

## شیوه نامه امور سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری خضری دشت بیاض

### ماده ۱. تعاریف و مفاهیم اصطلاحات شیوه نامه

#### الف. شیوه نامه سرمایه گذاری

مقرراتی که بمنظور تفسیر و بیان نحوه اجرا و نظارت بر حسن اجراء و تنظیم امور داخلی جریان سرمایه گذاری و مشارکت ابلاغ می شود.

#### ب. سرمایه

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 نوین مالی که 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 ، ساختمان و ابنیه ، ابزار و ادوات ، 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

#### ج. 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.

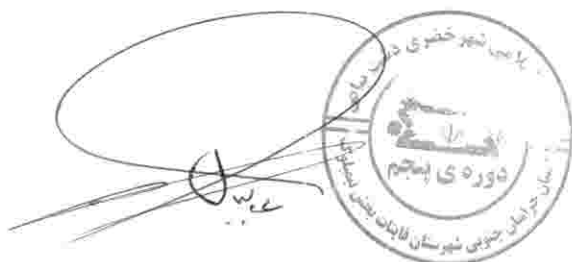
تبصره : منظور از سرمایه گذار خارجی ، اشخاص حقیقی و حقوقی هستند که براساس قوانین جاری کشور جمهوری اسلامی ایران ، امکان حضور و ورود منابع مالی آنان مجاز شمرده شده و می توانند به جریان سرمایه گذاری تزریق نمایند.

#### د. 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 سیاستها و همچنین پیگیری و هدایت روند امور مذکور را عهده دار می باشد.

#### ه. هیات عالی سرمایه گذاری

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



#### و. کمیسیون کارشناسی سرمایه گذاری

کمیسیونی است که مسئولیت بررسی کارشناسی طرحها و پروژه های سرمایه گذاری را بر عهده دارد ، و در این شیوه نامه اختصاراً "کمیسیون" نامیده می شود .

## ماده ۲. اهداف مورد نظر در این شیوه 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 برای سرمایه گذاران و جذب سرمایه ها
۴. به کارگیری و بهره مندی از فکر و اندیشه و سرمایه اشخاص حقیقی و حقوقی در توسعه امور شهری
۵. شفاف سازی ، تسهیل و روان سازی فعالیتهای مربوط به امور سرمایه گذاری و مشارکت
۶. اعمال مدیریت راهبردی و هدفمند امور سرمایه گذاری و مشارک 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

## ماده ۳. 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 تجاری ، مسکونی ، صنعتی ، خدماتی ، اداری ، فرهنگی ، ورزشی 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 ، روینایی و زیربنایی ، احداث تجهیزات و تاسیسات شهری .
۳. امور مربوط به احداث ، نگهداری و توسعه فضاهای سبز شهری ، احداث شهر بازی و کلیه اماکن عمومی در پارک ها و فضای 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. مطالعه ، طراحی و احداث کارخانجات و کارگاههای مرتبط با مدیریت پسماندهای شهری .
۷. مطالعه ، طراحی و اجرای طرح های حفاظت از محیط زیست و کاهش و رفع آلودگی های زیست محیطی
۸. اجرا و نظارت بر طرح ها و پروژههای خدمات شهری شهرداری
۹. طراحی ، اجراء و نظارت بر طرحهای زیباسازی ، میلمان شهری ، نورپردازی و تابلوهای تبلیغاتی و نمایشگاه ها
۱۰. طراحی ، اجراء و نظارت و بهره برداری از طرحهای گردشگری میراث فرهنگی و بافت ها و بناهای تاریخی و مجتمع های خدمات رفاهی بین راهی

نمایشگاه ها

خدمات های خدمات



۱۱. برنامه ریزی در جهت مشارکت و جذب و جلب سرمایه گذاران داخلی ، بانکها و موسسات مالی و اعتباری .
  ۱۲. 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 اوراق بهادار ، مطابق با قوانین مربوطه .
  ۱۳. برنامه ریزی جهت استفاده از منابع و ابزارهای مالی مجاز از جمله فاینانس ، انتشار اوراق مشارکت ، اخذ وام و مشارکت بانکها و موسسات مالی ، جهت اجرای طرحهای توسعه شهری .
  ۱۴. 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 ۴ . 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:

۱. شهردار بعنوان رییس هیات عالی سرمایه گذاری
۲. معاون اداری مالی یا رئیس امور مالی شهرداری
۳. مسئول امور سرمایه گذاری به عنوان دبیر
۴. یک نفر کارشناس امور حقوقی به انتخاب شهردار
۵. یک نفر کارشناس امور مالی و اقتصادی به انتخاب شهردار
۶. یک نفر کارشناس بصیر و خیره با معرفی شورای اسلامی شهر
۷. یک نفر به انتخاب معاون امور عمرانی استانداری

تبصره : تصمیمات هیات 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 به هیچ یک از اعضای مذکور در این ماده راسا حق تنصیر آنها نخواهند داشت .

#### ماده ۵ . وظایف و اختیارات هیات عالی سرمایه گذاری

۱. تصویب موضوعات و عناوین سرمایه گذاری و مشارکت و همچنین تعیین اولویت ها که توسط کمیسیون پیشنهاد می شود.
  ۲. تصویب فرآیند انتخاب سرمایه گذار یا مشارکت کننده از طرق فراخوان عمومی ، فراخوان محدود و یا ترک فراخوان برای هر یک از طرحهای سرمایه گذاری و مشارکت.
  ۳. بررسی پیشنهادات کمیسیون کارشناسی و اتخاذ تصمیم در خصوص آنها.
  ۴. انتخاب نهایی سرمایه گذاران و شرکا
  ۵. تصویب قراردادهای سرمایه گذاری و مشارکت.
- تبصره : هیات عالی و اعضای آن نمی توانند اختیارات خود را در زمینه موضوعات این شیوه نامه به دیگران تفویض نمایند.

#### ماده ۶ . وظایف و اختیارات رئیس هیات عالی سرمایه گذاری

۱. انتخاب اعضای کمیسیون کارشناسی سرمایه گذاری و صدور احکام آنها پس از تصویب هیات عالی سرمایه گذاری
۲. نظارت بر حسن اجرای این شیوه نامه .



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

۴. انعقاد قرارداد با رعایت این شیوه نامه

## ماده ۷. جایگاه سرمایه گذاری و مشارکت

کلیه امور سرمایه گذاری و مشارکتهای شهرداری از طریق واحد سرمایه گذاری و مشارکت انجام خواهد شد و پس از تصویب شیوه نامه در شورای اسلامی شهر، هیچ یک از واحدهای تابعه شهرداری راساً حق انعقاد قرارداد یا طی مراحل اداری امور سرمایه گذاری و مشارکت را ندارند. مدیریت سرمایه گذاری و کمیسیون مربوطه یا هر واحدی که قبلاً در امور سرمایه گذاری فعالیت می کردند در واحد مذکور ادغام می شود. به منظور جلب مشارکت و ایجاد انگیزه و استفاده از توانمندیهای مدیران، عوامل انسانی و کارشناسی واحدهای تابعه شهرداری، موارد زیر قابل اجرا هستند:

۱- بخش برنامه‌های و عملیاتی و مدیریتی طرحهای مصوب اجرا شده، حسب موقعیت جغرافیایی طرح به عنوان فعالیت‌های آن منطقه منظور می‌شوند.

۲- ارزیابی عملکرد واحدها و عوامل انسانی مرتبط و تاثیر گذار در امر سرمایه گذاری و مشارکت توسط هیات عالی جهت ارتقا و تشویق آنها.

تبصره: حق جلسه اعضای هیات عالی توسط شورای اسلامی شهر و حق جلسه اعضای کمیسیون کارشناسی و دستمزد کارشناسان خارج از شهرداری با تصویب هیات عالی و بابر ضوابطی که توسط سازمان شهرداری ها و دهیاری ها ابلاغ می شود محاسبه و پرداخت خواهد شد.

## ماده ۸. روش انتخاب سرمایه گذار

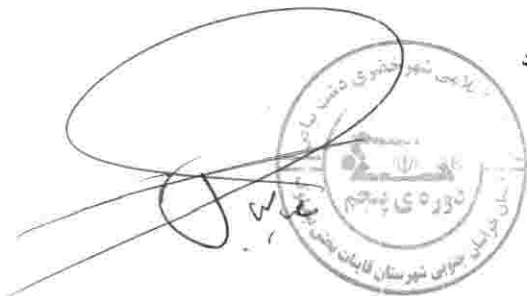
انتخاب سرمایه گذار و مشارکت کننده به سه روش امکان پذیر است.

### الف) فراخوان عمومی

۱. آگهی فراخوان عمومی در دو نوبت به فاصله حداقل یک هفته به تشخیص شهردار (رئیس هیات عالی) حداقل در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار با شرح طرح منتشر می گردد.
۲. مدت انجام کار، مهلت قبول پیشنهادات، محل اخذ اسناد فراخوان و تسلیم پیشنهادات
۳. دادن سپرده ای که از پنج درصد مبلغ کل برآورد کمتر نباشد به صورت نقد و اسناد خزانه یا ضمانت نامه بانکی
۴. ذکر اینکه برندگان اول و دوم و سوم فراخوان هرگاه حاضر به انعقاد قرارداد نشوند، سپرده آنها به ترتیب ضبط خواهد شد
۵. ذکر اینکه سایر اطلاعات و جزئیات مربوط به مشارکت در اسناد فراخوان مندرج است.
۶. ذکر اینکه هیات عالی در رد یا قبول هر یک از پیشنهادها مختار است ضروری می باشد.
۷. هیات عالی باید در وقت مقرر در آگهی فراخوان که قید گردیده تشکیل شود و پیشنهاد های رسیده را در صورتی که آنها از سه یا بیشتر باشد مفتوح و مورد رسیدگی قرار دهد و اگر تعداد پیشنهاد های رسیده از سه فقره کمتر بود فراخوان را تمدید و مراتب را در صورت مجلس تنظیمی قید نماید و در فراخوان مجدد ولو اینکه تعداد پیشنهادها کمتر از سه فقره باشد هیات عالی پیشنهادها را باز و مورد رسیدگی و ترتیب اثر خواهد داد هیات عالی مکلف است از روز قرائت پیشنهادها حداکثر ظرف یک هفته نظر خود را اعلام کند و در موارد استثنایی این مهلت با تصویب شهردار تا بیست روز دیگر قابل تمدید خواهد بود.
۸. پیشنهادها در دو بسته جداگانه تحویل دبیرخانه حوزه سرمایه گذاری شده که پاکت الف حاوی مشخصات کامل و سوابق و شناسه توانمندی سرمایه گذار در سرمایه گذاری طرح مورد نظر می باشد که در صورت تایید توسط هیات عالی پاکت دوم یا ب که پیشنهاد مالی و طرح فنی و اقتصادی باشد بازگشایی می شود

ب) فراخوان محدود برای کلیه شهرداری ها که با ارسال دعوتنامه خواهد بود

فراخوان محدود با تصویب هیات عالی تعیین می شود.



حداقل تعداد افراد جهت ارسال دعوتنامه سه نفر تعیین می شود. هیات 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 ۱۵ روز تجاوز نماید.

### ج) ترک فراخوان

در مواردیکه انجام طرح به روش های فوق به تشخیص و طبق گزارش توجیهی هیات عالی میسر و 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 مالی شهرداری ها انجام خواهد پذیرفت.

**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 شرکت طرفین بر اساس آورده ها که به تصویب هیئت 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 شد.
۲. در حالت ج آورده شهرداری در خصوص هزینه های صدور پروانه و تغییر کاربری و سایر امتیازات مشابه بند یک تعیین خواهد شد، 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:** درحالتی 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 شرکت طرفین از پروژه مشخص خواهد شد.

### ماده ۹. مفاد قرارداد

موارد و نکات زیر باید در متن قراردادهای سرمایه گذاری و مشارکت ذکر شده و رعایت شوند، 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 آن
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 کسورات قانونی از قبیل مالیات، عوارض و بیمه متعلقه به قرارداد .
۷. خسارات ناشی از خودداری یا تاخیر در انجام تعهدات و یا کاستی در انجام تعهدات برای هر یک از طرفین متعهد
۸. شرایط فسخ قرارداد و فرآیند آن

### ماده ۱۱. روش اجرا و نظارت



بمنظور انجام نظارت مالی و فنی عالیه بر پروژه ها با استفاده از کارشناسان شهرداری و یا سایر کارشناسان خبره خارج از شهرداری به پیشنهاد کمیسیون و با انتخاب هیات عالی کارگروه نظارت به تعداد حداقل سه و حداکثر پنج نفر انتخاب و معرفی می گردد.

**تبصره :** حداقل یک و حداکثر دو نفر معتمد سرمایه گذاران از طریق معرفی نهادهای مردمی بخش خصوصی (NGO مربوطه) که با تایید شهردار انتخاب می گردد ، در کارگروه نظارت حضور خواهد داشت.

## ماده ۱۲. وظایف واحد سرمایه گذاری و مشارکت

۱. تهیه بسته حاوی طرحها و پروژه های سرمایه گذاری همراه با اطلاعات جامع و کلی 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 بعهدہ 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. ابلاغ مصوبات هیات عالی و پیگیری نحوه اجرای آنها.
۶. تهیه گزارش های دوره ای سه ماهه از روند امور سرمایه گذاری شهرداری و ارائه آن به شهردار.
۷. انجام تبلیغات برای جلب سرمایه گذاران و معرفی طرح ها.

**ماده ۱۳.** 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 ۱۴.** این شیوه نامه در ۱۴ ماده پس از ابلاغ توسط وزارت کشور و تصویب در جلسه مورخ ۲۳/۷/۱۳۹۶ شورای اسلامی شهر خضری دشت بیاض برای شهرداری لازم الاجرا می باشد.

