

لایحه «سند جامع سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری تهران»

در اجرای الزام مقرر در بند (الف) ماده واحده مصوبه «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه جامع مشارکت و سرمایه‌گذاری شهرداری تهران ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۱۸/۳۰۶۲۲ مورخ ۹۷/۱۰/۲۲ سند جامع مشارکت و سرمایه‌گذاری شهرداری تهران به شرح ذیل تصویب می‌گردد.

ماده ۱- هدف

ارتقاء بسترهای مقرراتی، سازوکار و رویه‌های اجرایی لازم و کارآمد برای به کارگیری مدیریت، منابع مالی و ظرفیت فنی و اجرایی بخش داخلی و خارجی جهت سرمایه‌گذاری برای تولید ثروت و تأمین خدمات با اثربخشی و کارایی مطلوب با استفاده از انواع روش‌های سرمایه‌گذاری و مشارکت به‌ویژه عمومی - خصوصی در راستای کاهش تصدی‌گری، کوچک‌سازی و چابک‌سازی شهرداری تهران و ایجاد ساختارهای مناسب برای ایفای وظایف حاکمیتی شهرداری (سیاست‌گذاری، هدایت و نظارت) به جای تمرکز بر تولید خدمات.

ماده ۲- تعاریف

در این مصوبه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط بکار برده می‌شود:

- ۱- سند: سند جامع سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری تهران
- ۲- شورا: شورای اسلامی شهر تهران، ری و تجریش
- ۳- شورای راهبری: شورای راهبری سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری تهران
- ۴- شهرداری: شهرداری تهران
- ۵- سازمان: سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران
- ۶- طرف عمومی: واحدهای اجرایی شهرداری تهران شامل معاونت‌ها، مناطق بیست و دو گانه شهرداری، سازمان‌ها، شرکت‌ها و مؤسسات تابعه و وابسته که قرارداد مشارکت را امضا می‌نماید.
- ۷- طرف خصوصی: اشخاص حقیقی یا حقوقی داخلی، خارجی و یا ترکیبی از داخلی و خارجی که به‌صورت انفرادی یا در قالب کنسرسیوم طرف قرارداد مشارکت با طرف عمومی است، اطلاق می‌گردد.

۸- مشارکت عمومی - خصوصی: سازوکاری که در آن طرف عمومی به منظور تولید ثروت یا تأمین کالا و خدمات و یا هر دو از ظرفیت‌های طرف خصوصی استفاده می‌نماید. در این سازوکار طرف خصوصی مسئولیت سرمایه‌گذاری یا ارائه کالا و خدمات و یا هر دو این وظایف را به عهده دارد و حسب مورد تمام یا بخشی از وظایف و مسئولیت‌های تأمین این خدمات را مانند پدیدآوری، طراحی، ساخت، تجهیز، نوسازی، بهره‌برداری و تعمیر و نگهداری نیز می‌تواند به عهده بگیرد. در مقابل طرف عمومی علاوه بر نظارت بر کمیت و کیفیت ارائه کالا و خدمات و سرمایه‌گذاری، نسبت به ارائه حمایت‌های لازم از طرف خصوصی اقدام می‌نماید.

۹- قرارداد مشارکت: قراردادی است بین طرف عمومی و طرف خصوصی که در چارچوب قوانین و مقررات منعقد شده و در آن «نوع، روش و موضوع مشارکت»، «مشخصات دقیق سطح کمی و کیفی خدمات»، «مسئولیت‌ها و تعهدات طرفین»، «زمان‌بندی»، «تضامین ایفای تعهدات طرفین» و «نحوه حل و فصل اختلافات طرفین» و سایر شرایط لازم تعیین می‌شود.

۱۰- قرارداد مشارکت مدنی: قرارداد مشارکت مدنی قراردادی است که از طریق آن اشخاص حقیقی یا حقوقی سرمایه (مادی یا معنوی) خود را به صورت سهم‌الشرکه نقدی یا غیر نقدی تقویم کرده و به صورت مشاع و برای انجام کار معین در زمینه فعالیت‌های تولیدی، بازرگانی و خدماتی برای مدت محدود و به قصد انتفاع بکار می‌گیرند. همچنین مشارکت بین شهرداری و بخش خصوصی به نحوی که آورده شهرداری زمین و یا پروانه ساختمانی و آورده شریک زمین و یا ساخت باشد و طرفین به میزان ارزش آورده خود از محصول نهایی سهم ببرند در تعریف همین نوع مشارکت قرار می‌گیرد.

۱۱- طرح / پروژه: پروژه‌های جدید، نیمه‌تمام، تکمیل شده و آماده بهره‌برداری و در حال بهره‌برداری و سایر پروژه‌های طرف عمومی و طرح‌های پیشنهادی متقاضیان سرمایه‌گذاری.

۱۲- شرکت پروژه: شرکت سهامی خاص با سرمایه اولیه حداقل یک‌چهارم مبلغ قرارداد و یا شرکت تضامنی است که توسط طرف خصوصی منتخب برای انجام پروژه تأسیس می‌شود و طرف عمومی حق سهامداری در شرکت مذکور را ندارد.

۱۳- طرح اولیه تجاری پروژه: گزارشی که حسب مورد به تناسب پیچیدگی و حجم سرمایه گذاری پروژه به تشخیص طرف عمومی، از قبیل مطالعات فنی، اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی، حقوقی و قراردادی می باشد و توسط طرف عمومی جهت تصویب به سازمان ارائه شده و برای تهیه اسناد فراخوان استفاده می شود.

۱۴- بهای تمام شده واحد خدمات پروژه: عبارت است از کلیه هزینه های ثابت و متغیر و هزینه های مستقیم و غیرمستقیم فعالیت های مورد نیاز برای تولید و ارائه خدمات پروژه بر مبنای حسابداری بهای تمام شده.

۱۵- پروژه خودگردان: پروژه که دارای توجیه مالی برای طرف خصوصی بوده و عواید ناشی از آن، هزینه ها و سود مورد نظر را پوشش می دهد.

۱۶- پروژه غیر خودگردان: پروژه که در صورت عدم حمایت (اعم از تضمین خرید خدمات، تضمین حداقل تقاضا و سایر مشوق های تصریح شده در این مصوبه) دارای توجیه مالی برای طرف خصوصی نمی باشد.

ماده ۳- اصول و مبانی حاکم برای تبیین و تفسیر این مصوبه به شرح زیر می باشد:

۱- فرصت برابر و ایجاد رقابت

شهرداری باید شرایط دسترسی آزاد به اطلاعات هر پروژه را فراهم نماید و هر متقاضی سرمایه گذاری بتواند در فرآیندی رقابتی و شفاف در مراحل انتخاب طرف خصوصی حاضر شود.

۲- رفتار برابر

طرف عمومی و طرف خصوصی در چارچوب های حقوقی و قراردادی در جایگاه برابر قرار دارند.

۳- تناسب در تسهیم مسئولیت و ریسک

در اسناد قراردادی مسئولیت ها و ریسک های پروژه متناسب با اهداف آن بین طرفین مشارکت تخصیص می یابد.

۴- استفاده کارآمد از ظرفیت فنی و مدیریتی بخش خصوصی

بهره گیری حداکثری از ظرفیت و توان فنی، اجرایی و مدیریتی طرف خصوصی در راستای افزایش دانش و مهارت، ایجاد خلاقیت و نوآوری، اشتغال زایی و بهبود کمیت و کیفیت خدمات ارائه شده به شهروندان.

۵- استفاده کارآمد از منابع مالی شهرداری و بخش خصوصی

امکان استفاده کارآمد و بهینه توأمان از منابع مالی و اعتبارات بودجه شهرداری و منابع مالی بخش خصوصی فراهم می‌آید. همچنین در خصوص مقرون به صرفه بودن تعهدات مالی شهرداری در قرارداد مشارکت باید اطمینان حاصل گردد.

۶- تأمین مالی پروژه محور

این مصوبه امکان تأمین مالی پروژه محور و شرایط لازم را برای توثیق قرارداد مشارکت و تضامین آن و دارایی‌های فعلی و آتی پروژه برای دریافت تسهیلات مالی از نهادهای مالی را فراهم می‌آورد.

فصل دوم- سیاست‌گذاری برای توسعه سرمایه‌گذاری و مشارکت

ماده ۴- شهرداری مکلف است علاوه بر تدوین برنامه سالیانه برای منابع شهرداری و سازمان‌های و شرکت‌های تابعه، نسبت به سازماندهی و به‌کارگیری منابع، فناوری و مهارت‌های مدیریتی و سایر مزیت‌های طرف خصوصی برای تولید خدمات در شرح وظایف مصوب خود در چارچوب قراردادهای مشارکتی به نحوی اقدام نماید که سهم طرف خصوصی از اجرای طرح‌های توسعه‌ای و طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای و بهره‌برداری از پروژه‌ها سالانه افزایش یابد.

ماده ۵- به شهرداری تهران (سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی) اجازه داده می‌شود در راستای شناسایی، معرفی و بهره‌برداری از فرصت‌ها و ظرفیت‌های مشارکت و سرمایه‌گذاری شهر تهران از طریق برگزاری جشنواره‌ها، مسابقات، نشست‌های تخصصی و همایش و با ایجاد سازوکار گردآوری پیشنهادهای از طریق مناطق، سازمان‌ها و شرکت‌های زیرمجموعه شهرداری و راه‌اندازی سامانه ثبت فرصت‌های سرمایه‌گذاری توسط شهروندان و سایر طرق ممکن به طور سالانه اطلس سرمایه‌گذاری را برای اطلاع عموم شهروندان و سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی منتشر نماید. بدین منظور اعتبار مورد نیاز این بخش به پیشنهاد معاونت مالی و اقتصاد شهری و سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی تهیه و توسط معاونت برنامه‌ریزی، توسعه شهری و امور شورا در بودجه سازمان مذکور پیش‌بینی خواهد شد.

ماده ۶- به شهرداری تهران (سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی) اجازه داده می‌شود با انجام مطالعه و بررسی نسبت به شناسایی موانع مشارکت و سرمایه‌گذاری در شهر تهران و غربالگری و رتبه‌بندی این عوامل و موانع از جنبه‌های مختلف و لازم اقدام نموده و مهمترین موارد را همراه با راه‌حل‌ها به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.

ماده ۷- به منظور تجهیز منابع پایدار و ارائه خدمات مالی جهت اعطای تسهیلات و خدمات بیمه‌ای برای پوشش تعهدات شهرداری در قرارداد مشارکت مندرج این مصوبه، «صندوق توسعه و ضمانت سرمایه گذاری شهر تهران» با استفاده از منابع زیر همچنین اخذ مجوزهای لازم از مراجع قانونی ذی ربط ایجاد می شود.

۱ - معادل ۱۰ درصد از سرجمع اعتبارات بودجه طرح های تملک دارایی های سرمایه ای، متناسب با تخصیص اعتبارات طرح های مذکور به صورت سنواتی.

۲- مدیریت دارایی های شهرداری از طریق ترهین اموال و اوراق، بهادار سازی دارایی ها و منابع حاصل از فروش سایر دارایی ها و املاک مازاد.

۳- خالص درآمد طرف عمومی حاصل از قرارداد مشارکت.

۴- درآمد حاصل از کارمزد ارائه خدمات و تسهیلات و سود سپرده گذاری منابع صندوق.

۵- اقساط وصولی تسهیلات ارائه شده.

تبصره ۱- صندوق موسسه عمومی غیردولتی، وابسته به شهرداری بوده و ارائه تسهیلات و خدمات آن از طریق بانک های عامل صورت می پذیرد و هیچ شعبه ای ندارد.

تبصره ۲- منابع صندوق به صورت وجوه اداره شده طی قراردادهای منعقد شده با بانک عامل در اختیار آنها قرار می گیرد تا ضمن تلفیق با منابع بانک (یک تا دو برابر منابع تودיעی صندوق) با نظارت صندوق به صورت تسهیلات در اختیار طرف خصوصی قرار گیرد. ریسک بازپرداخت این منابع بر عهده بانک عامل است.

تبصره ۳- تضمین نامه صادره صندوق سندی تعهدآور است که به موجب آن صندوق در چارچوب اساسنامه خود، ضمانت واحدهای اجرایی شهرداری در رابطه با تعهدات قراردادهای مشارکت در برابر طرف خصوصی را به عهده می گیرد. این سند قابلیت توثیق در شبکه بانکی و بازار سرمایه با نظارت صندوق برای تجهیز منابع مالی قرارداد مشارکت را دارد.

تبصره ۴- در صورتی که طرف عمومی تعهدات خود را در موعد مقرر ایفا نکند، «صندوق توسعه و ضمانت سرمایه گذاری شهر تهران» نسبت به پرداخت تعهدات در وجه طرف خصوصی اقدام نموده و معاونت برنامه ریزی و توسعه شهری و امور شورا مکلف است معادل مبلغ پرداخت شده به اضافه سود بلندمدت بانکی را در بودجه

سال آینده از سرجمع بودجه مربوط به طرف عمومی کسر نموده و به منابع ورودی صندوق در آن سال اضافه نماید.

ماده ۸- شهرداری تهران مجاز است برای اتمام و بهره‌برداری از پروژه‌های مشارکت پذیر جدید، نیمه تمام، تکمیل شده و در حال بهره‌برداری خود با استفاده از روش‌های مشارکت عمومی - خصوصی مطابق جدول زیر در اولویت قرار دهد. سازمان در چارچوب اساسنامه و آیین نامه مالی و معاملات خود اجازه دارد فرآیند جذب سرمایه گذار و انعقاد قرارداد را انجام دهد.

بخشی از سرفصل‌های پروژه‌ها و اماکن قابل مشارکت عمومی - خصوصی در شهرداری	
ایجاد، توسعه و بهره‌برداری از اماکن ورزشی	طرح‌های اجتماعی و فرهنگی
ایجاد، توسعه و بهره‌برداری از مراکز فرهنگی، پردیس‌ها و فرهنگسراها	
توسعه و بهره‌برداری از سرای محله	
ایجاد، توسعه و نگهداری از مدد سراها	
ایجاد و بهره‌برداری از مراکز نگهداری و ارائه خدمت به آسیب دیدگان اجتماعی	
ایجاد، توسعه و نگهداری از کتابخانه‌ها	
ایجاد، توسعه و بهره‌برداری از زیرساخت‌های تفریحی	
توسعه و بهره‌برداری از سایر اماکن مانند برج میلاد، باغ کتاب، باغ موزه دفاع مقدس	
توسعه و بهره‌برداری خطوط اتوبوسرانی	طرح‌های حمل و نقل و ترافیک
توسعه و بهره‌برداری پارک سوارها	
توسعه خطوط جدید قطار شهری	
بهره‌برداری از خطوط موجود قطار شهری	
توسعه و بهره‌برداری از خطوط اتوبوس تندرو	
ایجاد، توسعه و بهره‌برداری از پارکینگ‌ها	
نصب و بهره‌برداری از دوربین‌های ترافیکی	
ساماندهی پارک‌های حاشیه‌ای	
توسعه و نگهداری از خانه‌های دوچرخه	
احداث، توسعه و نگهداری از معابر بزرگراهی	
توسعه و بهره‌برداری از دوربین‌های ترافیکی	

بخشی از سرفصل‌های پروژه‌ها و اماکن قابل مشارکت عمومی - خصوصی در شهرداری	
طرح‌های خدمات شهری	احداث، توسعه و نگهداری روگذر و زیرگذر عابر پیاده
	احداث و نگهداری از پارک‌های آموزش ترافیک
طرح‌های خدمات شهری	توسعه و بهره‌برداری از بوستان‌های درون شهری
	فرآیند جمع‌آوری، پردازش و بازیافت پسماند
	فرآیند پردازش و بازیافت پسماند ساختمانی و ...
	احداث و توسعه میادین میوه و تره‌بار
	احداث و بهسازی شبکه‌های هدایت آب‌های سطحی
	بازچرخانی آب و تصفیه پساب
	احداث تونل مشترک تأسیسات شهری
طرح‌های شهرسازی و معماری	توسعه و ساماندهی پهنه‌های واجد ارزش فرهنگی و طبیعی شهر
	مبادی ورودی شهر تهران
	اجرای طرح‌های موضعی و موضوعی طرح جامع
	اجرای طرح‌های موضعی و موضوعی طرح تفصیلی
	طرح‌های ویژه حریم
	اجرای پروژه‌های ارزش افزا و محرک توسعه در بافت‌های فرسوده
	طرح‌های ویژه اراضی مانند باغ شهر ولایت، پادگان قلعه مرغی و سایر موارد
	توسعه و تجهیز مراکز داده و توسعه خطوط فیبر نوری
طرح‌های توسعه مدیریت و هوشمند سازی	هوشمند سازی شهر و شهرداری تهران
	توسعه و بهره‌برداری از مراکز رفاهی و تفریحی کارکنان شهرداری
	احداث و تکمیل بیمارستان ویژه پرسنل شهرداری

تبصره ۱- تعرفه خدمات برای کاربران پروژه بر اساس طرح اولیه تجاری پروژه و همچنین نحوه افزایش سالیانه یا تخفیف یا معافیت آن در قرارداد مشارکت مصوب سازمان تعیین می‌شود. در صورتی که تعرفه تکلیفی کمتر از تعرفه تعیین شده در قرارداد یا موارد جدید معافیت و یا تخفیف از سوی شهرداری ابلاغ گردد، مابه‌التفاوت آن محاسبه و در حساب مطالبات طرف قرارداد عمل خواهد گردید. شهرداری مکلف است همه‌ساله منابع پایدار درآمد را در بودجه سنواتی پیش‌بینی و منظور نماید. لازم به ذکر است در صورتی که بر اساس ابلاغ شورای اسلامی شهر یا سایر نهادها اعم از دولتی و غیره تعرفه خدمات متناسب با سایر تعرفه‌های خدمات مشابه افزایش

یابد از طریق پرداخت نقدی به شهرداری یا کاهش مدت بهره‌برداری طرف قرارداد در قالب تنظیم الحاقیه تسویه خواهد شد.

تبصره ۲- محدودیت سقف برای عقد قرارداد تصریح شده در سایر مصوبات شورا برای قرارداد مشارکت ملاک عمل نمی‌باشد و در چارچوب آیین‌نامه مالی و معاملات سازمان اقدام خواهد شد.

تبصره ۳- شهرداری تهران موظف است دستورالعملی را جهت مشارکت با استارت‌آپ‌های فناوری اطلاعات و خدمات را در راستای اجرای این سند تنظیم و پس از تصویب شورای راهبردی ابلاغ نماید.

فصل سوم - ساختار و فرایند اجرایی مشارکت عمومی - خصوصی

ماده ۹- شهرداری تهران موظف است نسبت به تشکیل شورای راهبردی جهت نیل به اهداف و وظایف زیر اقدام نماید:

- ۱- برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری برای توسعه مشارکت و سرمایه‌گذاری در شهرداری.
- ۲- ایجاد انسجام مدیریتی و وحدت رویه در پروژه‌های مشارکتی و همکاری کلیه واحدهای تابعه شهرداری.
- ۳- تضمین ثبات تصمیم‌گیری و مدیریتی در مواجهه با طرف خصوصی.
- ۴- تنظیم مقررات و ضوابط در حوزه مشارکت و سرمایه‌گذاری و ابلاغ آن به واحدهای تابعه.
- ۵- تصویب پروژه‌ها برای شروع فرآیند مشارکت و تعهدات شهرداری در قراردادهای مشارکت.
- ۶- ارائه تضامین لازم برای ایفای تعهدات شهرداری در قرارداد مشارکت.
- ۷- رفع مشکلات و موانع احتمالی برای پیشبرد قراردادهای مشارکتی و ابلاغ تصمیمات به واحدهای تابعه.
- ۸- کمک به تسهیل فرآیند سرمایه‌گذاری و مشارکت با مشارکت سایر ذی‌نفعان خارج از شهرداری.
- ۹- صدور مجوز ترک تشریفات انتخاب طرف خصوصی به طرف عمومی یا سازمان در صورت لزوم.
- ۱۰- ارجاع انجام فرایند انتخاب طرف خصوصی پروژه‌های موردی به سازمان.
- ۱۱- بررسی و تأیید تجدیدنظرهای لازم در شرایط قراردادهای مشارکت ناشی از عدم قصور طرف خصوصی.
- ۱۲- ارجاع به داور مطابق این مصوبه با درخواست طرف عمومی.
- ۱۳- نظارت و پایش بر حسن اجرای سند حاضر.

ماده ۱۰- ترکیب اعضای شورای راهبردی به شرح زیر می‌باشد:

۱- شهردار تهران (رئیس شورا)

۲- معاون مالی و اقتصادی (عضو)

۳- معاون معماری و شهرسازی (عضو)

۴- معاون برنامه‌ریزی، توسعه شهری و امور شورا (عضو)

۵- مدیرعامل سازمان (عضو و دبیر شورا)

۶- معاون و مدیران واحدهای تابعه شهرداری به تناسب موضوع (غیر عضو)

تبصره- جلسات شورای راهبری حداقل یک بار در ماه برگزار می‌شود و دبیرخانه آن در سازمان مستقر می‌باشد. دستورالعمل فرآیند اجرایی شورای راهبری توسط سازمان تهیه و ظرف مدت سه ماه بعد از ابلاغ این مصوبه به تصویب شورای راهبری خواهد رسید.

ماده ۱۱- وظایف طرف عمومی

۱- حصول اطمینان از توجیه فنی، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی پروژه و تصویب آن در مراجع ذی‌ربط، اولویت‌بندی و انتخاب پروژه، اعلام استانداردهای موردقبول و کم و کیف خدمات موردنیاز، تهیه و یا نظارت بر تهیه طرح اولیه تجاری پروژه، انجام فراخوان و انعقاد قرارداد و پایش اجرای پروژه بر عهده طرف عمومی است.

۲- در مناطق بیست و دو گانه مدیریت مشخصی با عنوان « سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی » بدون افزایش نیروی انسانی و با ارتقاء جایگاه سازمانی فعلی و تأیید سازمان در انتصاب مدیران مربوطه تشکیل شده که عهده‌دار حسن اجرای سیاست‌های سازمان در پروژه‌های مشارکتی با هماهنگی سازمان در آن منطقه می‌باشد. در سایر واحدهای شهرداری تهران بنا به ضرورت و به تشخیص سازمان واحدهای مشابه ایجاد شود.

۳- شهرداری تهران مکلف است به منظور تسهیل و تسریع و اجتناب از تطویل در فرآیند پروژه‌های سرمایه‌گذاری ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ ابلاغ این مصوبه نسبت به ایجاد و راه‌اندازی واحد شهرسازی و معماری جهت صدور مجوزها و گواهی‌های موردنیاز در خصوص پروژه‌های سرمایه‌گذاری و مشارکتی در سازمان اقدام نماید.

۴- مناطق و سایر واحدهای تابعه مکلف هستند به هنگام پیشنهاد طرح یا پروژه کلیه مطالعات موردنیاز، اسناد و مستندات و مجوزهای لازم بنا به اعلام سازمان را تهیه و ارائه نمایند.

ماده ۱۲- تسهیل گر مشارکت

شخص حقوقی که طی موافقت نامه ای با طرف عمومی در فرآیندهای تعریف و پیدایش پروژه مشارکت و تهیه طرح اولیه تجاری پروژه و دیگر مراحل فرآیند اجرایی تا حصول نتیجه و انتخاب طرف خصوصی شرکت می نماید تسهیلگر مشارکت نامیده می شود. حق الزحمه تسهیل گر ضمن پیش بینی در اسناد فراخوان، توسط طرف عمومی و خصوصی پرداخت می گردد. انعقاد موافقت نامه با یک تسهیل گر مانع از توافق با سایر اشخاص حقوقی جهت تسهیل گری در همان پروژه نیست و طرف عمومی موظف است با همه تسهیل گران به طور مشابه برخورد کند. دستورالعمل این ماده ظرف شش ماه بعد از ابلاغ مصوبه توسط سازمان تهیه شده و به تصویب شورای راهبری می رسد.

تبصره- طرف عمومی می تواند در چارچوب وظایف خود، پیشنهادهای متقاضیان سرمایه گذاری را مورد بررسی قرار دهد و در صورت تأیید اولیه طرح تجاری پروژه، طرف خصوصی را با رعایت فصل چهارم این مصوبه انتخاب نماید. در صورت حصول نتیجه و عدم انتخاب پیشنهاد دهنده اولیه، حق الزحمه ای مشابه تسهیل گر توسط طرف خصوصی منتخب به وی پرداخت می گردد. این موضوع باید در اسناد فراخوان پیش بینی و اعلام گردد.

ماده ۱۳- فرآیند انتخاب طرف خصوصی، چگونگی و نحوه برگزاری مناقصه و مزایده بر اساس آیین نامه معاملات سازمان عمل می گردد.

فصل چهارم - روش ها و قراردادهای سرمایه گذاری و مشارکت

ماده ۱۴- ارزش پروژه بر اساس میزان برآورد سرمایه گذاری طرف خصوصی تقسیم بندی می شود.

۱- پروژه بالاتر از ۵۰۰۰ میلیارد ریال: پروژه ای که پس از تصویب شورای راهبری توسط سازمان اقدام می گردد.

۲- پروژه کمتر از ۵۰۰۰ میلیارد ریال: پروژه ای که توسط سازمان اقدام می گردد.

تبصره ۱- سازمان مجاز است پروژه های در سقف اختیارات بودجه مصوب سالیانه را به مناطق، معاونت ها، سازمان ها و شرکت های تابعه تفویض نماید.

تبصره ۲- سالانه نصاب ارزش پروژه ها در این ماده توسط شورای راهبری متناسب با تورم اعلامی از سوی مراجع ذی ربط تعدیل می شود.

ماده ۱۵- انواع روش‌های سرمایه‌گذاری و مشارکت

۱- روش‌های مشارکت بر اساس تسهیم ریسک بین طرفین، مسئولیت‌ها و وظایف و نحوه بازگشت سرمایه طرف خصوصی تعیین می‌شوند و شامل روش‌های شناخته‌شده از جمله ساخت، بهره‌برداری و انتقال (BOT)؛ ساخت، بهره‌برداری، پرداخت اجاره به طرف عمومی و انتقال (BOLT)؛ تجهیز و بازسازی، بهره‌برداری، پرداخت اجاره به طرف عمومی و انتقال (ROLT)؛ ساخت، پرداخت اجاره به طرف خصوصی، انتقال (BLT)؛ ساخت، مالکیت و بهره‌برداری (BOO)؛ تجهیز و بازسازی، مالکیت و بهره‌برداری (ROO)؛ مدیریت بهره‌برداری و نگهداری (O&M)؛ تجهیز و بازسازی، بهره‌برداری و انتقال (ROT)؛ بیع متقابل (Buy Back)؛ سرمایه‌گذاری مشترک بر اساس قاعده آورده‌ها و تقسیم محصول به نسبت سهم‌الشرکه Joint Venture (مشارکت مدنی)؛ فروش با حفظ کاربری اصلی و یا سایر روش‌ها متناسب با نوع پروژه می‌باشد.

۲- مدت قرارداد مشارکت بر اساس مدل مالی و شرایط رقابتی در قرارداد مشخص می‌شود.

تبصره ۱- تشکیل شرکت پروژه برای اجرای قرارداد مشارکت بنا به تشخیص سازمان الزامی است.

تبصره ۲- در روش سرمایه‌گذاری مشترک Joint Venture (مشارکت مدنی) طرف عمومی می‌تواند مجوزها، زمین و سایر آورده‌های قابل ارزش‌گذاری را به عنوان آورده منظور نماید. تشکیل گروه اقتصادی مطابق ماده (۲۴) قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه مصوب سال ۱۳۹۵ در قالب شرکت مدنی و یا سایر شرکت‌های مطابق قانون تجارت با سهامداری طرف عمومی در این روش مجاز است. سازمان موظف است ظرف مدت سه ماه دستورالعمل نحوه عقد قراردادهای پروژه‌های مشارکتی در مناطق بیست و دو گانه شهرداری تهران به تصویب شورای راهبری برساند.

تبصره ۳- در کلیه قراردادهای مشارکت که مالکیت پروژه به طرف خصوصی منتقل نمی‌شود، ارزش زمین و مستحقات پروژه در طرح اولیه تجاری پروژه مورد ارزیابی قرار نگرفته و صرفاً میزان منابع مورد نیاز برای ایجاد، اتمام و بهره‌برداری از پروژه مدنظر قرار می‌گیرد.

ماده ۱۶- ارزیابی ارزش آفرینی منابع (VFM)

۱- در پروژه‌های غیر خودگردان انجام ارزیابی ارزش آفرینی منابع الزامی است. در ارزیابی ارزش آفرینی منابع مقایسه ارزش کسب‌شده برای طرف عمومی در انجام پروژه به دو روش متعارف و مشارکتی انجام می‌شود. طرف عمومی موظف است با محاسبه بهای تمام‌شده خدمات پروژه در بخش عمومی و ارزش خالص فعلی پرداختی به طرف خصوصی، نسبت به تعیین میزان و نرخ واحد خرید خدمات پروژه در گزارش طرح اولیه تجاری پروژه اقدام نماید.

۲- سازمان موظف است سالانه نرخ هزینه فرصت منابع شهرداری را برای تعیین شاخص بخش عمومی و مقایسه آن با تعهدات آتی و صرفه و صلاح شهرداری را به صورت کلی و بخشی تعیین و اعلام نماید.

ماده ۱۷- سازمان موظف است چارچوب همسان قرارداد مشارکت را برای انواع پروژه‌های مشارکتی به‌ویژه پروژه‌های قابل تفویض به مناطق و سایر واحدهای تابعه تهیه و پس از تصویب در هیئت‌مدیره ابلاغ نماید.

فصل پنجم- تأمین مالی دوره احداث و بهره‌برداری قرارداد مشارکت

ماده ۱۸- تأمین مالی دوره احداث پروژه عمدتاً به عهده طرف خصوصی است و طرف عمومی تمهیدات لازم را جهت تسهیل و تسریع در فرآیندهای اجرایی تأمین مالی اعم از اخذ مجوزهای موردنیاز و کمک به طرف خصوصی به عمل می‌آورد. بدیهی است با تشخیص شورای راهبردی طرف عمومی هم می‌تواند در تأمین مالی پروژه مشارکت داشته باشد.

ماده ۱۹- طرف عمومی می‌تواند در چارچوب فراخوان و مفاد قرارداد به یک یا ترکیبی از شیوه‌های زیر به پروژه کمک می‌نماید:

۱- وجوه تکمیلی: تأمین بخشی از منابع مالی موردنیاز در راستای توجیه‌پذیری مالی پروژه که در مرحله فراخوان پروژه مشخص و در چارچوب قرارداد تعهد و در قالب کمک پرداخت می‌شود.

۲- آورده غیر نقدی: اموال منقول و غیرمنقول اعم از پروژه‌های نیمه‌تمام، زمین، عوارض، تجهیزات و مجوزها.

۳- خرید خدمات: تعهد خرید تمام یا بخشی از خدمات، پرداخت مابه‌التفاوت بهای تمام‌شده خدمات بر اساس مدل مالی منضم به قرارداد مشارکت با بهای پرداختی استفاده‌کنندگان، پرداخت سرانه خدمات پروژه تا سقف بهای تمام‌شده خدمات برای طرف عمومی، پرداخت بر مبنای در دسترس بودن خدمات پروژه بر اساس کیفیت و کمیت مشخص شده و پرداخت بهای ظرفیت پروژه.

۴- سایر تعهدات طرف عمومی: سایر تعهدات و ریسک‌هایی که طرف عمومی به موجب فراخوان و در چارچوب قرارداد به عهده می‌گیرد، از جمله جبران خسارت ناشی از قصور طرف عمومی و بهای انتقال، ارائه تسهیلات از طریق صندوق توسعه و ضمانت سرمایه‌گذاری شهر تهران.

ماده ۲۰- منابع مالی پایدار و مطمئن خرید خدمات پروژه از طریق ایجاد ردیف اختصاصی در بودجه سنواتی برای پرداخت تعهدات مالی طرف عمومی با پیشنهاد وی و تأیید معاونت برنامه‌ریزی و توسعه شهری و سازمان در نظر گرفته می‌شود. منابع ردیف‌های مذکور از محل منابع بودجه عمومی شهرداری، ظرفیت‌های قانونی قابل وصول طرف عمومی، جابجایی ردیف‌های بودجه طرف عمومی بخشی از درآمدهای اختصاصی طرف عمومی و سایر ظرفیت‌ها تأمین می‌گردد. تعهدات مالی طرف عمومی مطابق مفاد قرارداد مشارکت، مقدم بر سایر تعهدات مالی وی بوده و از محل اعتبارات و ردیف‌های مصوب مربوط در قوانین بودجه و در مورد شرکت‌ها و سازمان‌ها از محل بودجه مصوب سالانه تأمین و پرداخت می‌گردد.

فصل ششم- تضامین

ماده ۲۱- به منظور حصول اطمینان از اجرای پروژه‌های مشارکتی، طرف عمومی مکلف است تضامین معتبری را از طرف خصوصی اخذ نماید. ضمناً به طرف عمومی اجازه داده می‌شود در خصوص پروژه‌های مشارکت عمومی-خصوصی (p.p.p) بنا به ضرورت تضامین لازم را به طرف خصوصی ارائه نماید. میزان، انواع و شرایط این تضامین در چارچوب دستورالعملی است که با پیشنهاد سازمان و همکاری معاونت برنامه‌ریزی و توسعه شهری و معاونت مالی و اقتصادی تهیه و ظرف مدت سه ماه بعد از ابلاغ مصوبه به تصویب شورای راهبری می‌رسد.

ماده ۲۲- در پروژه‌های دولتی که شهرداری مجری آنها می‌باشد، به تناسب تعهدات دولت که محل آن از منابع عمومی دولتی است، با درخواست شهرداری و تصویب شورای اقتصاد، نسبت به دریافت تضامین حاکمیتی برای طرف خصوصی به نفع نهادهای مالی و اعتباری خارجی و بین‌المللی اقدام می‌گردد.

تبصره- سرمایه‌گذاران خارجی همانند سرمایه‌گذاران داخلی از تمامی مزایای تضامین و حمایت‌های قانون برخوردار خواهند بود. سرمایه‌گذاران خارجی که علاقه‌مند به استفاده از مزایا و حمایت‌های «قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی مصوب ۱۳۸۱» و اصلاحات بعدی آن هستند، لازم است مجوز سرمایه‌گذاری خارجی را پس از انجام تفاهات اولیه با طرف عمومی از سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی

ایران اخذ نمایند و سازمان مذکور درخواست این گونه پروژه‌ها را رسیدگی و صدور مجوز سرمایه‌گذاری را با اولویت انجام دهد.

فصل هفتم- ضوابط عمومی

ماده ۲۳- طرف عمومی حسب مورد می‌تواند مجوزها و مشوق‌های زیر و راهکارهای تسهیل و تسریع در تشریفات عقد قرارداد را به طرف خصوصی یا شرکت پروژه (به‌ویژه برای صاحبان ایده) ارائه نماید. این مشوق‌ها تنها در صورتی برای طرف عمومی پذیر تعهدآور است که در فراخوان و مفاد قرارداد مشارکت پیش‌بینی شده و سازوکار آن مشخص باشد.

۱- پوشش ریسک نرخ ارز و تغییرات نرخ تورم حسب مورد توسط صندوق ضمانت و سرمایه‌گذاری شهر تهران.

۲- تعدیل نرخ خرید خدمات بر اساس شاخص‌های اعلامی مراجع ذی‌ربط.

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

۴- اعلام اجازه واگذاری، فروش یا پیش‌فروش در سقف مشخصی از پیشرفت فیزیکی حاصل شده داده شود. اجازه توثیق پروژه و محل اجرای آن جهت اخذ تسهیلات از نهادهای مالی با ایجاد حساب امانی و تأیید و نظارت طرف عمومی صرفاً در خصوص پروژه‌های مشارکت عمومی- خصوصی به طرف عمومی داده می‌شود.

۵- واگذاری امتیازات، حقوق، مستحقات، منافع و تعهدات پروژه به اشخاص ثالث که صلاحیت آن توسط طرف عمومی تأیید شده است.

۶- طرف عمومی می‌تواند با همکاری معاونت ذی‌ربط برای جذاب نمودن پروژه‌های دیربازده، پروژه‌های خود و واحدهای تابعه معاونت را به صورت ترکیبی در قالب یک بسته سرمایه‌گذاری در نظر بگیرد.

۷- در صورتی که مشوق‌های دیگری متناسب با نیاز پروژه ضروری باشد، در چارچوب ضوابط مربوطه با پیشنهاد طرف عمومی و تأیید سازمان قابل استفاده می‌باشد.

ماده ۲۴- طرف عمومی مجاز است تمامی مسئولیت مدنی، محکومیت جزایی مالی، محکومیت به جبران ضرر و زیان ناشی از جرم و هر محکومیت قابل تقویم به جزای نقدی کلیه مسئولان و مجریان طرف عمومی در مشارکت

را در قبال خطاهای غیر عمدی آنان، چه به عنوان مسئولیت جمعی و چه به عنوان مسئولیت انفرادی، به هزینه خود نزدیک یا نزد چند شرکت از شرکت های بیمه به نحوی بیمه نماید که کلیه هزینه ها و خساراتی را که هر یک از مسئولان و مجریان تحت هر یک از عناوین مذکور ملزم به پرداخت آن می شوند، توسط بیمه گر پرداخت شود.

ماده ۲۵- متناسب با انواع روش های مشارکت، پیشرفت فیزیکی پروژه و انجام تعهد طرف خصوصی، حق مالکیت و بهره برداری از زمین، مستحقات و تجهیزات پروژه و انتقال آن، در قرارداد مشارکت تعیین می شود. در پروژه هایی که مالکیت آن به صورت دائمی در اختیار طرف خصوصی قرار می گیرد، طرف خصوصی بعد از انعقاد قرارداد حق تغییر کاربری را خارج از چارچوب قرارداد ندارد و در صورتی که پروژه بر اساس شرایط تفاهم شده در قرارداد مشارکت اجرا نشود، مالکیت به طرف عمومی اعاده می شود.

ماده ۲۶- شهرداری تهران (معاونت منابع انسانی شهرداری) موظف است دستورالعمل نحوه مدیریت کارکنان پروژه های در حال بهره برداری که وظایف آن ها در چارچوب این مصوبه به طرف خصوصی واگذار می شود را ظرف مدت ۳ ماه تهیه و به شورای راهبری جهت تصویب ارائه نماید.

ماده ۲۷- درآمد طرف خصوصی ناشی از قرارداد مشارکت از گردش خزانه شهرداری معاف بوده و درآمد طرف عمومی پس از کسر حق کارگزاری سازمان به حساب خزانه شهرداری، واریز می گردد. نحوه ثبت حسابداری رویدادهای مالی مربوطه در خزانه داری و هریک از طرف های عمومی با استفاده از حساب های متوازن و خود کنترل به موجب دستورالعملی است که ظرف مدت ۳ ماه بعد از ابلاغ مصوبه توسط معاونت مالی و اقتصادی شهرداری ابلاغ خواهد شد.

ماده ۲۸- سایر موارد

۱- حق کارگزاری سازمان در خصوص پروژه های مشارکتی به شرح ذیل تعیین می گردد:

۱-۱- در خصوص پروژه های مشارکت عمومی- خصوصی (PPP) تا سقف ۳٪ ارزش ریالی حال شده (NPV) پروژه که ۲۵ درصد آن در زمان ابلاغ قرارداد و الباقی تا مرحله اتمام ساخت و تجهیز در سه مرحله به فواصل زمانی مساوی و پیشرفت پروژه پرداخت می گردد. شهرداری تهران (معاونت برنامه ریزی، توسعه شهری و امور شورا) مکلف است اعتبارات مورد نیاز این بند را بنا به پیشنهاد معاونت مالی و اقتصاد شهری (سازمان) در

بودجه‌های سالیانه شهرداری پیش‌بینی نماید تا بر اساس مکانیزم پیش‌بینی شده در وجه سازمان تخصیص و پرداخت گردد.

۲-۱- در خصوص سایر پروژه‌های مشارکتی درآمدهای حاصل از فروش پروژه‌های مشارکتی به تفکیک اصل و سود سرمایه‌گذاری تا سقف (۳٪) درصد.

۲- ضوابط و مقرراتی که در زمان فراخوان پروژه معتبر بوده، حاکم بر قرارداد مشارکت خواهد بود و اصلاحات آن‌ها قابل تسری به قراردادهای قبلی نمی‌باشد.

ماده ۲۹- شهرداری تهران موظف است هر شش ماه گزارش پیشرفت و دلایل عدم پیشرفت پروژه‌های مشارکتی و سرمایه‌گذاری را به شورای اسلامی شهر ارائه دهد.

ماده ۳۰- شهرداری تهران موظف است دستورالعمل اجرایی این سند را ظرف مدت ۳ ماه پس از ابلاغ این مصوبه تهیه و به تصویب شورای راهبردی برساند.

«گزارش توجیهی»

بی شک در وضعیت موجود اقتصادی کشور و به تبع آن شرایط اقتصادی شهر و شهرداری تهران و همچنین با توجه به تغییر رویکرد مدیریت شهری جدید در راستای تأمین منابع پایدار و تمرکز بیشتر بر جذب سرمایه‌های بخش خصوصی توانمند برای ساخت و تجهیز و بهره‌برداری پروژه‌های کلانشهر تهران، اهمیت موضوع سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی را در شهرداری تهران بیشتر نمایان می‌سازد. توسعه و گسترش کلان‌شهر تهران در زمینه‌های مختلف و در راستای مأموریت‌های ذاتی و حاکمیتی شهرداری تهران و ارائه طیف گسترده‌ای از خدمات و تأمین زیرساخت‌های سخت‌افزاری و نرم‌افزاری در حوزه‌های مختلف خدمات شهری و محیط‌زیست، حمل‌ونقل و ترافیک، فنی و عمرانی، اجتماعی و فرهنگی، گردشگری، تفریحات سالم و ...، شرایط اقتصادی حاکم بر جامعه و نیاز روزافزون به منابع مالی از یک سو و کمبود منابع مالی در شهرداری‌ها و بدهی‌های شهرداری تهران از سوی دیگر، بهره‌مندی از توان مالی بخش خصوصی را در پیشبرد اهداف مدیریت شهری بیش از پیش اجتناب‌ناپذیر می‌نماید.

در خصوص حوزه سرمایه‌گذاری و مشارکت آنچه قابل تأمل است این نکته است که تحقق مشارکت بخش خصوصی و منتفع شدن مجموعه مدیریت شهری از توان مالی، فنی و مدیریتی بخش خصوصی و نهایتاً ارائه خدمات مطلوب به شهروندان نیاز به عزم جدی و تفکر منسجم مدیریتی و تعامل همه‌جانبه در مجموعه مدیریت شهری می‌باشد تا با هم‌افزایی و همچنین تسهیل و تسریع در فرآیند سرمایه‌گذاری و همچنین استفاده از روش‌های مختلف مشارکت به‌ویژه مشارکت عمومی - خصوصی در ساخت و بهره‌برداری پروژه‌های شهری تهران را همواره در مسیر توسعه ببینیم. در این راستا شهرداری تهران طی سنوات گذشته تلاش نموده تا از طریق انجام پروژه‌های مشارکتی در بخش‌های مختلف از جمله مدیریت پسماند، حمل‌ونقل عمومی، گردشگری و ... برخی پروژه‌های شهری را با استفاده از ظرفیت بخش خصوصی انجام دهد لیکن نبود یک نگرش و سیاست‌گذاری جامع و یکپارچه در این

بخش باعث گردیده که مشکلات متعددی در ساخت، اجرا و بهره‌برداری این نوع پروژه‌ها برای مجموعه شهرداری تهران به وجود آید.

با توجه به موارد مطروحه خلاء وجود یک مصوبه جامع در این خصوص در مجموعه مدیریت شهری کاملاً مشهود می‌باشد که سعی گردیده با تنظیم لایحه پیوست بخش عمده‌ای از مشکلات شهرداری تهران در بخش پروژه‌های مشارکتی رفع گردد تا شهرداری تهران بتواند با مشارکت بخش خصوصی نسبت به اتمام پروژه‌های نیمه‌تمام، اجرای پروژه‌های جدید و بهره‌برداری از اماکن در اختیار اقدامات مؤثری انجام دهد. در این راستا باهدف ایجاد وحدت رویه در موضوع سرمایه‌گذاری و مشارکت در مجموعه شهرداری تهران اعم از معاونت‌ها، مناطق، سازمان‌ها و شرکت‌های تابعه با مدیریت معاونت مالی و اقتصاد شهری (سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهر تهران) و با استفاده از روش‌های مختلف مشارکت به‌ویژه مشارکت عمومی - خصوصی (P.P.P) و با استفاده از راهبردهای این بخش ازجمله:

۱- اجرای سیاست تحقق عدالت توسعه‌ای و توزیع فرصت‌ها در مناطق بیست و دو گانه شهرداری با تقویت تعامل با مناطق

۲- اولویت‌دهی به جذب سرمایه‌گذاری و مشارکت بخش خصوصی در توسعه زیرساخت و خدمات شهر هوشمند از دانش و فنون سرمایه‌گذاری و نهادینه نمودن آن‌ها

۳- ارتقاء سهم درآمدهای پایدار با استفاده از ظرفیت پروژه‌های مشارکتی بر مبنای اقتصاد دانش‌بنیان، گردشگری شهری و اقتصاد و فرهنگ

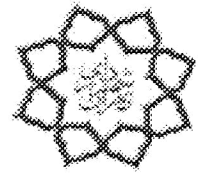
۴- بهره‌گیری حداکثری از ظرفیت، توان فنی و اجرایی و مدیریت بخش خصوصی نوپا در زمینه ارائه خدمات

۵- تسهیل و تنوع‌بخشی تأمین مالی پروژه‌های شهری

۶- افزایش تعامل با سرمایه‌گذاران

۷- ارائه راهکارهایی جهت تکمیل پروژه‌های نیمه‌تمام و بهره‌برداری از پروژه‌ها و اماکن بر مبنای مشارکت

- ۸- به کارگیری امکانات تبلیغاتی مناسب برای شناساندن ظرفیت‌های پروژه‌های مشارکتی شهرداری تهران در عرصه‌های ملی و بین‌المللی
- ۹- ایجاد فرصت برابر در فرآیند رقابتی بین سرمایه‌گذاران و شفاف‌سازی مراحل انتخاب و ایجاد دسترسی آزاد به اطلاعات پروژه‌ها
- ۱۰- ایجاد انسجام مدیریتی و یکپارچه‌سازی رویه‌ها و ایجاد هماهنگی بین واحدهای مختلف شهرداری در موضوع پروژه‌های مشارکتی و
- ال‌نهایه با توجه به مصوبه «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه جامع مشارکت و سرمایه‌گذاری شهرداری تهران» با شماره ابلاغی ۱۶۰/۲۵۱۸/۳۰۶۲۲ مورخ ۹۷/۱۰/۲۲ شورای محترم اسلامی شهر تهران و همچنین راهبردهای برنامه پنج‌ساله سوم شهرداری لایحه پیوست تهیه و تنظیم گردیده است.



تاریخ: ۰۸/۰۷/۱۳۹۸
شماره: ۷۵۱۰۱۱/۱۰

پیوست: ۳

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای مهندس هاشمی
رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

موضوع: لایحه سند جامع مشارکت و سرمایه گذاری شهر تهران

با سلام و احترام
در اجرای الزام مقرر در بند (الف) ماده واحده مصوبه «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه جامع مشارکت و سرمایه گذاری شهرداری تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۱۸/۳۰۶۲۲ مورخ ۹۷/۱۰/۲۲ به پیوست لایحه سند جامع مشارکت و سرمایه گذاری شهرداری تهران منضم به گزارش توجیهی مربوطه برای سیر مراحل تصویب در آن شورای محترم تقدیم می گردد.

پیروز حناچی

رونوشت: جناب آقای مظاهریان، معاون محترم برنامه ریزی، توسعه شهری و امور شورا و سرپرست معاونت توسعه منابع انسانی جهت اطلاع

جناب آقای امامی معاون محترم مالی و اقتصاد شهری جهت اطلاع



تاریخ: 13/07/1398

شماره: 19233/160

پیوست: 0

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای مرتضی الویری

عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون برنامه و بودجه

موضوع: ارجاع لایحه سند جامع مشارکت و سرمایه گذاری شهر تهران

سلام علیکم؛

احتراماً به پیوست تصویر لایحه سند جامع مشارکت و سرمایه گذاری شهر تهران را ایفاد مینماید. لایحه مزبور در دوره پنجم به صورت عادی ارائه و به شماره 18523 مورخ 1398/07/08 در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در صد و شصت و هشتمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران منعقد در تاریخ 1398/07/09 اعلام وصول شده است. ضمن ارجاع لایحه مزبور به آن کمیسیون به عنوان کمیسیون اصلی سپاسگزار است وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم، پنجم و ششم ماده چهاردهم (14) آیین نامه اجرایی تشکیلات، انتخابات داخلی و امور مالی شوراهای اسلامی شهرها مصوب 1378/1/11 هیأت وزیران و ماده یازدهم (11) و سیزدهم (13) دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأی گیری و بررسی پیشنهادهای واصل شده به شورا مصوب 1392/2/19 شورای عالی استانها، گزارش نهایی آن کمیسیون دال بر تأیید یا رد عین لایحه و یا انجام اصلاحات در متن آن را تا تاریخ 1398/08/08 به دفتر هیأت رئیسه و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد.

محسن هاشمی

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای پیروز حناچی شهردار محترم تهران جهت استحضار.

- روسای محترم کمیسیون های سلامت، محیط زیست و خدمات شهری؛ عمران و حمل و نقل؛ فرهنگی، اجتماعی؛ نظارت و حقوقی؛ شهرسازی و معماری جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون اصلی و دفتر هیأت رئیسه و مصوبات.

اعضای محترم هیأت رئیسه شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- جناب آقای بشیر نظری عضو و رئیس محترم کمیته تنقیح مصوبات جهت استحضار.

- جناب آقای محمدحسین یوجانی رئیس محترم مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهرداری تهران جهت استحضار و اعلام نظر کارشناسی به شورای اسلامی شهر تهران و دفتر هیأت رئیسه و مصوبات.

دفتر هیأت رئیسه و مصوبات (5/97).



جمهوری اسلامی ایران

شماره: ۱۶۰۰/۲۰۱۶۰۰

تاریخ: ۱۳۹۸/۰۸/۰۶

پیوست: ۱

عضو و رئیس محترم کمیسیون برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای مرتضی الویری

موضوع: در جواب: ارجاع لایحه سند جامع مشارکت و سرمایه گذاری شهر تهران

سلام علیکم

احتراماً، عطف به رونوشت نامه شماره ۱۶۰/۱۹۲۳۳ به تاریخ ۹۸/۰۷/۱۳ با موضوع ارجاع لایحه «سند جامع مشارکت و سرمایه گذاری شهر تهران»، پیشنهادات کمیسیون عمران و حمل و نقل به شرح پیوست جهت استحضار و جمع بندی ذیل کمیسیون اصلی ایفاد می گردد

محمد علیخانی
عضو و رئیس کمیسیون عمران و حمل و نقل
شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محسن هاشمی رفسنجانی

معاون مصوبات اداره کل اداری و اجرایی و رئیس دفتر هیئت رئیسه شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محمد باقری

مشاور کمیسیون عمران و حمل و نقل - سرکار خانم محبوبه پیری زاده

بسمه تعالی

کمیسیون عمران و حمل و نقل شورای اسلامی شهر تهران

گزارش بررسی لایحه پیشنهادی «سند جامع سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری تهران»

لایحه موردنظر در مورخ ۹۸/۰۷/۰۸ از طرف شهردار تهران ارائه شده و به صورت عادی به کمیسیون برنامه و بودجه به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع شده است.

الف) بررسی سوابق قانونی مرتبط:

۱) مصوبه شورای اسلامی شهر تهران با عنوان «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه جامع مشارکت و سرمایه گذاری شهر

تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۱۸۳۰۶۲۲ مورخ ۹۷/۱۰/۲۲

۲) تبصره ششم و هفتم بودجه سال ۱۳۹۸ شهرداری تهران شامل تکالیف زیر:

۱. دستورالعمل اجرایی مشارکت عمومی-خصوصی شهرداری تهران مشتمل بر تعریف انواع پروژه‌های قابل مشارکت، روش‌ها و قراردادهای نحوه انتخاب طرف خصوصی، نحوه تأمین مالی، ریسک‌ها، تضمین، خرید محصول و سایر ضوابط عمومی در قالب ساز و کار نظام فنی اجرایی شهرداری، حداکثر ظرف مدت سه ماه تهیه و جهت تصویب به شورای اسلامی شهر تهران ارائه گردد.

۲. شهرداری تهران مجاز است، کلیه پروژه‌های جدید، نیمه‌تمام و اماکن در حال بهره‌برداری را با رعایت کاربری‌های مصوب به شرح ذیل به بخش خصوصی واگذار نماید:

۲-۱- واگذاری پروژه‌های مذکور با استفاده از روش مشارکت عمومی-خصوصی و با رعایت اولویت‌های ذکر شده در برنامه سوم شهرداری تهران و ارائه خدمات به شهروندان انجام شود.

۲-۲- به شهرداری اجازه داده می‌شود پروژه‌های نیمه‌تمامی را که خدمات آنها مورد نیاز شهرداری تهران و بدون پرداخت مابه‌التفاوت از طرف شهرداری، فاقد توجیه اقتصادی برای بخش خصوصی باشد، از محل کسر تا ده درصد (۱۰٪) سرجمع اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای در قالب یارانه، وجوه اداره شده یا کمک بلاعوض، برای قراردادهای پروژه‌های مذکور تأمین مالی و پرداخت نماید.

۲-۳- در پروژه‌های نیمه‌تمام دارای اولویت می‌تواند بدون احتساب میزان ریالی هزینه شده توسط شهرداری در پروژه، ارزش روز پروژه را کارشناسی و ملاک عمل در واگذاری قرار دهد.

۳. شهرداری موظف است جهت بهره‌برداری از زیرساخت‌ها، تأسیسات و اماکن شهری دارای قابلیت اداره خودگردان از ظرفیت بخش خصوصی در قالب قراردادهای مشارکت عمومی-خصوصی، واگذاری یا اجاره بلندمدت استفاده نموده و بر اساس دستورالعمل اجرایی این بند که حداکثر تا پایان خرداد ماه سال ۱۳۹۸ توسط شهرداری تهیه و پس از تأیید کمیسیون برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر تهران ابلاغ خواهد شد، نسبت به کاهش هزینه نگهداشت شهر و اماکن شهری از این طریق به میزان ۲۰ درصد در سال اقدام نماید.

۳) مفاد ماده بیست و نهم برنامه پنج ساله سوم (۱۳۹۸-۱۴۰۲)

۴) مصوبه شورای اسلامی شهر تهران با عنوان «سند راهبردی نظام فنی و اجرایی شهرداری تهران» ابلاغی به شماره

۹۲/۰۶/۲۵ مورخ ۱۶۰/۱۷۸۵/۱۲۲۹۲

۵) مصوبه شورای اسلامی شهر تهران با عنوان «اساس‌نامه سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران»

ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۳۱/۱۳۴۴۰ مورخ ۸۸/۰۹/۱۶

ب) بررسی مفاد لایحه و ارائه پیشنهادات:

۱) در گزارش توجیهی لایحه ارسالی، مستندات مربوط به بند ج ماده واحده مصوبه «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه

جامع مشارکت و سرمایه‌گذاری شهر تهران» مبنی بر شناسایی موانع مشارکت و سرمایه‌گذاری در شهر و شهرداری تهران

و غربالگری و رتبه‌بندی این عوامل و موانع از جنبه‌های مختلف ارائه نشده است و لذا تأثیر تصویب این سند بر حل موانع

فعالی سرمایه‌گذاری و مشارکت مالی چندان مشخص نیست.

۲) علیرغم اینکه عنوان لایحه سند جامع سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری تهران اعلام شده اما جامعیت موضوع احصا

نشده است. از جمله اینکه ارتباط این سند با تکالیف و رویکردهای تبصره ششم و هفتم بودجه سال ۱۳۹۸ (که در بودجه

سنوات قبلی هم مسبقاً به سابقه است) برقرار نشده است. ارتباط سند با سند راهبردی نظام فنی و اجرایی شهرداری تهران

برقرار نیست. تجارب موجود در حوزه فرادستی برای واگذاری پروژه‌های نیمه تمام کشور به بخش خصوصی به

خصوص در حوزه طرح های غیر خودگردان استفاده نشده است (برای مثال قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری بخش خارجی (FIPPA) و یا تجربه همکاری با سازمان بورس و ورود سهام شرکت پروژه در بورس طرح های تملک دارایی های سرمایه ای جهت تامین مالی قراردادهای واگذاری پروژه با هدف عرضه عمومی سهام و خریداری آن توسط اشخاص حقیقی و حقوقی)

(۳) شورای راهبری پیش بینی شده در سند صرفاً جنبه مدیریتی دارد و مشکلات فعلی شهرداری تهران در عدم راهبری تخصصی که منجر به ایجاد اختلافات و دعاوی را مرتفع نمی نماید. پیشنهاد می شود که دو نفر افراد خبره در حوزه قراردادهای سرمایه گذاری به انتخاب شورا و مدیرکل حقوقی شهرداری تهران به ترکیب اضافه شود و وظایف شورای راهبری به صورت صریح اضافه شود و نحوه ارتباط شورای راهبری با سایر ارکان مرتبط مانند سازمان سرمایه گذاری ایران، شورای عالی نظام فنی و اجرایی شهرداری تهران و شوراهای مرتبط با نظام تصویب، پذیرش و پدیدآوری پروژه ها مشخص شود.

(۴) در کلیه فرآیندهای سند، مبنای تصمیم گیری بر پذیرش و عدم پذیرش مشارکت و سرمایه گذاری طرف خصوصی بر اساس تهیه «طرح اولیه تجاری» اعلام شده است که مربوط به مرحله طراحی مفهومی است و دسته بندی مشخصی متناسب با مراحل طراحی تفصیلی و مطالعات تکمیلی ریسک در تصمیم گیری های مرتبط با این سند پیش بینی نشده است.

(۵) مبنای دسته بندی ماده ۱۴ سند در خصوص اختیارات تام سازمان برای پروژه های کمتر از ۵۰۰۰ میلیارد ریال محل سوال است. نحوه برآورد ارزش پروژه بر اساس میزان سرمایه گذاری بخش خصوصی ابهام دارد.

(۶) جدول ذیل ماده ۸ نواقص زیادی دارد. برای نمونه پتانسیل هایی مانند مراکز نمایشگاهی شهرداری تهران (مانند شهر آفتاب) و یا مجتمع های ایستگاهی مترو در این جدول ذکر نشده است.

(۷) نحوه حسابداری و نظارت شورای اسلامی شهر تهران بر سند مشخص نیست لذا:

الف) پیشنهاد می شود که نماینده ناظر شورا در شورای راهبری (ماده ۱۰) اضافه شود.

ب) پیشنهاد می شود که تبصره ۲ ماده ۸ حذف شود (مبنی بر برداشتن محدودیت سقف مصوبات شورا در انعقاد قراردادها)

ج) وظیفه ارائه گزارش حسابرسی پروژه های تملک دارایی های سرمایه ای واگذار شده از سوی حسابرس مستقل منتخب شورا نیز پیش بینی شود.



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره: ۱۶۰/۲۶۴۰۷
تاریخ: ۱۳۹۸/۰۹/۲۰
پیوست: ۱

رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محسن هاشمی رفسنجانی

موضوع: در جواب: ارجاع لایحه سند جامع مشارکت و سرمایه گذاری شهر تهران

سلام علیکم

احتراماً، عطف به نامه شماره ۱۶۰/۱۹۲۳۳ مورخ ۱۳۹۸/۷/۱۳ جنابعالی در خصوص بررسی «لایحه سند جامع مشارکت و سرمایه گذاری شهر تهران» باستحضار می‌رساند؛
موضوع مذکور در جلسه کمیسیون بررسی و جمع‌بندی نهایی به شرح فایل پیوست ارسال می‌گردد.

مرتضی الویری

عضو و رئیس کمیسیون برنامه و بودجه
شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: عضو و رئیس محترم کمیته شفافیت و شهر هوشمند - سرکار خانم بهاره آروین
عضو و رئیس محترم کمیته تشکیلات و منابع انسانی شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای سیدحسن رسولی
عضو و رئیس محترم کمیته بودجه و نظارت شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای مجید فراهانی
رئیس محترم کمیته اقتصادی و تنظیم مقررات - جناب آقای سید محمود میرلوحی
معاون مصوبات اداره کل اداری و اجرایی و رئیس دفتر هیئت رئیسه شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محمد باقری
دبیر کمیسیون برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای حسین باقرنژاد



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

لایحه سند جامع سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری تهران

ماده واحده

در الزام مقرر در بند (الف) ماده واحده مصوبه «الزام شهرداری تهران به ارایه لایحه جامع مشارکت و سرمایه گذاری شهرداری تهران ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۱۸/۳۰۶۲۲ مورخ ۹۷/۱۰/۲۲ سند جامع مشارکت و سرمایه گذاری شهرداری تهران به شرح ذیل تصویب می گردد.

فصل اول، مفاهیم و مبانی

ماده ۱- هدف

بستر سازی برای بهره گیری موثر از قابلیت های شهر و شهرداری تهران از طریق تسهیل جذب سرمایه گذاری داخلی و خارجی و مشارکت های عمومی خصوصی

ماده ۲- تعاریف

در این مصوبه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط بکار برده می شود:

۱- سند: سند جامع سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری تهران

۲- شورا: شورای اسلامی شهر تهران، ری و تجریش

۳- شورای سازمان: شورای سازمان سرمایه گذاری و مشارکت شهر تهران

۴- شهرداری: شهرداری تهران سازمان ها و شرکت های وابسته و مناطق ۲۲ گانه

۵- سازمان: سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی شهرداری تهران

۶- طرف عمومی: واحدهای اجرایی شهرداری تهران شامل معاونت ها، مناطق ۲۲ گانه شهرداری، سازمان ها، شرکت ها و موسسات تابعه و وابسته که در چارچوب سیاست ها و مجوزهای سازمان سرمایه گذاری قرارداد مشارکت را امضا می نماید.

الف) حوزه سیاست گذاری، برنامه ریزی، ساماندهی و اجرا و نظارت بر پروژه های بزرگ مقیاس بر عهده سازمان می باشد.

ب) اجرای پروژه های موضوعی شامل معاونت ها و مناطق ۲۲ گانه و...

۷- طرف خصوصی: اشخاص حقیقی یا حقوقی داخلی، خارجی و یا ترکیبی از داخلی و خارجی که بصورت انفرادی یا در قالب کنسرسیوم طرف قرارداد مشارکت با طرف عمومی است و به طور مستقیم یا غیرمستقیم در مالکیت شهرداری و شرکت ها و سازمان های وابسته به آن قرار ندارد.

۸- مشارکت عمومی- خصوصی: سازوکاری که در آن طرف عمومی به منظور تولید ثروت یا تأمین کالا و خدمات و یا هر دو از ظرفیت های طرف خصوصی استفاده می نماید. در این سازوکار طرف خصوصی مسئولیت سرمایه گذاری یا ارائه کالا و خدمات و یا هر دو این وظایف را به عهده دارد و حسب مورد تمام یا بخشی از وظایف و مسئولیت های تأمین این خدمات را مانند پدیدآوری، طراحی، ساخت، تجهیز، نوسازی، بهره برداری و تعمیر و نگهداری نیز می تواند به عهده بگیرد. در مقابل طرف عمومی علاوه بر نظارت بر کمیت و کیفیت ارائه کالا و خدمات و سرمایه گذاری، نسبت به ارائه حمایت های لازم از طرف خصوصی اقدام می نماید.

۹- قرارداد مشارکت: قراردادی است بین طرف عمومی و طرف خصوصی که در چارچوب قوانین و مقررات منعقد شده و در آن «نوع، روش و موضوع مشارکت»، «مشخصات دقیق سطح کمی و کیفی خدمات»، «مسئولیت ها و تعهدات طرفین»، «زمان بندی»، «تضامین ایفای تعهدات طرفین» و «نحوه حل و فصل اختلافات طرفین» و سایر شرایط لازم تعیین می شود.



۱۰- قرارداد مشارکت مدنی: قرارداد مشارکت مدنی قراردادی است که از طریق آن اشخاص حقیقی یا حقوقی سرمایه (مادی یا معنوی) خود را به صورت سهم‌الشرکه نقدی یا غیرنقدی تقویم کرده و به صورت مشاع و برای انجام کار معین در زمینه فعالیت‌های تولیدی، بازرگانی و خدماتی برای مدت محدود و به قصد انتفاع بکار می‌گیرند. همچنین مشارکت بین شهرداری و بخش خصوصی به نحوی که آورده شهرداری زمین و یا پروانه ساختمانی و آورده شریک زمین و یا ساخت باشد و طرفین به میزان ارزش آورده خود از محصول نهایی سهم ببرند در تعریف همین نوع مشارکت قرار می‌گیرد.

۱۱- تسهیل‌گر مشارکت: شخص حقوقی که طی موافقتنامه‌ای با طرف عمومی (سازمان) در فرآیندهای تعریف و پیدایش پروژه مشارکت و تهیه طرح اولیه تجاری پروژه و دیگر مراحل فرآیند اجرایی تا حصول نتیجه و انتخاب طرف خصوصی شرکت می‌نماید تسهیل‌گر مشارکت نامیده می‌شود.

۱۲- طرح / پروژه: پروژه‌های جدید، نیمه‌تمام، تکمیل شده و آماده بهره‌برداری و در حال بهره‌برداری و سایر پروژه‌های طرف عمومی و طرح‌های پیشنهادی متقاضیان سرمایه‌گذاری.

۱۳- فرصت سرمایه‌گذاری: موقعیت مکانی یا فعالیت یا ایده‌ای است که مطابق با معیارهای کالبدی، فضایی، عملکردی، زیست محیطی، فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی دارای قابلیت سرمایه‌گذاری می‌باشد.

۱۴- بسته سرمایه‌گذاری: گزارشی شامل اطلاعات کلی پروژه در حوزه‌های مختلف شامل موقعیت جغرافیایی، ویژگی‌های کارکردی، جمعیتی، اجتماعی، اقتصادی، زیرساختی، کالبدی و فضایی، تحلیل و ارزیابی پروژه در ابعاد اقتصادی و پیوست‌های فرهنگی، اجتماعی و زیست محیطی می‌باشد.

۱۵- شرکت پروژه: شرکت سهامی خاص با سرمایه اولیه حداقل یک چهارم مبلغ قرارداد و یا شرکت تضامنی است که توسط طرف خصوصی منتخب برای انجام پروژه تأسیس می‌شود و طرف عمومی حق سهامداری در شرکت مذکور را ندارد.

۱۶- صندوق پروژه: نهاد مالی است که با اخذ مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار تأسیس شده و به جمع‌آوری سرمایه از عموم و تخصیص آن به سرمایه‌گذاری در ساخت و تکمیل پروژه معین اشاره شده در اساسنامه صندوق، می‌پردازد.

۱۷- صندوق زمین و ساختمان: از جمله نهادهای مالی موضوع بند ه ماده یک قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید به منظور تسهیل اجرای سیاست‌های کلی اصل چهل و چهارم قانون اساسی می‌باشند که با رعایت مقررات مربوط به صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان مصوب ۸۸/۰۱/۲۹ هیأت‌مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار تأسیس می‌شوند. به موجب ضوابط مذکور مجوز فعالیت این صندوق‌ها توسط هیأت‌مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار صادر شده و تحت نظارت سازمان فعالیت می‌نماید.

۱۸- طرح اولیه تجاری پروژه: گزارشی که حسب مورد به تناسب پیچیدگی و حجم سرمایه‌گذاری پروژه به تشخیص طرف عمومی، از قبیل مطالعات فنی، اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی، حقوقی و قراردادی می‌باشد و توسط طرف عمومی جهت تصویب به سازمان ارائه شده و برای تهیه اسناد فراخوان استفاده می‌شود.

۱۹- بهای تمام شده واحد خدمات پروژه: عبارت است از کلیه هزینه‌های ثابت و متغیر و هزینه‌های مستقیم و غیرمستقیم فعالیت‌های مورد نیاز برای تولید و ارائه خدمات پروژه بر مبنای حسابداری بهای تمام شده.

۲۰- پروژه خودگردان: پروژه که دارای توجیه مالی برای طرف خصوصی بوده و عواید ناشی از آن، هزینه‌ها و سود مورد نظر را پوشش می‌دهد.



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پوست:

- ۲۱- پروژه غیر خودگردان: پروژه که در صورت عدم حمایت (اعم از تضمین خرید خدمات، تضمین حداقل تقاضا و سایر مشوق‌های تصریح شده در این مصوبه) دارای توجه مالی برای طرف خصوصی نمی‌باشد.
- ۲۲- سرمایه‌گذاری خارجی - بکارگیری سرمایه خارجی در یک بنگاه اقتصادی جدید یا موجود بر اساس قوانین فرادست.
- ۲۳- مجوز سرمایه‌گذاری خارجی - هر مجوزی که براساس قانون سرمایه‌گذاری خارجی کشور برای هر مورد سرمایه‌گذاری خارجی لازم باشد.

ماده ۳- اصول و مبانی حاکم بر این مصوبه به شرح زیر می‌باشد:

- ۱- پذیرش سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی براساس این قانون و با رعایت سایر قوانین و مقررات جاری کشور می‌بایست به توسعه و پیشرفت و کارآمدی مدیریت کلان شهری منتهی شود.
- ۲- فرصت برابر و ایجاد رقابت، شهرداری باید شرایط دسترسی آزاد به اطلاعات هر پروژه با رعایت منافع ذی‌نفعان را فراهم نماید و هر متقاضی سرمایه‌گذاری بتواند در فرآیندی رقابتی و شفاف در مراحل انتخاب طرف خصوصی حاضر شود.
- ۳- رفتار برابر، طرف عمومی و طرف خصوصی در چارچوب‌های حقوقی و قراردادی در جایگاه برابر قرار دارند.
- ۴- تناسب در تسهیم مسئولیت و ریسک، در اسناد قراردادی مسئولیت‌ها و ریسک‌های پروژه متناسب با اهداف آن بین طرفین مشارکت تخصیص می‌یابد.
- ۵- استفاده کارآمد از ظرفیت فنی و مدیریتی بخش خصوصی (داخلی و خارجی)، بهره‌گیری حداکثری از ظرفیت و توان فنی، اجرایی و مدیریتی طرف خصوصی در راستای افزایش دانش و مهارت، ایجاد خلاقیت و نوآوری، اشتغال‌زایی و بهبود کمیت و کیفیت خدمات ارائه شده به شهروندان.
- ۶- استفاده کارآمد از منابع مالی شهرداری و بخش خصوصی، امکان استفاده کارآمد و بهینه توأمان از منابع مالی و اعتبارات بودجه شهرداری و منابع مالی بخش خصوصی فراهم می‌آید. همچنین در خصوص مقرون به صرفه بودن تعهدات مالی شهرداری در قرارداد مشارکت باید اطمینان حاصل گردد.
- ۷- تأمین مالی پروژه محور، این مصوبه امکان تأمین مالی پروژه محور و شرایط لازم را برای توثیق قرارداد مشارکت و تضامین آن و دارایی‌های فعلی و آتی پروژه برای دریافت تسهیلات مالی از نهادهای مالی را فراهم می‌آورد.

فصل دوم- سیاست گذاری و راهبری

- ماده ۴- سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکتهای مردمی شهرداری، نهاد رسمی سیاست‌گذاری و جذب سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی در شهرداری و ساماندهی و سازماندهی امور سرمایه‌گذاری می‌باشد و درخواست‌های سرمایه‌گذاران در خصوص امور مربوطه از جمله پذیرش، ورود، به‌کارگیری و خروج سرمایه می‌باید در چارچوب سازوکارهای ابلاغی این مصوبه به آن سازمان تسلیم گردد.**
- تبصره ۱-** سازمان مکلف است نسبت به بررسی و شناسایی موانع مشارکت و سرمایه‌گذاری در شهر تهران و غربالگری و رتبه‌بندی این عوامل و موانع از جنبه‌های مختلف و لازم اقدام نموده و مهمترین موارد را همراه با راه‌حل‌ها به شورای سازمان ارائه نماید.
- تبصره ۲-** در مناطق ۲۲گانه مدیریت مشخصی با عنوان «سرمایه‌گذاری و مشارکتهای مردمی» بدون افزایش نیروی انسانی و با ارتقاء جایگاه سازمانی فعلی به مدیر ۴-۱۴ و تأیید سازمان در انتصاب مدیران مربوطه تشکیل شده که عهده‌دار حسن اجرای سیاست‌های سازمان در پروژه‌های مشارکتی با هماهنگی سازمان در آن منطقه می‌باشد. در سایر واحدهای شهرداری بنا به ضرورت و به تشخیص سازمان واحدهای مشابه ایجاد شود.



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پوست:

فصل سوم - ساختار و فرایند مشارکت

ماده ۵- دامنه مشارکت و سرمایه گذاری در شهرداری که از طریق سازمان سرمایه گذاری انجام خواهد شد، در برگیرنده موارد زیر خواهد بود:

الف- سرمایه گذاری در اموال و دارایی ها متعلق به شهرداری.

ب- تکمیل و اتمام پروژه های نیمه تمام.

ج- ساخت و بهره برداری از پروژه های جدید.

د- بهره برداری از اماکن و زیرساخت های شهری در حال تصدی و اداره توسط شهرداری.

ه- اموال و دارایی های متعلق به سایر مالکان حقیقی و حقوقی اعم از بخش خصوصی، تعاونی، دولتی و عمومی.

و. ایده ها، اختراعات و فناوری های نوین.

ز. کسب و کارهای نو، استارت آپ ها.

ماده ۶- انواع روش ها و شیوه های مشارکت در شهرداری بر اساس تسهیم ریسک بین طرفین، مسئولیت ها و وظایف و نحوه بازگشت سرمایه طرف خصوصی تعیین می شوند و شامل روش های شناخته شده از جمله ساخت، بهره برداری و انتقال (BOT)؛ ساخت، بهره برداری، پرداخت اجاره به طرف عمومی و انتقال (BOLT)؛ تجهیز و بازسازی، بهره برداری، پرداخت اجاره به طرف عمومی و انتقال (ROLT)؛ ساخت، پرداخت اجاره به طرف خصوصی، انتقال (BLT)؛ ساخت، مالکیت و بهره برداری (BOO)؛ تجهیز و بازسازی، مالکیت و بهره برداری (ROO)؛ مدیریت بهره برداری و نگهداری (O&M)؛ تجهیز و بازسازی، بهره برداری و انتقال (ROT)؛ بیع متقابل (Buy Back)؛ سرمایه گذاری مشترک براساس قاعده آورده ها و تقسیم محصول به نسبت سهم الشرکه (Joint Venture-مشارکت مدنی)؛ فروش با حفظ کاربری اصلی و یا سایر روش ها متناسب با نوع پروژه می باشد.

ماده ۷- به منظور یکسان سازی رویه ها و روش های جذب مشارکت، سرمایه گذاری و... در شهرداری، سازمان مکلف است:

الف. نسبت به تهیه دستورالعمل و فرآیند ملاک عمل در مناطق، سازمانها، شرکتها و موسسات، حداکثر ظرف مدت ۳ ماه اقدام و برای تصویب به کمیسیون برنامه و بودجه شورا ارائه نماید.

ب. ظرف مدت سه ماه دستورالعمل نحوه عقد قراردادهای پروژه های مشارکتی در مناطق ۲۲ گانه شهرداری به تصویب کمیسیون برنامه و بودجه شورا برساند.

ج. دستورالعمل اجرایی مشارکت عمومی-خصوصی شهرداری مشتمل بر تعریف انواع پروژه های قابل مشارکت، روش ها و قراردادهای، نحوه انتخاب طرف خصوصی، نحوه تأمین مالی، ریسک ها، تضامین، خرید محصول و سایر ضوابط عمومی در قالب ساز و کار نظام فنی اجرایی شهرداری، حداکثر ظرف مدت سه ماه تهیه و جهت تصویب به کمیسیون برنامه و بودجه شورا ارائه گردد.

تبصره ۱- دستورالعمل ها و فرآیندهای ملاک عمل پس از تصویب می بایست از طریق انتشار عمومی در سامانه شفافیت به اطلاع عموم برسد.

تبصره ۲- به منظور هوشمندسازی فرآیند لازم است سامانه مشارکت و سرمایه گذاری حداکثر ظرف مدت ۲ ماه پس از تصویب دستورالعمل و فرآیند مطابق با آن بازنگری و بروزرسانی گردد به نحوی که کلیه فرآیندهای سرمایه گذاری از سوی طرف متقاضی مشارکت با کمترین مراجعه حضوری و به صورت تمام الکترونیک قابل رهگیری باشد.



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

ماده ۸- به منظور حفظ حقوق شهرداری و بهره‌برداری حداکثری از ظرفیت املاک و اراضی دارای مالکیت قطعی شهرداری، لازم است پیش از واگذاری یا فروش هرگونه املاک و اراضی نسبت به ارزیابی قابلیت سرمایه‌گذاری در آنها اقدام و در صورت عدم قابلیت امکان سرمایه‌گذاری برای واگذاری یا فروش در چارچوب ضوابط اقدام لازم به عمل آید.

ماده ۹- به منظور جذب سرمایه‌گذاری در کلیه مناطق ۲۲ گانه شهرداری در چارچوب پهنه‌ها و کاربری‌های مصوب طرح تفصیلی و طرح‌های موضعی، تامین سرانه‌ها و تامین منابع پایدار برای اداره شهر کلیه مناطق مکلفند هرگونه درخواست برای ساخت و ساز و صدور پروانه بالای ۵۰۰۰ (پنج هزار) مترمربع از سوی مودیان را به سازمان سرمایه‌گذاری معرفی و دلالت نمایند. فرآیند صدور پروانه، پایان کار و... این گروه از متقاضیان، خارج از فرآیند جاری و به طور مستقیم توسط معاونت شهرسازی و معماری شهرداری انجام خواهد شد.

فصل چهارم - شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری، سرمایه‌گذار و طرف مشارکت

ماده ۱۰- به منظور ایجاد رونق اقتصادی و بهره‌گیری موثر از ظرفیت‌های اقتصادی شهر تهران از طریق سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی، سازمان مکلف است نسبت به

- شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری در محلات و مناطق مختلف شهر متناسب با طرح جامع و طرح تفصیلی
- شناسایی فرصت‌های مشارکت اقتصادی و سرمایه‌گذاری مشترک با شهرداری در پهنه‌های کالبدی شهر و حوزه‌های ماموریتی اقدام و اطلاعات فرصت‌های سرمایه‌گذاری را در اختیار سرمایه‌گذاران قرار دهد.

تبصره ۱: برنامه‌ریزی لازم برای اجرای سالانه همایش «نمایشگاه فرصت‌های سرمایه‌گذاری در تهران» با حضور فعالان اقتصادی و بازار سرمایه داخلی و خارجی به منظور فراهم ساختن زمینه ارائه فرصت‌ها از سوی شهرداری ضروری است.

تبصره ۲: شهرداری مکلف به راه‌اندازی پایگاه اطلاع‌رسانی «فرصت‌های سرمایه‌گذاری در تهران» و انتشار اطلاعات فرصت‌های سرمایه‌گذاری در چارچوب استانداردهای بین‌المللی در زبان‌های فارسی، عربی و انگلیسی حداکثر ظرف مدت سه ماه از ابلاغ این مصوبه می‌باشد.

تبصره ۳: در راستای جذب سرمایه‌گذاری خارجی و استفاده از توان فنی و قانونی سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی ایران، شهرداری مکلف است اطلاعات مربوط به فرصت‌های سرمایه‌گذاری شناسایی شده را در اختیار سازمان قرار دهد و با برقراری ارتباط موثر از ظرفیت‌های قانونی این سازمان برای جذب سرمایه‌گذار استفاده مطلوب و مناسب استفاده نماید.

تبصره ۴: به منظور تقویت پایداری و تاب‌آوری اقتصادی، سازمان مکلف است نسبت به:

- ۱- حصول اطمینان از توجیه فنی، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی پروژه و تصویب آن در مراجع ذیربط، اولویت‌بندی و انتخاب پروژه، اعلام استانداردهای مورد قبول و کم و کیف خدمات مورد نیاز، تهیه و یا نظارت بر تهیه طرح اولیه تجاری پروژه، انجام فراخوان و انعقاد قرارداد و پایش اجرای پروژه اقدام نماید.
- ۲- مناطق و سایر واحدهای تابعه مکلف هستند به هنگام پیشنهاد طرح یا پروژه کلیه مطالعات مورد نیاز، اسناد و مستندات و مجوزهای لازم بنا به اعلام سازمان را تهیه و ارائه نمایند.

ماده ۱۱- به منظور ارزیابی توان و اهلیت اقتصادی سرمایه‌گذاران و متقاضیان مشارکت، سازمان مکلف است با خرید خدمات اعتبارسنجی 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.



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

تبصره ۱- پیشنهاددهندگان ایده‌ها، اختراعات و فناوری‌های نو از شمول این تبصره معاف هستند.

ماده ۱۲- نحوه انتخاب طرف مشارکت، سازوکار و نحوه برگزاری فراخوان بر اساس آیین‌نامه معاملات سازمان خواهد بود.

ماده ۱۳- حق‌الزحمه یا حق‌السهم تسهیل‌گر ضمن پیش‌بینی در اسناد فراخوان، توسط طرفین مشارکت پرداخت می‌گردد. انعقاد موافقت‌نامه با یک تسهیل‌گر مانع از توافق با سایر اشخاص حقوقی جهت تسهیل‌گری در همان پروژه نیست و طرف عمومی موظف است با همه تسهیل‌گران به طور مشابه برخورد کند. دستورالعمل این ماده ظرف شش ماه بعد از ابلاغ مصوبه توسط سازمان تهیه شده و به تصویب شورای سازمان می‌رسد.

تبصره- طرف عمومی می‌تواند در چارچوب وظایف خود، پیشنهادهای متقاضیان سرمایه‌گذاری را مورد بررسی قرار دهد و در صورت تأیید اولیه طرح تجاری پروژه، طرف خصوصی را با رعایت فصل چهارم این مصوبه انتخاب نماید. در صورت حصول نتیجه و عدم انتخاب پیشنهاددهنده اولیه، حق‌الزحمه‌ای مشابه تسهیل‌گر توسط طرف خصوصی منتخب به وی پرداخت می‌گردد. این موضوع باید در اسناد فراخوان پیش‌بینی و اعلام گردد.

ماده ۱۴- سازمان موظف به رعایت حقوق مالکیت معنوی صاحبان و ارائه‌دهندگان ایده‌های اولیه طرف مشارکت می‌باشد.

فصل پنجم - قرارداد

ماده ۱۵- ارزش پروژه بر اساس میزان برآورد سرمایه‌گذاری طرف خصوصی به سطوح زیر تقسیم‌بندی می‌شود.

- ۱- پروژه‌های بالاتر از ۱۰.۰۰۰ میلیارد ریال: پروژه‌هایی که پس از تصویب شورا توسط سازمان اقدام می‌گردد.
- ۲- پروژه‌های ۵.۰۰۰ تا ۱۰.۰۰۰ میلیارد ریال: پروژه‌هایی که پس از تصویب کمیسیون برنامه و بودجه شورا توسط سازمان اقدام می‌گردد.
- ۳- پروژه‌های ۲۰۰۰ تا ۵.۰۰۰ میلیارد ریال: پروژه‌هایی که توسط شورای سازمان تصویب و اقدام می‌گردد.
- ۴- پروژه‌های کمتر از ۲۰۰۰ میلیارد ریال: پروژه‌هایی که توسط سازمان اقدام می‌گردد.
- ۵- پروژه‌های کمتر از ۵۰۰ میلیارد ریال: پروژه‌هایی که توسط مناطق ۲۲ گانه و با نظارت سازمان اقدام می‌گردد.

تبصره ۱- سازمان مجاز است پروژه‌های در سقف اختیارات بودجه مصوب سالیانه را به مناطق، معاونت‌ها، سازمان‌ها و شرکت‌های تابعه تفویض و بر رعایت شرایط توسط آنان نظارت نماید.

تبصره ۲- سالانه نصاب ارزش پروژه‌ها در این ماده توسط شورای سازمان متناسب با تورم اعلامی از سوی مراجع ذی‌صلاح قانونی تعدیل و در بودجه سالانه برای تصویب به شورای اسلامی شهر تهران ارائه می‌شود.



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

ماده ۱۶- ارزیابی ارزش آفرینی منابع (VFM)

۱- در پروژه‌های غیر خودگردان انجام ارزیابی ارزش آفرینی منابع الزامی است. در ارزیابی ارزش آفرینی منابع مقایسه ارزش کسب شده برای طرف عمومی در انجام پروژه به دو روش متعارف و مشارکتی انجام می‌شود. طرف عمومی موظف است با محاسبه بهای تمام شده خدمات پروژه در بخش عمومی و ارزش خالص فعلی پرداختی به طرف خصوصی، نسبت به تعیین میزان و نرخ واحد خرید خدمات پروژه در گزارش طرح اولیه تجاری پروژه اقدام نماید.

۲- سازمان موظف است با ایجاد رصدخانه دائمی، سالانه نرخ هزینه فرصت منابع شهرداری را برای تعیین شاخص بخش عمومی و مقایسه آن با تعهدات آتی و صرفه و صلاح شهرداری را بصورت کلی و بخشی تعیین و اعلام نماید.

ماده ۱۷- سازمان موظف است چارچوب همسان قرارداد مشارکت را برای انواع پروژه‌های مشارکتی به ویژه پروژه‌های قابل تفویض به مناطق و سایر واحدهای تابعه را حداکثر ظرف مدت سه ماه تهیه و پس از تصویب قرارداد تیپ در شورای سازمان در به واحدهای مجری جهت اجراء ابلاغ نماید.

تبصره ۱- مدت قرارداد مشارکت (ارائه شده در پیوست) براساس مدل مالی و شرایط رقابتی در قرارداد مشخص می‌شود.

تبصره ۲- طبق قانون سرمایه‌گذاری‌های خارجی که براساس مفاد این قانون پذیرفته می‌شوند از تسهیلات و حمایت‌های قوانین ملی برخوردارند.

تبصره ۳- در کلیه قراردادهای مشارکت که مالکیت پروژه به طرف خصوصی منتقل نمی‌شود، ارزش زمین و مستحقات پروژه در طرح اولیه تجاری پروژه مورد ارزیابی قرار نگرفته و صرفاً میزان منابع مورد نیاز برای ایجاد، اتمام و بهره‌برداری از پروژه مدنظر قرار می‌گیرد.

تبصره ۴- تشکیل شرکت پروژه برای اجرای قرارداد مشارکت سطح یک بنا به تشخیص سازمان میسر می‌باشد.

تبصره ۵- در روش سرمایه‌گذاری مشترک (Joint Venture- مشارکت مدنی) طرف عمومی می‌تواند مجوزها، زمین و سایر آورده‌های قابل ارزش‌گذاری را به عنوان آورده منظور نماید. تشکیل گروه اقتصادی مطابق ماده (۲۴) قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه مصوب سال ۱۳۹۵ در قالب شرکت مدنی و یا سایر شرکت‌های مطابق قانون تجارت با سهام‌داری طرف عمومی در این روش مجاز است.

تبصره ۷- ضوابط و مقرراتی که در زمان فراخوان پروژه معتبر بوده، حاکم بر قرارداد مشارکت خواهد بود و اصلاحات آنها قابل تسری به قراردادهای قبلی نمی‌باشد.

فصل ششم- تأمین مالی

ماده ۱۸- به منظور استفاده از ظرفیت‌های تأمین مالی مبتنی بر بازار سرمایه به شهرداری اجازه داده می‌شود در صورت تقاضای طرف خصوصی برابر ضوابط و مقررات بازار سرمایه نسبت به پذیرش مشارکت و سرمایه‌گذاری مبتنی بر تأمین مالی از طریق صندوق سرمایه‌گذاری پروژه، صندوق زمین و ساختمان اقدام نماید.

ماده ۱۹- به منظور تأمین مالی جمعی مبتنی بر ابزارهای بازار سرمایه در پروژه‌های سرمایه‌گذاری، شهرداری مجاز است با تصویب شورا در بودجه سالانه نسبت به انتشار اوراق بهادار اسلامی مشتمل بر اوراق مشارکت، انواع صکوک و... با رعایت قوانین و مقررات اقدام نماید.



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پوست:

ماده ۲۰ - به منظور تامین منابع پایدار و ارائه خدمات مالی جهت اعطای تسهیلات و خرید خدمات بیمه‌ای برای پوشش تعهدات شهرداری در قرارداد مشارکت مندرج این مصوبه، شهرداری مجاز به تشکیل «صندوق سرمایه‌گذاری تهران» با استفاده از ظرفیت‌های بازار پول و سرمایه از طریق تفاهم با یکی از بانک‌های عامل می‌باشد.

تبصره ۱ - صندوق از طریق ارزیابی و انعقاد قرارداد همکاری با یکی از بانک‌های عامل به منظور مدیریت وجوه، مولد سازی و بهره‌برداری بهینه از این دارایی تشکیل می‌شود و هیچ شعبه‌ای ندارد.

تبصره ۲ - منابع صندوق بصورت وجوه اداره شده طی قراردادهای منعقد شده با بانک عامل در اختیار آنها قرار می‌گیرد تا با مولدسازی آن در بازار پول و سرمایه ضمن ایجاد بازدهی بالاتر از سپرده‌های بانکی در تلفیق با منابع بانک (یک تا دو برابر منابع تودיעی صندوق) منابع مورد نیاز برای توسعه و تسهیل سرمایه‌گذاری در شهر تهران و خرید خدمات بیمه سرمایه‌گذاری را تامین کند.

تبصره ۳ - ساز و کار چگونگی فعالیت و صدور ضمانت‌نامه، بیمه و منابع صندوق برای تضمین مالی سرمایه‌گذاری و تعهدات شهرداری حداکثر ظرف مدت سه ماه توسط شهرداری به شورا جهت تصویب ارائه خواهد شد.

تبصره ۴ - تضمین‌نامه صادره صندوق:

۱. به عنوان سندی تعهدآور خواهد بود که به موجب آن صندوق ضمانت واحدهای اجرایی شهرداری در رابطه با تعهدات قراردادهای مشارکت در برابر طرف خصوصی را به عهده خواهد داشت.

۲. در صورتی که طرف عمومی تعهدات خود را در موعد مقرر ایفا نکند، «صندوق سرمایه‌گذاری تهران» نسبت به پرداخت تعهدات در وجه طرف خصوصی اقدام نموده و شهرداری مکلف است در چارچوب ضوابط معادل مبلغ پرداخت شده به اضافه سود بلندمدت بانکی را در بودجه سال آینده از سرجمع بودجه مربوط به طرف عمومی کسر نموده و به منابع ورودی صندوق در آن سال اضافه نماید.

ماده ۲۱ - تامین مالی دوره احداث پروژه به‌عهده طرف خصوصی است و طرف عمومی تمهیدات لازم را جهت تسهیل و تسریع در فرآیندهای اجرایی تأمین مالی اعم از اخذ مجوزهای مورد نیاز و کمک به طرف خصوصی به عمل می‌آورد.

ماده ۲۲ - طرف عمومی می‌تواند در چارچوب فراخوان و مفاد قرارداد به یک یا ترکیبی از شیوه‌های زیر به پروژه کمک می‌نماید:

۱- وجوه تکمیلی: تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز در راستای توجیه‌پذیری مالی پروژه که در مرحله فراخوان پروژه مشخص و در چارچوب قرارداد تعهد و در قالب کمک پرداخت می‌شود.

۲- آورده غیرنقدی: اموال منقول و غیرمنقول اعم از پروژه‌های نیمه‌تمام، زمین، عوارض صدور پروانه، مازاد تراکم مجاز، تجهیزات و مجوزها.

۳- خرید خدمات: تعهد خرید تمام یا بخشی از خدمات، پرداخت مابه‌التفاوت بهای تمام شده خدمات براساس مدل مالی منضم به قرارداد مشارکت با بهای پرداختی استفاده‌کنندگان، پرداخت سرانه خدمات پروژه تا سقف بهای تمام شده خدمات برای طرف عمومی، پرداخت بر مبنای در دسترس بودن خدمات پروژه براساس کیفیت و کمیت مشخص شده و پرداخت بهای ظرفیت پروژه.

۴- سایر تعهدات طرف عمومی: سایر تعهدات و ریسک‌هایی که طرف عمومی به موجب فراخوان و در چارچوب قرارداد به عهده می‌گیرد، از جمله جبران خسارت ناشی از قصور طرف عمومی و بهای انتقال، ارائه تسهیلات از طریق صندوق توسعه و ضمانت سرمایه‌گذاری شهر تهران.

تبصره ۵ - آورده غیرنقد شهرداری در جریان سرمایه‌گذاری‌های انجام شده پس از انعقاد قرارداد به عنوان درآمد تحقق‌یافته تلقی می‌گردد.



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

ماده ۲۳- منابع مالی پایدار و مطمئن خرید خدمات پروژه از طریق ایجاد ردیف اختصاصی در بودجه سنواتی برای پرداخت تعهدات مالی طرف عمومی با پیشنهاد وی و تأیید معاونت برنامه‌ریزی و توسعه شهری و سازمان در نظر گرفته می‌شود. منابع ردیف‌های مذکور از محل منابع بودجه عمومی شهرداری، ظرفیت‌های قانونی قابل وصول طرف عمومی و سایر ظرفیت‌ها تأمین می‌گردد. تعهدات مالی طرف عمومی مطابق مفاد قرارداد مشارکت، مقدم بر سایر تعهدات مالی وی بوده و از محل اعتبارات و ردیف‌های مصوب مربوط در قوانین بودجه و در مورد شرکت‌ها و سازمان‌ها از محل بودجه مصوب سالانه تأمین و پرداخت می‌گردد.

فصل هفتم - تضامین

ماده ۲۴- به منظور حصول اطمینان از اجرای پروژه‌های مشارکتی، طرف عمومی مکلف است تضامین معتبری را از طرف خصوصی اخذ نماید.

ماده ۲۵- در پروژه‌های دولتی که شهرداری مجری آنها می‌باشد، به تناسب تعهدات دولت که محل آن از منابع عمومی دولتی است، با درخواست شهرداری و تصویب شورای سازمان، نسبت به دریافت تضامین حاکمیتی برای طرف خصوصی به نفع نهادهای مالی و اعتباری خارجی و بین‌المللی اقدام می‌گردد.

تبصره - سرمایه‌گذاران خارجی همانند سرمایه‌گذاران داخلی از تمامی مزایای تضامین و حمایت‌های قانون برخوردار خواهند بود. سرمایه‌گذاران خارجی که علاقمند به استفاده از مزایا و حمایت‌های «قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری مصوب ۱۳۸۱» و اصلاحات بعدی آن هستند، لازم است مجوز سرمایه‌گذاری خارجی را پس از انجام تفاهات اولیه با طرف عمومی از سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی ایران اخذ نمایند و سازمان مذکور درخواست اینگونه پروژه‌ها را رسیدگی و صدور مجوز سرمایه‌گذاری را با اولویت انجام دهد.

فصل هشتم - داوری و حل اختلاف

ماده ۲۶- هر یک از متقاضیان سرمایه‌گذاری که در فرآیند انتخاب طرف خصوصی شرکت نموده‌اند، در صورتی که نسبت به هر یک از مراحل اجرای فرآیند اعتراض داشته باشند، می‌توانند نسبت به تسلیم اعتراض به سازمان اقدام نمایند، برای این منظور متقاضی معترض باید دلیل اعتراض خود را با ارائه مدارک و مستندات کافی به سازمان تسلیم نماید و سازمان مکلف است ظرف حداکثر ده روز کاری از زمان ثبت اعتراض، با ذکر دلیل موافقت یا مخالفت خود را با اعتراض واصله اعلام نماید. در صورت وارد بودن اعتراض، فرآیند انتخاب طرف خصوصی تجدید می‌شود.

ماده ۲۷- به منظور حل مشکلات سرمایه‌گذاری‌های انجام گرفته و قراردادهای مشارکت منعقد شده در شهرداری تا پایان سال ۱۳۹۶، به شهرداری اجازه داده می‌شود حسب مورد از طریق

الف. فرآیند داوری مطابق مقررات داوری در آئین دادرسی مدنی.

ب. بررسی موضوع و تفاهم در چارچوب الحاقیه جدید که به تصویب و تأیید رئیس سازمان، معاون مالی و اقتصاد شهری و یکی از اعضای شورا به نمایندگی از کمیسیون برنامه و بودجه شورا می‌رسد.

ج. اقامه دعوی در کمیسیون ماده ۳۸ آیین‌نامه معاملات شهرداری تهران مصوب ۱۳۵۵ با اصلاحات بعدی به شرط تراضی طرفین. حداکثر ظرف مدت شش ماه حل و فصل و چاره جویی نماید.

فصل نهم - سایر ضوابط و مقررات



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پوست:

ماده ۲۸- طرف عمومی حسب مورد می تواند مجوزها و مشوق های زیر و راهکارهای تسهیل و تسریع در تشریفات عقد قرارداد را به طرف خصوصی یا شرکت پروژه (به ویژه برای صاحبان ایده) ارایه نماید. این مشوق ها تنها در صورتی برای طرف عمومی تعهد آور است که در فراخوان و مفاد قرارداد مشارکت پیش بینی شده و ساز و کار آن مشخص باشد.

۱- پوشش ریسک نرخ ارز و تغییرات نرخ تورم حسب مورد توسط صندوق ضمانت و سرمایه گذاری شهر تهران.

۲- تعدیل نرخ خرید خدمات براساس شاخص های اعلامی مراجع ذی ربط.

۳- ایجاد کاربری های چندگانه و تأسیسات جانبی اقتصادی با امکان انتقال مالکیت به طرف خصوصی با حفظ کاربری اصلی پروژه مجاز است. هرگونه تغییر کاربری خارج از چارچوب قرارداد مشارکت ممنوع است.

۴- اعلام اجازه واگذاری، فروش یا پیش فروش در سقف مشخصی از پیشرفت فیزیکی حاصل شده داده شود. اجازه توثیق پروژه و محل اجرای آن جهت اخذ تسهیلات از نهادهای مالی با ایجاد حساب امانی و تایید و نظارت طرف عمومی صرفاً در خصوص پروژه های مشارکت عمومی- خصوصی به طرف عمومی داده می شود.

۵- واگذاری امتیازات، حقوق، مستحقات، منافع و تعهدات پروژه به اشخاص ثالث که صلاحیت آن توسط طرف عمومی تأیید شده است.

۶- طرف عمومی می تواند با همکاری معاونت ذی ربط برای جذاب نمودن پروژه های دیربازده، پروژه های خود و واحدهای تابعه معاونت را بصورت ترکیبی در قالب یک بسته سرمایه گذاری در نظر بگیرد.

۷- در صورتی که مشوق های دیگری متناسب با نیاز پروژه ضروری باشد، در چارچوب ضوابط مربوطه با پیشنهاد طرف عمومی و پیشنهاد سازمان و تایید شورای سازمان قابل استفاده می باشد.

ماده ۲۹- طرف عمومی مجاز است تمامی مسئولیت مدنی، محکومیت جزایی مالی، محکومیت به جبران ضرر و زیان ناشی از جرم و هر محکومیت قابل تقویم به جزای نقدی کلیه مسئولان و مجریان طرف عمومی در مشارکت را در قبال خطاهای غیر عمدی آنان، چه به عنوان مسئولیت جمعی و چه به عنوان مسئولیت انفرادی، به هزینه خود نزدیک یا نزد چند شرکت از شرکت های بیمه به نحوی بیمه نماید که کلیه هزینه ها و خساراتی را که هر یک از مسئولان و مجریان تحت هر یک از عناوین مذکور ملزم به پرداخت آن می شوند، توسط بیمه گر پرداخت شود.

ماده ۳۰- درآمد طرف خصوصی ناشی از قرارداد مشارکت از گردش خزانه شهرداری معاف بوده و درآمد طرف عمومی پس از کسر حق کارگزاری سازمان به حساب خزانه شهرداری، واریز گردیده و مشارکت عمومی تا زمان تسویه در حساب ها ثبت خواهد شد. نحوه ثبت حسابداری رویدادهای مالی مربوطه در خزانه داری و هریک از طرف های عمومی با استفاده از حساب های متوازن و خود کنترل به موجب دستورالعملی است که ظرف مدت ۳ ماه بعد از ابلاغ مصوبه توسط شورای سازمان ابلاغ خواهد شد.

ماده ۳۱- حق کارگزاری سازمان در خصوص پروژه های مشارکتی به شرح ذیل تعیین می گردد:

۱-۱- در خصوص پروژه های مشارکت عمومی- خصوصی (PPP) تا سقف ۳٪ ارزش ریالی حال شده (NPV) پروژه که ۲۵ درصد آن در زمان ابلاغ قرارداد و الباقی تا مرحله اتمام ساخت و تجهیز در سه مرحله به فواصل زمانی مساوی و پیشرفت پروژه پرداخت می گردد. شهرداری (معاونت برنامه ریزی، توسعه شهری و امور شورا) مکلف است اعتبارات مورد نیاز این بند را بنا به پیشنهاد معاونت مالی و اقتصاد شهری (سازمان) در بودجه های سالیانه شهرداری پیش بینی نماید تا بر اساس مکانیزم پیش بینی شده در وجه سازمان تخصیص و پرداخت گردد.



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:
تاریخ:
پیوست:

- ۱-۲- در خصوص سایر پروژه‌های مشارکتی درآمدهای حاصل از فروش پروژه‌های مشارکتی به تفکیک اصل و سود سرمایه‌گذاری تا سقف (۳٪) درصد.
- ماده ۳۲- شهرداری موظف است هر شش ماه گزارش پیشرفت و دلایل عدم پیشرفت پروژه‌های مشارکتی و سرمایه‌گذاری را به شورای اسلامی شهر ارائه دهد.
- ماده ۳۳- شهرداری موظف است دستورالعمل‌ها و سایر الزامات اجرایی این مصوبه را ظرف مدت ۳ ماه پس از ابلاغ این مصوبه تهیه و حسب مورد به تصویب شورای سازمان یا شورا برساند.

فصل نهم - شفافیت، ایجاد عدالت رویه ای و فضای رقابتی

- ماده ۳۴- شهرداری تهران مکلف است حداکثر تا ۲ ماه پس از تصویب این مصوبه، نسبت به اعلان عمومی و برخط فرصت‌های سرمایه‌گذاری و مشارکت با شهرداری تهران در مناطق ۲۲ گانه بر روی نقشه تهران در وبسایت شفاف، شامل اطلاعات ذیل و به‌نحویکه هر ماه بروز گردد، اقدام نماید:
- نام طرح
- کاربری
- آورده تقریبی شهرداری
- برآورد سرمایه مورد نیاز
- مدل پیشنهادی جذب سرمایه و مشارکت
- وضعیت مطالعات انجام شده
- وضعیت مجوزهای لازم
- تعداد و تاریخ برگزاری فراخوان ها و تاریخ برگزاری فراخوان بعدی
- خلاصه مطالعات انجام شده بصورت فایل PDF
- آدرس دقیق