخوان و ابلاغ به برنده ضرورت دارد.
 10. روز و ساعت و محل قرائت پیشنهادها و همچنین مجاز بودن حضور پیشنهاد دهندگان یا نمایندگان آنها در هیات عالی
 11. محل توزیع یا فروش نقشه ها و برگ شرایط و مشخصات در صورت لزوم
 12. تصریح این نکته که شرکت در فراخوان و دادن پیشنهاد به منزله قبول شرایط و تکالیف هیات عالی می باشد.
- تبصره 1.** در صورتی که شروط فراخوان که طبق موارد فوق الذکر باید در آگهی ذکر شود مفصل باشد و درج آن در روزنامه مستلزم هزینه زیاد 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 پیشنهاد دهندگان باید یک نسخه از آن را دریافت و با قید قبولی امضاء کرده و به پیشنهاد خود ضمیمه و تسلیم نمایند.
- تبصره 2.** هیات عالی مجاز نیست به پیشنهادهای مبهم و مشروط و بدون سپرده و پیشنهادهایی که بعد از انقضای مدت مقرر در آگهی برسد ترتیب اثر دهد و در رد یک یا تمام پیشنهادها مختار است. در این صورت سپرده ها مسترد خواهد شد.
- تبصره 3.** در صورتیکه در مدت مقرر، پیشنهادی نرسیده باشد هیات عالی می تواند فراخوان را تجدید نماید و در صورتیکه در مدت مقرر پیشنهاد رسیده باشد، هیات عالی تشکیل می شود و پیشنهاد های رسیده را اعم از اینکه یک یا بیشتر باشد رسیدگی و بدین شرح اتخاذ تصمیم خواهد نمود:
- در صورتیکه به نظر هیات عالی، بهای پیشنهاد شده در موردی که فقط یک پیشنهاد رسیده باشد عادلانه باشد هیات عالی، پیشنهاد دهنده را به عنوان برنده فراخوان اعلام خواهد نمود. در غیر اینصورت می تواند اظهار نظر کند که فراخوان تجدید یا حداقل از سه نفر اعلام بها شود و نتیجه در هیات مطرح گردد.
- ب: به روش فراخوان محدود که با ارسال دعوتنامه خواهد بود:
- فراخوان محدود با نظر کمیسیون کارشناسی و به تصویب هیات عالی تعیین می شود.
- حداقل تعداد افراد جهت ارسال دعوتنامه سه نفر تعیین می شود. هیات عالی می بایست در هنگام ارسال دعوتنامه، تاریخ تشکیل جلسه 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 مواردی که انجام طرح به روش های فوق به تشخیص و طبق گزارش توجیهی هیات عالی میسر و یا به مصلحت نباشد در این صورت با توجه به مبلغ مشارکت و آورده شهرداری و با رعایت ترتیبی که هیات عالی معین می نماید مطابق مقررات ترک تشریفات مناقصه مندرج در آیین نامه معاملات شهرداری تهران خواهد بود.

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

1. در حالت "الف" و "ب" چنانچه آورده شهرداری شامل زمین، هزینه های صدور پروانه و تغییر کاربری و سایر امتیازات و بهای خدمات باشد، بهای زمین بر اساس ارزیابی هیات سه نفره 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 شرکت طرفین بر اساس آورده ها که به تصویب هیات 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.

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

تبصره 2. در حالتی که آورده شهرداری فقط هزینه های صدور پروانه و تغییر کاربری و سایر امتیازات و بهای خدمات 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 بهای کار یا خدمت در فهرست بها پیش بینی و تعیین نشده باشد به روش تعیین قیمت اقلام ستاره دار بهای عادلانه واحد کار یا خدمت مورد نظر از طرف واحد فنی با موافقت سرمایه گذار و تصویب هیات عالی تعیین خواهد شد) و بهای زمین بر اساس ارزیابی هیات سه نفره کارشناس رسمی دادگستری تعیین شده و پس از تصویب هیات عالی نسبت سهم شرکت طرفین از پروژه مشخص خواهد شد.

تبصره 3. 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 و نکات زیر باید در متن قراردادهای سرمایه گذاری و مشارکت ذکر شده و رعایت شود. سایر موارد تابع توافق و تفاهم طرفین قرارداد می باشد:

1. مشخصات طرفین قرارداد و اقامتگاه قانونی آنها
2. موضوع قرارداد و نحوه اجرای آن
3. مبلغ قرارداد، تعیین سهم طرفین و نحوه تقسیم منافع حاصل از قرارداد
4. مدت اجرای قرارداد، مراحل و زمانبندی آن
5. تعهدات طرفین و امور و اقداماتی که بر عهده هر یک از طرفین می باشد.
6. تعیین طرف قرارداد به عنوان طرف متعهد در پرداخت کسور قانونی از قبیل مالیات، عوارض و بیمه متعلقه به قرارداد
7. خسارت ناشی از خودداری یا تاخیر در انجام تعهدات و یا کاستی در انجام تعهدات برای هر یک از طرفین تعهد
8. شرایط فسخ قرارداد و فرآیند آن

ماده ۱۱ . وظایف اداره امور سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری :

1. تهیه بسته حاوی طرحها و پروژه های مورد سرمایه گذاری همراه با اطلاعات جامع و کلی اقتصادی و فنی برای ایجاد فرصت های سرمایه گذاری و اطلاع رسانی برای جذب سرمایه گذار
2. 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 بعهدہ گرفته است.
3. ایجاد زمینه و بستر مناسب برای ترغیب و تشویق سرمایه گذاری و پیشنهاد اعطای تسهیلات و امکانات کافی از طرف شهرداری.
4. فراهم آوردن شرایط برابر برای ایجاد رقابت بین سرمایه گذاران جهت انجام امور سرمایه گذاری.
5. ایجاد هماهنگی با مناطق و سازمانها و شرکت های وابسته و واحدهای تابعه شهرداری.
6. ابلاغ مصوبات هیات عالی و پی گیری نحوه اجرای آنها.
7. تهیه گزارش جامع و ماهانه از روند امور سرمایه گذاری جهت ارائه به کمیسیون و هیات عالی.
8. انجام تبلیغات برای جلب سرمایه گذاران و معرفی طرحها
9. اخذ گزارش عملکرد امور سرمایه گذاری از مناطق و واحدهای تابع شهرداری

ماده ۱۲ . شهرداری موظف است گزارش عملکرد سالانه امور سرمایه گذاری و همچنین بسته و فرصت های سرمایه گذاری را به فراخور نیاز به وزارت کشور (سازمان شهرداری ها و دهیاری ها) تهیه و ارسال نماید.

ماده ۱۳ . این شیوه نامه در سیزده ماده و دوازده تبصره پس از تصویب شورای اسلامی شهر برای شهرداری یزد لازم الاجرا است.