لایحه «اعطای مجوز به شهرداری تهران جهت انعقاد قرارداد پروژه‌های هتل کوهستان و هتل تاو به روش مشارکت واقع در شهرداری منطقه ۲»

ماده‌واحده- در راستای بند (۱۴) ماده (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی و در اجرای بند (۱) ماده (۱۴) مصوبه «سند جامع سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۱۴/۳۰۶۴۷ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۳۰ و به‌منظور نیل به اهداف مقرر در مواد ۴ و ۵ اساسنامه سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران و برای سیاست‌گذاری و راهبری امور مربوط به جذب سرمایه‌گذار داخلی و خارجی در مناطق شهرداری تهران و با توجه به ارزش پروژه هتل کوهستان و هتل تاو بر اساس میزان آورده سرمایه‌گذار بخش خصوصی که بالای سقف مقرر دربند (۱) ماده (۱۴) مصوبه فوق‌الذکر می‌باشد، به شهرداری تهران (سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی) اجازه داده می‌شود با رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوطه نسبت به انعقاد قرارداد پروژه‌های فوق‌الذکر اقدام نماید.

گزارش توجیهی

فهرست مطالب

۱-مقدمه.... ۳

۲-عوامل موثر بر تصمیمات سرمایه گذاری ٤

۲,۱بازده مورد انتظار.....۵

۲,۲عامل ریسک..... .....۵

۳-ابعاد سرمایه گذاری در شهر ٦

۳,۱ابعاداقتصادی..... ..... ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

۳,۲بعد ترافیکی.....۷

۳,۳بعد کالبدی..... .....۷

۳,۴بعد فرهنگی.....۷

۳,۵بعد زیست محیطی ۸

۳,۶بعد اجتماعی.....۸

٤-نقش مدیریت شهری در سرمایه گذاری و هدایت آن در شهر ۸

۵-نقش بخش خصوصی در سرمایه گذاری و هدایت آن در شهرها ۱۰

۵,۱حل مشکلات مالی ۱۱

۵,۲صرفه جویی در هزینه های ارائه خدمات شهری ۱۲

۵,۳افزایش رضایت شهروندان ۱۲

۵,۴کارایی بخشی نظام اقتصادی مدیریت شهری ۱۳

٦-سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی شهرداری تهران ۱۳

۷-اهداف و تکالیف تعیین شده در برنامه سوم توسعه شهر تهران برای سازمان ۱۵

۸-توجیه اقتصادی ساخت هتل تاو و هتل کوهستان واقع در منطقه ۲ شهرداری تهران ۱۶

۸,۱هدف از مشارکت در ساخت هتل ۱۷

۸,۲معرفی کاربردهای خدمات هتل ۱۹

۸,۳ضرورت احداث هتل ۲۰

۸,۴معیار ستاره های هتل ها چیست؟ ۲۰

۸,۵هر ستاره هتل چقدر خدمات دارد؟ ۲۱

۹-شرایط کلی هتل تاو و هتل کوهستان واقع در منطقه ۲ شهرداری تهران ۲۲

۹,۱اطلاعات هتل کوهستان ۲۲

۹,۲اطلاعات هتل تاو ۲۴

۱۰-نحوه مشارکت سازمان سرمایه گذاری با بخش خصوصی(مشارکت مدنی)..... ۲۶

۱۱-ملاحظات استفاده از ساز و کار مشارکت عمومی-خصوصی ۲۷

۱۱,۱راهکارها و اقدامات زیربنایی در جهت ترویج مشارکت عمومی-خصوصی ۲۸

۱- مقدمه

سرمایه‌گذاری را می‌توان ایجاد تعهد برای مصرف منابع جهت انجام فعالیتی اقتصادی با پیش‌بینی بازدهی یا منافع بیشتر در آینده تعریف کرد. سرمایه‌گذاری به‌روشنی مبین مصرف پیشرسی در حال حاضر، با انتظار مصرف بیشتر درزمانی آتی است. به مفهومی صرفاً اقتصادی سرمایه‌گذاری وقتی انجام می‌گیرد که منابع طبیعی به دارایی‌های واقعی تبدیل می‌شود؛ بنابراین سرمایه‌گذاری وقتی اتفاق می‌افتد که مصرف‌کننده سرمایه مانند شرکت خصوصی یا سازمان عمومی صرفه‌جویی‌های به‌دست‌آمده از مصرف پیشرس کنونی را که حاصل بازار سرمایه یا بازار مالی است، دریافت کند و آن‌ها را برای کسب دارایی‌های جدید مصرف نماید.

در بخش عمومی، مصرف فعلی می‌تواند به‌طور ناخواسته از طریق مالیات، توسط دولت به‌منظور سرمایه‌گذاری به عقب‌افتاده شود. تأمین مالی سرمایه‌گذاری‌ها در پروژه‌های عمومی ممکن است با استقراض عمومی به‌منظور تأمین هدف‌های اجتماعی مطلوب انجام شود. در این هر دو مورد مکانیسم بازار برای تشکیل سرمایه با عمل دولت انجام می‌گیرد یا از آن تأثیر می‌پذیرد.

واژه سرمایه‌گذاری به این امر اشاره دارد که امنیت سرمایه اصلی مهم است. از طرف دیگر سفته‌بازی بر این دلالت دارد که ریسک کردن بر روی سرمایه اصلی قابل‌قبول است. پولی که برای خرید، افزایش یا توسعه دارایی‌ها به‌منظور کسب درآمد یا سود خرج می‌شود. خلاصه اینکه سرمایه‌گذاری عبارت است از: پرداخت مخارجی در حال حاضر به امید اینکه در آینده منافع بیشتری نسبت به مخارج هزینه شده به دست آید. پس سرمایه‌گذاران باید گزینه‌های مختلف را مورد مطالعه قرار دهند و گزینه‌ای که بیشترین منافع را در آینده ایجاد می‌کند انتخاب نماید. برای ارزیابی گزینه‌های سرمایه‌گذاری روش‌های مختلفی مانند دوره بازگشت سرمایه، ارزش فعلی خالص، نرخ بازده داخلی و.. وجود دارد که از مجال این بحث خارج است.

۲- عوامل مؤثر بر تصمیمات سرمایه‌گذاری

انگیزه شرکت‌ها از سرمایه‌گذاری‌ها ایجاد پول و افزایش سلامت مالی شرکت است. عوامل مؤثر بر سرمایه‌گذاری بسیار زیاد است و به همین دلیل سرمایه‌گذاری فرایندی پیچیده است. سرمایه‌گذاران کوچک هنگام انتخاب گزینه‌های مختلف سرمایه‌گذاری معمولاً از احساس درونی خود استفاده می‌کنند ولی سرمایه‌گذاران بزرگتر از تکنیک‌های مختلفی برای ارزیابی گزینه‌های مختلف استفاده می‌کنند. هدف اولیه سرمایه‌گذاری حداکثر کردن سود یا سود ناخالص در محدوده افق برنامه‌ریزی است. اصطلاح سود برای مشخص کردن درآمد خالص از سرمایه‌گذاری در شرکت خصوصی به‌کاررفته است درحالی‌که در بخش عمومی اصطلاح سود خالص را به مفهوم نفع اجتماعی منهای هزینه اجتماعی بکار می‌رود. با توجه به مشکلات و عدم اطمینان موجود در برآورده سودها و هزینه‌ها و نیز در انتخاب چارچوب زمانی مناسب و انتخاب حداقل نرخ بازده جذاب در انتخاب پروژه‌های سرمایه‌گذاری دراز مدت باید عواملی غیر از حداکثر کردن سود یا سود خالص را در نظر گرفت. علاوه بر عوامل اقتصادی، توجه به نکات اجتماعی، سیاسی و زیست‌محیطی نیز ممکن است در انتخاب پروژه مؤثر باشند.

زمانی که هدف حداکثر سازی سود موردقبول واقع می‌شود، معیاری را برای تصمیم‌گیری که منعکس‌کننده هدف بیان شده است می‌توان، ولو به صورتی غیر کامل، برای ارزیابی اقتصادی پروژه‌های درازمدت پیشنهاد شده برقرار کرد. ملاک تصمیم‌گیری برای سرمایه‌گذاری متشکل دو عنصر است: اندازه‌گیری شایستگی و مجموعه‌ای از قواعد تصمیم‌گیری که به این اندازه‌گیری مربوطند. ازنظر تاریخی، معیارهای سنجش شایستگی بسیاری ارائه‌شده‌اند که هرکدام آن‌ها نیاز به مجموعه‌ای از قواعد تصمیم‌گیری برای اجرای هدف‌های بیان شده دارند. به‌طورکلی دو عامل اصلی در سرمایه‌گذاری‌ها مؤثرند عبارتند از بازده و ریسک.

۲,۱ بازده مورد انتظار

بازده عبارتست از سود مورد انتظار سرمایه‌گذار. به‌عبارت‌دیگر بازده عایداتی است که سرمایه‌گذار انتظار دارد از سرمایه‌گذاری خود به دست آورد. بیشتر تصمیمات اساس سرمایه‌گذاری حول نرخ بازده مورد انتظار و ریسک مرتبط با آن می‌گردد. هیچ طرحی که ریسک بالایی داشته باشد و به همان اندازه یا بیشتر بازده نداشته باشد پذیرفته نمی‌شود. سرمایه‌گذاران سعی می‌کنند با توجه به نیازهای مالی خودبین ریسک و بازده به بهترین حالت تعادل برسند. این نرخ بازده همیشه با نرخ مورد انتظار سرمایه‌گذاران برابر نیست. احتمال متفاوت بودن نرخ بازده واقعی با نرخ بازده مورد انتظار ریسک نام دارد.

۲,۲ عامل ریسک

ریسک عبارتست از احتمال متفاوت بودن نرخ بازده مورد انتظار و نرخ بازده واقعی. به‌سختی می‌توان سرمایه‌گذاری‌هایی را پیدا کرد که با ریسک همراه نباشند. اوراق قرضه دولتی تقریباً بدون ریسک نامیده می‌شوند، ولی آن‌ها نیز دارای مقداری ریسک هستند. ریسک فاکتور متعادل‌کننده بازارهای مالی هستند. ریسک انواع مختلفی دارد مانند ریسک جاری، ریسک مالی، ریسک تورمی، ریسک سرمایه و برخی دیگر از انواع عمومی ریسک. سرمایه‌گذاران ریسک واکنش‌های مختلفی نسبت به ریسک دارند. اغلب سرمایه‌گذاران ریسک گریز هستند. برخی از سرمایه‌گذاران نیز ریسک‌های بیشتری را به‌منظور دست‌یابی به سود بیشتر قبول می‌کنند.

هر سرمایه‌گذار دنبال نتایج مختلفی است با توجه به اینکه شرایط بازار، اقتصادی و تأثیرات آماری برای همه یکسان است. این تفاوت‌ها ناشی از تصور و بینش سرمایه‌گذاران است. ابتدا داده‌ها جمع‌آوری‌شده سپس تجزیه‌وتحلیل می‌شوند تا از آن‌ها در تصمیم‌گیری‌ها استفاده نمود. سپس اهداف تعریف می‌شوند موقعیت‌هایی که با توجه به اهداف مناسب هستند مشخص می‌شوند.

۳- ابعاد سرمایه‌گذاری در شهر

شـهرها عامل مهمی در رشد و توسعه اقتصادی و اجتماعی کشورها ایفا می‌کنند. شهرها مکان‌هایی برای جذب نیروهای انسـانی و مادی هستند که با به‌کارگیری صحیح آن‌ها می‌توان زمینه‌های رونق و شـکوفایی شـهرها را فراهم آورد. در حقیقت می‌توان گفت هدف شـهرداری‌ها بالا بردن رفاه و آسـایش عمومی مردم اسـت. شـهرداری‌ها برای انجام بهینه وظایف خود و ارائه خدمات بیشـتر به شـهروندان درصـدد شـناسـایی فرصت‌های گوناگون هستند تا با سرمایه‌گذاری در آن‌ها و ورود به حوزه‌های مختلف که در چارچوب وظایف شـهرداری‌ها می‌باشـد بتوانند خدمات بیشـتر و بهتری برای شهروندان فراهم آورند.

باید در نظر داشـت که هر اقدامی اثراتی دارد. سـرمایه‌گذاری در شهرها نیز اثراتی دارد که از چند جنبه قابل‌بررسی است. سرمایه‌گذاری در شهرها را از دو دیدگاه می‌توان بررسی کرد. اول دیدگاه سـرمایه‌گذاران و دوم از دیدگاه شـهرداری‌ها. سـرمایه‌گذاران عموماً به دنبال پروژه‌های سـودآور هسـتند و بعد اقتصـادی سـرمایه‌گذاری‌ها برای آنان مهم اسـت. ولی برای شـهرداری‌ها اثرات این سرمایه‌گذاری‌ها از جنبه‌های مختلف قابل‌بررسی است که در زیر به‌اختصار توضیح داده می‌شود.

۳,۱ ابعاد اقتصادی

یکی از ابعاد و اثرات مهم سـرمایه در شـهرها بحث اقتصـادی می‌باشـد. باید شهرداری‌ها در هنگام اجرای پروژه‌های سـرمایه‌گذاری به مسـائل اقتصـادی پروژه‌ها توجه نمایند. شهرداری‌ها در اجرای پروژه‌های شهری پاسخ پرسش‌های زیر برایشان مهم است:

- آیا اجرای پروژه باعث رونق اقتصادی شهر می‌شود یا خیر؟
- آیا اجرای پروژه باعث افزایش اشتغال می‌شود؟
- آیا اجرای پروژه باعث افزایش درآمد شهرداری می‌شود؟

۳,۲ بعد ترافیکی

یکی دیگر از مواردی که به نظر می‌رسد در اجرای پروژه‌های شهری باید موردتوجه قرار گیرد مسئله حمل‌ونقل و ترافیک می‌باشد. اجرای برخی از پروژه‌ها تأثیرات قابل‌توجهی در حمل‌ونقل و ترافیک ایجاد می‌کند. مثلاً احداث مراکز خرید بزرگ در مراکز شلوغ شهر ممکن است ازلحاظ مسائل اقتصادی توجیه داشته باشد و سودآوری موردنظر سرمایه‌گذاران را تأمین نماید ولی همین مراکز خرید باعث افزایش ترافیک در این مکان‌ها شود. این پروژه‌های گرچه سودآوری دارند ولی آثار منفی ناشی از آن هزینه اقتصادی شهر و بار مالی شهرداری‌های را برای رفع معضل ترافیک زیاد می‌کند. لذا سودآوری حال یک فعالیت اقتصادی برای شهرداری نباید هدف باشد.

۳,۳ بعد کالبدی

اجرای پروژه‌های شهری ممکن است بر بافت فیزیکی شهرها نیز تأثیر داشته باشد. مثلاً احداث برج‌های مسکونی بلند یا مراکز خرید بلند ممکن است با بافت منطقه متضاد باشد و اعتراضات بسیاری را در پی داشته باشد. ازاین‌رو شهرداری‌ها باید در اجرای پروژه‌های مختلف به این عوامل نیز توجه داشته باشند.

۳,٤ بعد فرهنگی

یکی دیگر از آثار اجرای پروژه‌های شهری و سرمایه‌گذاری در شهرها بعد فرهنگی آن می‌باشد. یکی از ابعاد سرمایه‌گذاری که شهرداری‌ها باید آن را هدف قرار دهند آثار فرهنگی سرمایه‌گذاری است، به این معنی که شهرداری‌ها متولی خدمات اجتماعی در شهر هستند لذا نگرش فرهنگی برای سرمایه‌گذاری در شهر برای شهرداری در اولویت است و هر نوع سرمایه‌گذاری اقتصادی در شهر باید در چارچوب ضوابط و رفتارهای تعریف‌شده شهروندان صورت گیرد.

۳,۵ بعد زیست‌محیطی

امروزه با پیشرفت‌های تکنولوژیک امکانات فراوانی برای انسان فراهم آورده شده است و انسان هر چه بیشتر در رفاه و آسایش به سر می‌برد. ولی در برخی موارد افزایش رفاه ضررهای جبران‌ناپذیری را در پی داشته است. مثلاً در برخی مواقع ممکن است شهرداری‌ها اماکن سبز را تخریب کنند و به‌جای آن برج‌های مسکونی یا تجاری ایجاد کنند؛ که این عامل باعث کاهش فضای سبز سرانه می‌شود و ممکن است مشکلاتی را ایجاد نماید. یا ممکن است اجرای برخی پروژه‌های دفع مواد زائد، آلودگی محیط‌زیست را افزایش دهد. شهرداری‌ها باید در اجرای پروژه‌های شهری به موضوع توسعه پایدار و آثار تخریبی سرمایه‌گذاری بر محیط‌زیست توجه کنند.

۳,٦ بعد اجتماعی

یکی دیگر از تأثیرات پروژه‌های شهری ازلحاظ اجتماعی می‌باشد. هر پروژه‌ای تأثیرات اجتماعی خاص خود را دارد. مثلاً ایجاد پارک‌های بسیار بزرگ ممکن است مکان‌هایی برای مفاسد اجتماعی و ... به وجود آورد و به‌تبع آن عواقب بدی را برای جامعه در پی داشته باشد. یا اجرای برخی پروژه‌ها تأثیرات مثبتی ازلحاظ اجتماعی خواهند داشت. مثلاً احداث مجتمع‌های فرهنگی ورزشی آثار مثبت اجتماعی دارند و باعث کاهش تخلفات اجتماعی می‌شوند.

٤- نقش مدیریت شهری در سرمایه‌گذاری و هدایت آن در شهر

به لحاظ تاریخی، توسعه شهری در ارتباطی تنگاتنگ با توسعه اقتصادی و تغییرات اقتصادی قرار داشته است. شهرها به‌عنوان مکان‌هایی که در آنجا شکل‌های جدید فعالیت و سازمان‌دهی اقتصادی تکوین می‌یابند و ارزش‌های بیشتری کسب می‌کنند، عملکرد اقتصادی درجه اولی را بر عهده دارند. شهرها صرفاً مکان‌هایی نیستند که در آنجا کالا خریدوفروش می‌شود و بازارهای جدید افتتاح می‌شوند، بلکه مراکز تغییر و تحول در تقسیم اجتماعی کار نیز به شمار می‌آیند،

به‌طوری‌که اقتصاد شهری کانون و مرکز عصبی اقتصاد ملی است و با گسترش جهانی شدن، نقشی که شهرها در توسعه کشورها بر عهده می‌گیرند، بیشتر و بیشتر خواهد شد.

شهرها می‌توانند از طریق تأمین زیرساخت‌هایی مثل تأمین آب و تأمین نیروی برق مناسب، حمل‌ونقل و شبکه‌های مخابراتی و ...به یاری فعالیت‌های مختلف اقتصادی بشتابند و در مقابل این بخش‌ها نیز با پرداخت عوارض و مالیات و ...دین خود را به جامعه شهری ادا می‌کنند.

گسترش سریع شهرها باعث پیدایش مسائلی از قبیل تعیین محل استقرار واحدهای تولیدی و خانوارها، مهاجرت و حاشیه‌نشینی، ترافیک، مس کن، اندازه مطلوب شهرها، نظام توزیع شهرها و آلودگی محیط شهری می‌شود که باید آن‌ها را به‌طور دقیق بررسی کرد.

در اقتصاد شهری سعی می‌شود که مسائل مربوط به تخصیص عوامل تولید و توزیع درآمد واقعی در داخل و بین مناطق شهری، به‌طور علمی توضیح داده شود. تمرکز فعالیت‌های تولیدی در یک فضا باعث تغییر کارایی تولید و توزیع کالاها و خدمات می‌شود و وظیفه اقتصاد شهری این است که تعیین کند، آیا تمرکز در یک فضا مفید و اقتصادی است. نظریه‌های اقتصادی خرد و کلان هر دو برای مسائل و مشکلات شهری مورد استفاده قرار می‌گیرند. اقتصاد کلان مسائلی مانند درآمد، تورم و بیکاری و... را در سطح شهرها توضیح می‌دهد درحالی‌که اقتصاد خرد، مسائل مربوط به واحدهای کوچک مثل خانوارها و بنگاه‌ها را بررسی می‌کند .در علم اقتصاد شهری سعی می‌شود، برای توزیع مسائل شهری ابزارهای اقتصادی به کار گرفته شود، نه اینکه شهرها را در مطالعات اقتصادی وارد کنند. درحالی‌که در بحث‌های توسعه شهری، دلایل رشد و توسعه شهرها بررسی می‌شود. در مورد سیستم حمل‌ونقل شهرها و اثرات آن بر توسعه شهرها می‌توان تحقیق کرد. پس درواقع شهرها موتورهای رشد اقتصادی و توسعه اجتماعی به شمار می‌آیند.

مدیریت شهری در جایگاه فعلی خودش با مشکلات عدیده‌ای دست‌وپنجه نرم می‌کند؛ اما همه هنر مدیریت شهری این است که بتواند از مردم، شهر و امکانات به بهترین وجه بهره بگیرد. می‌توان

گفت مدیریت عمومی در این زمینه نقش تسهیل‌کننده را ایفا می‌کند. به‌عبارت‌دیگر مدیریت عمومی باید زمینه افزایش سرمایه‌گذاری شهرها را فراهم آورد.

مدیریت شهری در صورتی می‌تواند موفق باشد که از پایین‌ترین سطح تا بالاترین سطح آن یعنی از مدیریت شهری، مناطق، نواحی و محلات، لایه‌های سیاست‌گذاری و تصمیم‌گیری وجود داشته باشد. به‌طورکلی بخش عمومی هم می‌تواند به‌طور مستقیم در شهرها سرمایه‌گذاری نماید و هم می‌تواند با ارائه تسهیلات مختلف زمینه سرمایه‌گذاری در شهرها را فراهم آورد.

۵- نقش بخش خصوصی در سرمایه‌گذاری و هدایت آن در شهرها

یکی از وظایف شهرداری‌ها افزایش رفاه عمومی از طریق ارائه خدمات عمومی به شهروندان است. اغلب شهرداری‌ها و دولت‌های محلی در کشورهای مختلف طی سال‌های اخیر با توجه به چالش‌های روزانه برای افزایش خدمات شهری، کاهش مالیات‌ها و جوابگویی بیشتر به نیازهای شهروندان به روش‌های مختلف ارائه خدمات شهری روی‌آورند. ازجمله این موارد، گرایش به سمت مشارکت بخش خصوصی در ارائه برخی از خدمات که در حالت عادی توسط بخش عمومی ارائه می‌شدند می‌باشد.

برای بسیاری از مدیران شهری، مشارکت بخش خصوصی در ارائه خدمات شهری به‌عنوان یک انتخاب مناسب و معتبر برای ارائه خدمات شهری به‌منظور کاهش هزینه‌ها مورد توجه قرار گرفته است. این تفکر ناشی از این ایده بوده است که رقابت در بخش خصوصی روش کاراتری برای ارائه این نوع خدمات بوده و به شهروندان انتخاب‌های بیشتری می‌دهد.

مشارکت بخش خصوصی در پروژه‌های شهری و سرمایه‌گذاری در شهرها به چند صورت امکان‌پذیر است که در زیر بیان می‌شوند:

- تأمین مالی پروژه‌های شهری
- سرمایه‌گذاری مستقیم در پروژه‌های شهری
- مشارکت در پروژه‌های شهری

ازآنجایی‌که شـهرداری سـازمانی اسـت که تقریباً بودجه خاصـی از دولت دریافت نمی‌نماید و از طرف دیگر طبق مقررات در بسیاری از فعالیت‌های درآمدزا نمی‌تواند وارد شود و همچنین به دلیل بالا بودن هزینه پروژه‌های شـهری می‌توان گفت برای اجرای پروژه‌های شـهری مشـارکت بخش خصـوصـی در این زمینه اجتناب‌ناپذیر اسـت. در برخی از پروژه‌ها منابع مالی پروژه‌های شـهری را تأمین می‌کنند و در اجرای آن دخالتی ندارند و درنهایت از منافع این پروژه‌ها بهره‌مند می‌شوند.

در برخی موارد دیگر سـرمایه‌گذاران مسـتقیماً و به‌تنهایی در شـهرها سـرمایه‌گذاری می‌نمایند. در برخی مواردی کـه شـــهرداری طبق قـانون یـا به دلایل دیگر قادر به ســـرمایه‌گذاری نیســـت، این فرصـــت‌ها را شـــناســـایی کرده و این فرصـــت‌ها در اختیار بخش خصـــوصـــی قرار می‌گیرد. بخش خصوصی در این حوزه‌ها سرمایه‌گذاری می‌کند و از منافع این پروژه‌ها بهره‌مند می‌شود. شهرداری نیز با دریافت عوارض و ... بخشی از هزینه‌های خود را پوشش می‌دهد.

در برخی موارد نیز بخش خصـوصـی با مشارکت شهرداری با اجرای پروژه‌های شهری می‌پردازد. در این نوع اجرا، هر یـک از طرفین با توجه به توانایی‌ها و قابلیت‌های خود در پروژه‌های شـــهری مشارکت می‌کنند و با توجه به آورده خود از منافع پروژه نیز بهره‌مند خواهند شد. مثلاً ممکن است در اجرای یک پروژه شـــهری، شـــهرداری از دریافت عوارض خودداری نماید یا زمینی در اختیار سـرمایه‌گذار قرار دهد و سـرمایه‌گذار بخش خصـوصـی به اجرای پروژه می‌پردازد و پس از اتمام پروژه و بهره‌برداری از آن بـا توجه به میزان آور ه هریک از طرفین ســـود پروژه بین آنان تقســـیم می‌شود.

لذا استفاده از فرصت‌های سرمایه‌گذاری توسط بخش خصوصی منافع زیر را برای مدیریت شهری در پی خواهد داشت:

۵,۱ حل مشکلات مالی

حکومت‌های محلی در اغلب کشـورها با مشکلات و فشارهای مالی زیادی مواجه هستند. ازاین‌رو بسـیاری از آن‌ها به این اعتقاد رسـیده‌اند که مشـارکت بخش خصـوصـی می‌تواند به آن‌ها در اداره

امور شـهری و استمرار ارائه خدمات کمک کرده و روش‌هایی برای پس‌انداز و صرفه‌جویی بدون از دســـت دادن ارائـه خـدمات به وجود آورد. تأمین مالی پروژه‌های شـــهری با مشـــارکت بخش خصـوصـی و یا توسـط بخش خصوصی یکی از فرصت‌های سرمایه‌گذاری توسط مدیریت شهری است.

۵,۲ صرفه‌جویی در هزینه‌های ارائه خدمات شهری

شـــهرداری‌های برای تأمین منابع مالی و ارائه خدمات شـــهری باکیفیت‌تر از ســـرمایه‌گذاری بخش خصـوصـی در این حوزه می‌توانند بهره‌مند شـوند. در این خصوص یکی از دلایل اصلی مشارکت بخش خصـوصـی در امور شـهری صرفه‌جویی در هزینه‌ها بوده است. تجربه شهرهایی که از بخش خصـوصـی در ارائه خدمات شـهری اسـتفاده کرده‌اند نشـان می‌دهد که خصـوصـی‌سازی خدمات شـهری متناسب با نوع خدمت و روش به کار گرفته‌شده برای خصوصی‌سازی منجر به‌صرفه جویی قابل‌توجهی در هزینه‌ها می‌شـود. بدیهی اسـت در شـرایطی که شهرها با مشکلات و فشارهای مالی مواجه هسـتند، صـرفه‌جویی در هزینه‌ها بدون کاهش در کیفیت خدمات ارائه‌شـده می‌تواند برای مدیران شهری مناسب باشد.

۵,۳ افزایش رضایت شهروندان

با توجه به اینکه یکی از اهداف شـــهرداری‌های ارائه خدمات شـــهری مطلوب و جلب رضـــایت شـهروندان اسـت اسـتفاده از فرصـت‌های موجود در این حوزه با کمک بخش خصوصی می‌تواند بسـیار تأثیرگذار باشـد. لذا برای افزایش رضـایت شـهروندان از فعالیت‌های شـــهرداری در ارائه خدمات، مشـارکت بخش خصـوصـی به‌عنوان راهی برای افزایش رضـایت شـهروندان موردتوجه مدیران و مسئولان شهری قرارگرفته است.

٥,٤ کارایی بخشی نظام اقتصادی مدیریت شهری

بخش خصوصی به دلیل اینکه به دنبال سود بیشتر ناشی از سرمایه‌گذاری است کارایی بخشی و افزایش بهره‌وری برای ارائه خدمات بهتر از اولویت‌های این نهاد است یکی دیگر از دلایل خصوصی‌سازی خدمات شهری آن است، لذا برای دست‌یابی به این منظور بخش نظارتی مدیریت سرمایه‌گذاری را تقویت می‌کند و استفاده از سرمایه‌های این بخش در کارایی بخشی پروژه‌های شهری مؤثر خواهد بود.

٦- سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران

سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران بر اساس پیشنهاد شهرداری تهران در جهت اجرای سیاست خودکفایی و جلب مشارکت‌های شهروندان و سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی و به‌منظور رفع موانع و مشکلات اجرائی به استناد ماده ۸۴ قانون شهرداری‌ها و بند ۱۵ ماده ۷۱ قانون شوراهای اسلامی شهر و تصویب شورای اسلامی شهر تهران تحت عنوان سازمان سرمایه‌گذاری و مدیریت پروژه‌های مشارکتی شهر تهران تشکیل و پس از اخذ موافقت وزارت کشور به تاریخ ۱۳۸۲/۱/۳۰ فعالیت خود را آغاز نموده است. لازم به ذکر است نام سازمان به‌موجب اصلاحیه اساسنامه مورخ ۱۳۹۲/۷/۹ شورای اسلامی شهر بنام سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران تغییریافته است. نشانی و محل فعالیت اصلی سازمان در شهر تهران واقع است.

این سازمان بازوی اجرایی شهرداری تهران در به‌کارگیری مشارکت فعالین بخش خصوصی داخلی و خارجی در توسعه کلان‌شهر تهران می‌باشد و می‌تواند نقش بیشتری در جذب سرمایه‌های بخش خصوصی به‌منظور سرمایه‌گذاری در حوزه‌های هفتگانه تبیین شده در استراتژی سرمایه‌گذاری خود داشته باشد.

موضوع فعالیت سازمان طبق ماده ۵ اساسنامه ابلاغی مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۱۴ شهردار تهران به شرح ذیل می‌باشد:

- تعیین اولویت‌ها، سیاست‌ها و شیوه‌های سرمایه‌گذاری مربوط به کلیه طرح‌ها و پروژه‌های شهرداری تهران و کلیه معاونت‌ها، مناطق، سازمان‌ها، شرکت‌ها و مؤسسات وابسته به آن‌ها و ابلاغ این سیاست‌ها.
- بررسی تنظیم و تدوین راه‌کارهای اجرایی جذب سرمایه‌گذاری و تأمین منابع مالی داخلی و خارجی در چهارچوب قوانین و مقررات موضوعه در اجرای طرح‌ها و پروژه‌های مشارکتی شهر تهران.
- ایجاد زمینه‌های لازم برای تسهیل در امر سرمایه‌گذاری به‌منظور اجرای پروژه‌های عمرانی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی با مشارکت سرمایه‌گذاران، مناطق شهرداری، سازمان‌ها، مؤسسات و شرکت‌های وابسته به شهرداری تهران و به طرفیت این سازمان.
- بررسی و مطالعات لازم جهت چگونگی مشارکت، شناخت پروژه‌های قابل مشارکت با سرمایه‌گذاران و انجام کلیه مراحل مرتبط با اجرا با رعایت قوانین موضوعه.
- تدوین الگوی مدیریتی و استفاده از اراضی مستحدثات، پروژه‌های نیمه‌تمام متعلق به شهرداری تهران یا تهیه و تملک زمین و اموال غیرمنقول از طرق مقتضی ازجمله خرید، فروش، بهره‌برداری، معاوضه، اجاره جهت اجرای پروژه‌ها و قراردادهای مشارکت با هماهنگی سازمان املاک و مستغلات و سایر مراجع مربوطه با اشخاص حقوقی و حقیقی و تأمین نیازهای این سازمان، مناطق شهرداری، سازمان‌ها، شرکت‌ها، مؤسسات وابسته و تابعه شهرداری تهران در چهارچوب قوانین و مقررات موضوعه.
- ارائه انواع خدمات مشاوره‌ای و نظارت در چهارچوب وظایف و مأموریت‌های سازمان.
- سرمایه‌گذاری و جلب مشارکت سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی بانک‌ها و سایر نهادهای مالی در قالب ترتیبات قراردادی مشخص در چهارچوب اهداف اساسنامه.

- نظارت بر رعایت و اجرای سیاست‌ها، اولویت‌ها، راه‌کارها و سایر موارد مقرر در این ماده توسعه مناطق شهرداری و سایر مؤسسات، سازمان‌ها و شرکت‌های وابسته و تابعه شهرداری تهران و ارزیابی عملکرد ایشان.
- سرمایه‌گذاری، خرید، ایجاد، توسعه، فروش یا واگذاری و اجاره انواع شرکت‌ها، مؤسسات، واحدهای اقتصادی تولیدی، ساختمانی، مالی، خدماتی و یا در پروژه‌ها و هرگونه اموری که به نحوی با انجام فعالیت‌های فوق مرتبط باشد.
- انجام معاملات ارزی و ریالی، پذیره‌نویسی، انتشار، خریدوفروش سهام، اوراق بهادار و اوراق مشارکت که طبق قوانین و مقررات جاری کشور قابل‌خرید و فروش می‌باشد.

۷- اهداف و تکالیف تعیین‌شده در برنامه سوم توسعه شهر تهران برای سازمان

ماده بیست و نهم (۲۹): شهرداری موظف است نسبت به تشکیل شورای راهبری مشارکت و سرمایه‌گذاری شهر به ریاست شهردار جهت ایجاد ثبات و اطمینان در میان سرمایه‌گذاران و تسهیل فرآیندهای سرمایه‌گذاری اقدام نموده و دستورالعمل مشارکت و سرمایه‌گذاری شهر را طی شش ماه نخست اجرای برنامه تدوین نماید.

ماده پنجاه و چهارم (٥٤): شهرداری موظف است به‌منظور ساماندهی مشارکت شهروندی برای شناسایی و حل مسائل شهری در شش‌ماهه نخست برنامه، لایحه سازوکارهای مشارکت شهروندان در نظام مدیریت شهری را به شورا ارائه دهد.

ماده پنجاه و ششم (٥٦): شهرداری موظف است در چارچوب محله گرایی و تقویت هویت‌های محله‌ای تا پایان سال نخست برنامه نسبت به بازنگری و به‌روزرسانی مجموعه دستورالعمل‌های و آیین‌نامه‌های ساماندهی مشارکت‌های اجتماعی در محلات شهر اقدام نماید.

۸- توجیه اقتصادی ساخت هتل تاو و هتل کوهستان واقع در منطقه ۲ شهرداری تهران

امروزه صنعت گردشگری پس از صنایع نفت و اتومبیل‌سازی و ساختمان به چهارمین صنعت درآمدزا تبدیل‌شده و نقش بسیار مهمی در اشتغال‌زایی و درآمدزایی کشورها ایفا می‌کند. ازآنجاکه این صنعت به سرمایه‌گذاری سنگین اولیه نیاز ندارد، بنابراین با توجه بیشتر به آن می‌توان چرخ اقتصادی کشورها را به‌خوبی به گردش درآورد.

برخورداری از میراث غنی فرهنگی، باستانی و تاریخی مهم‌ترین مزیت ایران نسبت به کشورهای منطقه در جذب گردشگر داخلی و خارجی محسوب می‌شود. افسانه‌ها و تاریخ تمدن اسلامی، بناهای ثبت‌شده در فهرست یونسکو مانند تخت جمشید، نقش رستم، معبد چغازنبیل، ایلات متعدد، اصفهان، شیراز و همدان، به همراه تاریخ ۱۰ هزارساله، ایران را به محل وقوع رخدادهای مهم تاریخی تبدیل کرده و با توجه به فراوانی آثار تاریخی و تنوع آداب و سنن این کشور همواره موردتوجه گردشگران، تجار و بازرگانان بوده است.

به لحاظ ژئوپلیتیک، قرار گرفتن ایران در مسیر جاده ابریشم و دسترسی آن به آب‌های بین‌المللی، ارتباط مستقیم ایران با کشورهای آسیای میانه و افغانستان، از یک‌سو و کشورهای حوزه خلیج‌فارس، از سوی دیگر مزیت مهمی در توسعه گردشگری محسوب می‌شود.

گسترش حمایت‌های دولت به‌منظور کمک به ایجاد زیرساخت‌های اولیه سرمایه‌گذاری در صنعت گردشگری ازجمله گسترش شبکه‌های برق، آب، گاز، تلفن و راه دسترسی بوده است. همچنین باید توجه کرد که رشد زیاد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ایجاد تأسیسات گردشگری ازجمله هتل‌ها، ایران را به کشوری با امکانات و ظرفیت‌های بالای پذیرش گردشگران تبدیل کرده است.

بر اساس بند ۵۰ سیاست کلی در سرفصل امور اجتماعی برنامه ششم توسعه که از سوی مقام معظم رهبری به دولت ابلاغ شد، بر این موضوع مهم در گردشگری تأکید شده که توسعه پایدار صنعت

ایرانگردی باید به‌گونه‌ای باشد که تعداد ایرانگردهای خارجی تا پایان برنامه ششم به حداقل پنج برابر افزایش یابد.

بر همین اساس، بیش از ۲۵ میلیون نفر گردشگر نیز تا پایان این تاریخ باید وارد ایران شوند که مهم‌ترین زیرساخت مورد نیاز برای آن‌ها، اماکن اقامتی است. برآوردها نشان می‌دهد برای رسیدن به هدف پنج برابر شدن تأسیسات اقامتی طی سال‌های برنامه ششم نیاز به ۵۷۶ هزار و ۳۸۰ میلیارد ریال (۶/ ۵۷ هزار میلیارد تومان) سرمایه‌گذاری است که دولت به‌تنهایی از عهده این هزینه‌ها بر نخواهد آمد. ازاین‌رو کارشناسان معتقدند لازم است راهکارهای جدی از هم‌اکنون به‌کاررفته گرفته شود تا با به‌کاررفته انداختن سرمایه‌گذاران بخش خصوصی و سرمایه‌های ایرانیان خارج از کشور تا حد زیادی بتوان این کاستی را جبران کرد.

۸,۱ هدف از مشارکت در ساخت هتل

هدف از اجرای این طرح احداث هتل می‌باشد. رشد صنعت گردشگری در ایران نیاز به سرمایه‌گذاری‌های جدید در بخش‌های مختلف صنعت گردشگری بالاخص ایجاد هتل‌های ۴ و ۵ ستاره و بیشتر را ضروری می‌کند تا عوامل زیر بنایی و ارکان توسعه صنعت جهانگردی در ایران فراهم شود که می‌تواند فعالیت‌های جهانگردی را به‌سوی رشدی همراه با توسعه ساختارمند سوق دهد.

هتل‌ها مهمانسرایی هستند که از تعداد اتاق‌های متعددی برخوردارند. در هتل به‌غیراز تأمین امکانات خواب، خدمات گسترده و متنوع دیگری ازجمله تریا، رستوران، استخر، سالن‌های بدنسازی و فروشگاه‌های تهیه سوغات تدارک دیده شده است.

ضمناً برای استفاده صحیح از امکانات ایجاد شده و جلب مشتریان خاص سالن‌هایی برای برگزاری سمینار، سخنرانی و جشن‌های مختلف پیش‌بینی شده است.

گردشگری، امروزه به‌عنوان یکی از صنایع بسیار مهم در توسعه فرهنگ‌ها و ارتباطات ملل، نقش ممتازی در استقرار صلح و آرامش در جهان ایفا کرده است. صنعت جهانگردی با بخش‌های

مختلف اقتصـاد به‌طور مسـتقیم و غیرمسـتقیم در تعامل قرار دارد و با داشـتن اثرات مثبت عمیق و متقابل اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی از بخش‌های حائز اهمیت و مهم به شمار می‌رود.

بیش از ۹۰۰ میلیارد دلار، گردش مالی سـالیانه توریسـم در جهان اسـت که سـهم کشـور ایران، به یک‌دهم درصـد هم نمی‌رسـد. گردشـگری در هزاره سوم را ارزنده‌ترین صنعت پول‌ساز در جهان می‌داننـد کـه دولـت‌مردان کشـور باید با یک عزم ملی در این راه بیشـتر تلاش کنند. این تلاش می‌تواند باعث جذب توریسـت، معرفی کشـور در سـطح جهانی و ارتقای رشـد ناخالص ملی را به همراه داشته باشد.

صـنعت هتلداری که شـامل پذیرایی و عرصـه تولید و توزیع مواد غذایی و نوشـیدنی به میهمانان و مسافران می‌شود ازنظر اشتغال‌زایی و درآمد، بخش بزرگی از صنعت بزرگ گردشگری را تشکیل می‌دهد. کسـب رضایت، حفظ و نگهداری مشتریان و به‌تبع آن سودآوری در این بخش از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است.

مسـافرانی که در سـراسر دنیا وارد اقامتگاه‌ها می‌شوند در دو گروه دسته‌بندی می‌شوند، یک گروه برای تجـارت و گروه دیگر افرادی هسـتند که برای تفریح و گذراندن اوقات فراغت در روزهای تعطیل به مسافرت می‌روند.

معمولاً کسـانی که به‌قصد تجارت و بازرگانی به مسافرت می‌روند، بیشتر در اقامتگاه‌های شهری و ارزان‌تر اقامت می‌کنند؛ درحالی‌که کسـانی که باهدف تفریح به مسـافرت می‌روند در اقامتگاه‌های گران‌قیمت‌تر و پرهزینه‌تر اقامت می‌نمایند، طبق برآوردهای انجام‌شـده، ٪۴۰ از مسـافرانی که به اقامتگاه‌ها در سـراسـر دنیا مراجعه می‌کنند و در آن‌ها اقامت می‌گزینند باهدف تفریح و گذراندن روزهای تعطیل به آن مکان‌ها می‌روند؛ و لذا توجه به هر دو گروه مسافران تجاری و گردشگران به خاطر پیشبرد اهداف اقامتگاه‌ها اهمیت داده می‌شود.

با توسـعه فعالیت‌های جهانگردی زمینه برای اشـتغال فراهم می‌شـود و این امر در کشـورهایی که با جمعیت جوان و متقاضی کار روبه‌رو هستند بسیار مفید است. از هر ده نفر توریست که وارد کشور

میزبان می‌شود یک فرصت شغلی ایجاد می‌گردد. توسعه گردشگری مبتنی بر چهار عامل عمده بوده که هر یک اجزای کوچکتر را شامل می‌شوند. این عوامل به‌طور خلاصه به شرح زیر است:

۱- شرایط قانونی ورود گردشگر به کشور اعم از صدور ویزا، گمرک، امنیت و...

۲- حمل‌ونقل اعم از حمل‌ونقل هوایی، ریلی، جاده‌ای یا دریایی و حمل‌ونقل درون‌شهری و برون‌شهری.

۳- سرویس و خدمات: میزان رضایت‌مندی مشتریان به سطح کیفی سرویس و خدمات بستگی دارد. میهمان‌نوازی از مؤثرترین عوامل در رشد و توسعه صنعت گردشگری می‌باشد. امروزه هتلداری در دنیا با روندی رو به رشد به‌عنوان یکی از پایه‌های صنعت جهانگردی عمل می‌کند.

۴- اسکان گردشگر از مهم‌ترین عوامل رشد و توسعه صنعت گردشگری بوده که در این قسمت بیشترین باربر دوش هتل‌ها می‌باشد.

۸,۲ معرفی کاربردهای خدمات هتل

ازآنجاکه هدف از طرح مذکور احداث هتل می‌باشد، لذا بدیهی است، کالایی که در این طرح عرضه خواهد شد، یعنی محل اقامت مسافر و گردشگر و تأمین غذا، محل خرید کالا ماهیت خدماتی دارد. به‌نوعی می‌توان ارائه خدمات را کالای مصرفی دانست؛ زیرا کالای مصرفی به کالایی گفته می‌شود که مستقیماً توسط افراد مصرف می‌گردد. همان‌طور که از اسم مجتمع هتل برمی‌آید محلی برای تأمین استراحت، خواب و غذای گردشگر می‌باشد. ارائه این خدمات درواقع کاربرد اصلی هتل می‌باشد. البته لازم به ذکر است که باگذشت زمان هتل‌ها کاربردهای دیگری نیز پیدا کرده‌اند. با توجه به اینکه اقامت حلقه مهمی از زنجیره صنعت توریسم را تشکیل می‌دهد، یک هتل با توجه به نوع و درجه آن می‌تواند خدمات مختلفی از قبیل اقامت، پذیرایی، کافی‌شاپ، حمل‌ونقل، خدمات موردنیاز همایش‌ها و کنفرانس‌ها و سایر خدماتی از این قبیل را ارائه کند.

۸,۳ ضرورت احداث هتل

ظرفیت تخت هتل‌های کشور محدود است و با توجه به حجم سنگین سفر در ایام نوروز، این ظرفیت محدود پاسخگوی نیازهای مسافران نیست. از بیش از ۱۱ میلیون اقامت-شب در ایام نوروز، ۲۴ درصد در کلاس‌های مدارس، ۱۳، ۵ درصد در کمپ‌های موقت مسافرتی، ۲۰ درصد در منازل استیجاری، ۲۰ درصد در چادرهای مسافرتی در پارک‌ها و ۱۵ درصد در مهمانسرای ادارات، خوابگاه‌های دانشجویی و سالن‌های ورزشی بوده و بقیه به اقامت در هتل‌ها و هتل‌آپارتمان‌ها اختصاص داشته است که حدود ۶ درصد می‌شود.

در کنار هتل‌های خوب و چهار و پنج ستاره باید هتل‌های دو و سه ستاره با رعایت استانداردهای هتل‌سازی نیز ساخته شود تا با سطح درآمد و توان معیشتی مردم سازگار باشد.

۸,٤ معیار ستاره‌های هتل‌ها چیست؟

از دیرباز تعداد نشان ستاره یک هتل بازگوکننده میزان امکانات و تجهیزات آن بود. چگونگی خدمات‌دهی و امکانات واقعی معیاری برای ستاره دهی به هتل‌ها در بیشتر نقاط جهان محسوب می‌شود؛ اما به نظر می‌رسد در ایران ستاره‌ها معیاری واقعی و درست برای تعریف امکانات هتل‌ها نیستند.

ستاره‌های یک هتل در ایران به معنی هزینه بیشتر برای مسافر در برابر امکانات سخت‌افزاری هتل است. ستاره‌ها دلیل کیفیت بهتر هتل نیست؛ ستاره‌ها نشانگر این مفهوم است که اگر مسافری به این هتل برود باید قیمت بالاتری بپردازد. در بسیاری از موارد خدمات یک هتل ۲ ستاره بهتر از یک هتل ۵ ستاره است.

مردم امروز خود می‌فهمند که در مقابل پولی که می‌دهند خدمات یک هتل در چه حد است. وقتی مسافری به هتلی می‌رود و پس از صرف غذایی که به او ارائه می‌شود بگوید چقدر گران بود، مفهوم این سخن یعنی خدماتی که از هتل دریافت کرده ارزش قیمت پرداختی را نداشته است.

در هتل‌های با ستاره بیشتر، تجهیزات بهتری وجود دارد که فضاهای جانبی، سالن‌های جشن، باشگاه‌های ورزشی، پارکینگ و کلوپ‌های مختلف ازجمله این امکانات هستند. هر مقدار از تنوع و تجهیزات هتل کاسته شود از ستاره‌ها کم خواهد شد.

درجه‌بندی و مقیاس هتل‌ها در دنیا متفاوت است، در ایران سیستم کارشناسی سازمان میراث فرهنگی و گردشگری ستاره‌های هتل‌ها را تعیین می‌کند و کف استانداردها را بر اساس ابعاد فیزیکی ایمنی و بهداشتی در نظر می‌گیرد.

اگر در دنیا یک هتل ۵ ستاره دارای دستگاه چای‌ساز به همراه چای، کافی میکس و یک بطری آب‌معدنی بوده و خدماتی همچون موجود بودن مسواک، خمیردندان و سشوار در سرویس بهداشتی از الزام‌های آن باشد، شواهد نشان می‌دهد بسیاری از هتل‌های پرستاره ایرانی فاقد این امکانات و تسهیلات هستند.

۸,۵ هر ستاره هتل چقدر خدمات دارد؟

بر اساس استاندارد رایج در اروپا و سیستم استاندارد آلمانی هر هتل با داشتن امکاناتی که به آن اشاره می‌شود پس از گرفتن تأییدیه از اتحادیه HOTREC می‌تواند تعداد ستاره‌های دریافت‌شده را به‌عنوان درجه‌بندی هتل خود اعلام کند.

در این میان هتل‌های ۵ ستاره که به هتل‌های لوکس نیز معروف هستند باید علاوه بر امکانات هتل‌های ۴ ستاره، امکانات دیگری را نیز به میهمانان خود ارائه دهند. کمترین این امکانات عبارتند از: پذیرش ۲۴ ساعته، دربان و پیشخدمت، پارکینگ اختصاصی، استخر و سونا، سالن ورزش، لابی بزرگ با امکانات بالا و تعداد زیاد مبل، میز و صندلی، روم سرویس ۲۴ ساعته، وجود کامپیوتر و اینترنت در تمام اتاق‌ها، سرویس خشکشویی یک‌ساعته، تعبیه گاوصندوق و صندوق‌های امنیتی در اتاق‌ها، سرویس پولیش کفش در راهروهای همه طبقات و موزیک زنده در رستوران!

هتل‌های ۶ و ۷ ستاره: در سال‌های اخیر با توجه به پیشرفت صنعت گردشگری و همچنین ساخت هتل‌های بسیار مجلل در کشورهای گوناگون برخی از هتل‌ها برای توصیف امکانات خود از عنوان هتل ۶ یا ۷ ستاره استفاده می‌کنند.

۹- شرایط کلی هتل تاو و هتل کوهستان واقع در منطقه ۲ شهرداری تهران

اطلاعات مربوط به هتل‌های موردنظر برای مشارکت سازمان سرمایه‌گذاری مشارکت‌های مردمی به شرح زیر می‌باشد:

۹,۱ اطلاعات هتل کوهستان

- **مشخصات کلی طرح**

ردی	عنوان	شرح
۱	نام طرح	هتل کوهستان
۲	محل اجرای طرح	منطقه ۲ شهرداری تهران
۳	نشانی طرح	بلوار فرحزادی- میدان کتاب- خیابان کوهستان- خیابان صحرا- جنوب پمپ‌بنزین
۴	مالکیت زمین طرح	شهرداری منطقه ۲ تهران
۵	مساحت زمین	۱۷،۵۰۰ مترمربع
۶	پهنه‌بندی در طرح	۲۲۲S
۷	نوع مشارکت	مشارکت مدنی
۸	کاربری	هتل و مسکونی
۹	تعداد طبقات	۳ طبقه زیرزمین و ۳۱ طبقه روی زمین
۱۰	مدت‌زمان ساخت	۴ سال

- **کاربری**

ردیف	شرح کاربری	تعداد واحد	متراژ
۱	خدماتی (رستوران، سالن چندمنظوره و ...)	-	۹،۸۰۰
۲	اقامتی	۷۵۶	۱۱۷،۶۰۰
۳	اداری	-	۳۰۰
۴	تجاری	-	۱۰۰
۵	آسانسور، پله و مشاعات		۴۳،۴۰۰
۶	پارکینگ	۸۷۰	۲۲،۰۰۰

- **میزان سرمایه‌گذاری**

ردیف	شرح هزینه‌ها	عنوان	برآورد اولیه (ریال)	جمع (ریال)
۱	شهرداری	زمین	۱۲،۲۵۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱۸،۸۳۷،۵۲۱،۱۷۵،۹۲۰
۲		عوارض	۶،۵۸۷،۵۲۱،۱۷۵،۹۲۰	
۳	سرمایه‌گذار	ساخت	۲۴،۱۵۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۲۶،۰۸۳،۱۸۵،۱۸۶،۴۷۴
۴		سایر هزینه‌ها (نظیر عوارض، کنترل پروژه و ...)	۱،۹۳۳،۱۸۵،۱۸۶،۴۷۴	

- **درصد سهم بر اساس آورده اولیه**

سهم شهرداری	٪۴۲,۵۱
سهم سرمایه‌گذار	٪۵۷,۴۹

- **درصد سهم بر اساس آورده اولیه**

سهم شهرداری	**٪۴۲,۵۱**
سهم سرمایه‌گذار	**٪۵۷,۴۹**

۹,۲ اطلاعات هتل تاو

- **مشخصات کلی طرح**

ردی	عنوان	شرح
۱	نام طرح	هتل تاو
۲	محل اجرای	منطقه ۲ شهرداری تهران
۳	نشانی طرح	شهرک غرب، خیابان ایران‌زمین، جنب فروشگاه شهروند، روبروی مجتمع
۴	مالکیت زمین	سرمایه‌گذار (آقای محمد رستم‌پور شندآبادی)
۵	مساحت زمین	۱۰/۵۵۶۱ مترمربع
۶	پهنه‌بندی در	۲۲۱-S۳۱۱G
۷	نوع مشارکت	مشارکت مدنی
۸	کاربری	فضای سبز
۹	تعداد طبقات	۱۵ طبقه زیرزمین و ۴۰ طبقه بر روی همکف به انضمام دوطبقه بام
۱۰	مدت‌زمان	۵ سال

- **کاربری**

ردیف	شرح کاربری	متراژ
۱	پارکینگ و بارانداز	۵۳،۲۸۰
۲	تأسیسات و داکت	۱۳،۹۷۱
۳	راه‌پله	۳،۰۹۲
۴	آسانسور	۴،۳۴۴
۵	لابی و راهروهای ارتباطی	۱۴،۹۹۳
۶	خدماتی و پشتیبانی	۱۲،۲۸۵
۷	اداری	۱،۲۷۰
۸	تجاری	۳۰۰
۹	ورزشی و تفریحی و فضاهای جانبی	۳،۴۶۷

۱۰	سالن‌های اجتماعات و فضاهای	۲،۷۷۰
۱۱	رستوران و کافی‌شاپ	۲،۸۳۷
۱۲	بخش اقامتی (اتاق مهمان)	۲۴،۵۶۵
۱۳	هتل آپارتمان	۱۷،۴۵۶
۱۴	تراس	۳،۹۲۸

- **میزان سرمایه‌گذاری**

ردی ف	شرح هزینه‌ها	عنوان	برآورد اولیه (ریال)	جمع (ریال)
۱	**شهرداری**	عوارض	۸۰۴۹۲۵۲۸۸۶۰۴۱	۸۰۴۹۲۵۲۸۸۶۰۴۱
۲	**سرمایه‌گذار**	زمین	۱۳۹۰۲۷۵۰۰۰۰۰۰	۳۱۱۸۶۲۰۷۵۵۷۰۲۵
۳		هزینه ساخت، تأسیسات و انشعابات	۲۷۲۷۱۹۷۶۰۰۰۰۰۰	
۴		طراحی و نظارت‌های قانونی دفاتر خدمات الکترونیک شهر و نظام‌مهندسی	۲۶۲،۰۲۹،۷۷۹،۶۴۰	
۵		دستگاه کنترل پروژه سازمان	۲۹۶،۷۱۹،۷۶۰،۰۰۰	
۶		سایر هزینه‌ها (نظیر عوارض بیمه صدور پروانه، ایمنی، آموزش‌وپرورش، پسماند، توسعه ریلی و نظام‌مهندسی)	۱۹۶۵۲۰۷۰۱۷۳۸۵	

- **درصد سهم بر اساس آورده اولیه (غیرخطی)**

سهم شهرداری	٪۲۰،۹۵
سهم سرمایه‌گذار	٪۷۹،۰۵

- **فرآیند جذب سرمایه‌گذار**

به علت مالکیت سرمایه‌گذار بر روی زمین طرح، ترک تشریفات در دستور کار قرارگرفته است.

۱۰- نحوه مشارکت سازمان سرمایه‌گذاری با بخش خصوصی (مشارکت مدنی)

قراردادهای منعقدشده در قالب مشارکت مدنی بر سه نوع ملک از شهرداری، ملک از بخش خصوصی و ملک از شهرداری و بخش خصوصی قابل‌تقسیم می‌باشد. طرفین قرارداد مشارکت مدنی را سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی و شرکت بخش خصوصی (شریک) تشکیل می‌دهند.

موضوع این قرارداد مشارکت طرفین در احداث پروژه‌ای مشخص در مکانی مشخص با مساحت معلوم و کاربری مصوب، می‌باشد. بنا به این قرارداد، ایده، طرح اولیه و کلیه نقشه‌های نهایی بر اساس ضوابط شهرسازی توسط بخش خصوصی طرف قرارداد تهیه می‌گردد و از لحاظ مطابقت با قرارداد و مسائل فنی، معماری و شهرسازی باید به تأیید سازمان و شهرداری منطقه مورد انجام پروژه نیز برسد.

آورده طرفین قرارداد در مشارکت مدنی به این شرح است:

- آورده سازمان کلیه هزینه و عوارض متعلقه برای صدور پروانه ساخت (به استثنای هزینه برگه‌ها و سازمان نظام‌مهندسی و هزینه‌های مربوط به دفاتر خدمات الکترونیک)، مازاد تراکم، پذیره و پایان کار و عوارض مربوط به آن را شامل می‌شود.
- آورده شریک یا همان بخش خصوصی نیز عبارتند از هزینه انجام کلیه مطالعات اولیه (فاز صفر) و تهیه طرح‌های مقدماتی (فاز ۱) و طرح‌های اجرایی (فاز ۲) و نیز هزینه برگه‌های مورد نیاز جهت صدور پروانه ساخت اعم از برگه‌های سازه، معماری، تأسیسات برقی، تأسیسات مکانیکی، مجری، نظارت، سایر هزینه‌های سازمان مهندسی ساختمان استان تهران، هزینه‌های مربوط به دفاتر خدمات الکترونیک و صدور شناسنامه فنی. هزینه ساخت و احداث کل مستحدثات موضوع قرارداد در چارچوب مفاد و پیوست‌های آن همچنین هزینه بیمه، هزینه اخذ مجوز و تأییدی‌های آتش‌نشانی، هزینه خرید و عملیاتی کردن شبکه‌ها و

انشـعاب‌های برق، آب، فاضـلاب، گاز، آتش‌نشـانی، کابل‌کشـی مخابرات و سـایر امور زیربنایی کل مستحدثات موضوع قرارداد.

- کلیه هزینه‌های تحقیقات، مطالعات اقتصادی، امکان‌سنجی، مطالعه طرح، عامل کنترل پروژه و سـایر هزینه‌های جانبی؛ که بر اسـاس این آورده‌ها قدر السهم هریک از طرفین، شریک و سازمان از کل پروژه تعیین می‌گردد که تحقق عملی مشارکت منوط به انجام هزینه‌ها توسط شریک و انجام تعهدات وی خواهد بود.
- موارد فوق در هر سـه نوع قرارداد مشـارکت مدنی صادق می‌باشد، علاوه بر این در قرارداد مشـارکت از نوع ملک از شـهرداری، زمین در زمره آورده سـازمان محسـوب می‌شـود، در مشارکت ملک از بخش خصوصی، در زمره آورده بخش خصوصی و در حالت دو ملکی، زمین مربوط بـه انجـام پروژه بنا به میزان مالکیت طرفیت قرارداد به‌عنوان آورده سـازمان و شـریک محسـوب شـده که سهم هریک در قرارداد ذکر می‌شود همچنین بنا به دو مالکیت بودن زمین مورد نظر در این مورد، پروانه ساختمانی صادر شده نیز به نام شهرداری و شریک صادر خواهد شد.

۱۱- ملاحظات استفاده از سازوکار مشارکت عمومی-خصوصی

استفاده از ابزار مشارکت عمومی - خصوصی برای خدمات شهری علیرغم تمامی مزایای آن نیازمند در نظر گرفتن برخی دیگر از ملاحظات و نکات ظریف است که به دلیل شرایط خاص کشور و شهر تهران دارای اهمیت خاصی می‌باشند که برخی از آن‌ها را می‌توان به‌قرار زیر برشمرد:

- ✓ عدم وجود زیرساخت‌ها و قالب‌های مناسب حقوقی و قانونی در کشور، عملیاتی کردن این الگو را دشوار می‌سازد.
- ✓ کمبود تجربیات موفق در استفاده از این الگو، در بخش‌های عمومی به‌ویژه شهرداری‌های کشور به‌نوبه خود ریسک‌های استفاده از این ابزار را بالا می‌برد.

- ✓ در ایران، شرکت‌ها و مؤسسات خصوصی قدرتمند که توان و تجربه اجرای پروژه‌های بزرگ را داشته باشند، به تعداد کافی وجود ندارند و این مسئله در مورد پروژه‌های شهری شدیدتر از بخش صنعت است.
- ✓ بسیاری از پارامترهای دخیل در سوددهی پروژه‌ها از امکان و هزینه تأمین مواد اولیه و مصرفی گرفته تا سیاست‌ها و مقررات دولتی و همچنین مدیران در کشور به‌سرعت تغییر می‌کنند و امکان برنامه‌ریزی دقیق و قابل‌اتکا در درازمدت برای بسیاری از جنبه‌های پروژه‌های مناسب برای مشارکت عمومی - خصوصی که عمدتاً پروژه‌های بلندمدت با افق زمانی چند ده‌ساله هستند وجود ندارد و این موضوع ریسک بخش خصوصی را برای مشارکت در این پروژه‌ها به‌شدت افزایش می‌دهد.
- ✓ برخلاف بسیاری از شهرهای دنیا که در آن‌ها حکومت مرکزی و شهرداری‌ها از یک ساختار واحد برخوردار بوده و یا از هماهنگی و انسجام کافی برخوردارند، در تهران وضعیت متفاوتی حاکم است که بدون توجه به آن ریسک‌های مشارکت افزایش می‌یابد.

با توجه به موارد فوق و با در نظر گرفتن تجارب موجود در زمینه استفاده از مشارکت عمومی - خصوصی در پروژه‌های شهری در شهرهای مختلف دنیا، به نظر می‌رسد با رعایت اصول و قواعد مناسب و صرف دقت و زمان کافی در مراحل آماده‌سازی و برنامه‌ریزی، استفاده از این الگو در آینده‌ای نزدیک بتواند الگوی موفق ارائه کرده و راه را برای رواج هرچه بیشتر این ابزار در بخش‌های دیگر عمومی نیز هموار نماید.

۱۱,۱ راهکارها و اقدامات زیربنایی در جهت ترویج مشارکت عمومی-خصوصی

با توجه به‌تمامی ملاحظات موجود می‌توان چند راهکار زیربنایی جهت انجام اقدامات آتی که قابلیت اجرا در گام‌های اولیه را داشته باشند به شرح زیر پیشنهاد نمود:

- ✓ تدوین برنامه راهبردی و عملیاتی مناسب در این حوزه که واقع‌بینانه، منسجم و دارای گام‌های شفاف اجرایی باشد از طریق بررسی نقاط قوت، نقاط ضعف، تهدیدها و فرصت‌ها؛

- ✓ انجام اقدامات زیر بنایی توسعه و بهبود سازمانی در جهت چابک‌سازی و فرهنگ‌سازی برای مدیران ارشد و میانی به‌منظور کاهش مقاومت‌ها و حمایت از برنامه‌های تدوین شده؛
- ✓ کاهش ریسک‌های مدیریتی و سیاسی برای بخش خصوصی از طریق به‌کارگیری ابزارهای بیمه‌ای مناسب و تضمین‌های مناسب بانکی؛
- ✓ عقد تفاهم‌نامه‌های حمایتی مانند تفاهم‌نامه خرید محصول برای پوشش ریسک‌های بازار در مورد برخی از حوزه‌های کاری جدید و یا پرخطر؛
- ✓ انجام مطالعات آسیب شناسانه جهت رفع خلاءها و نواقص قانونی در این حوزه و ارائه پیشنهادات اصلاحی به نهادهای قانون‌گذار ذی‌ربط؛
- ✓ فعال‌سازی نهادهای تسهیل‌گر و واسطه‌ای جهت راهبری فرآیند مشارکت عمومی ـ خصوصی؛
- ✓ استفاده از مکانیزم‌های بازار مانند تقویت علائم تجاری در این امور؛
- ✓ تدوین استانداردهای فنی و مدیریتی جهت نظارت دقیق بر حوزه‌های مشارکتی؛
- ✓ حمایت مالی از سرمایه‌گذاران از محل منابع عمومی شهرداری و همچنین کمک به بخش خصوصی در جهت جذب منابع بانکی و مؤسسات مالی داخلی و خارج.

تاریخ :
شماره:۱۰/۵۴۶۶۰/۱۰ تاریخ:۲۲/۱۰/۱۳۹۹
پیوست:۵

بسم الله الرحمن الرحیم

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

موضوع:لایحه اعطای مجوز به شهرداری تهران جهت انعقاد قرارداد پروژه های هتل کوهستان و هتل تاو به روش مشارکت واقع در شهرداری منطقه ۲

با سلام و احترام

به استناد بند (۱۴) ماده (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵با اصلاحات و الحاقات بعدی و در اجرای بند(۱) ماده (۱۴) مصوبه «سند جامع سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۱۴/۳۰۶۴۷مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۳۰، به پیوست لایحه «***اعطای مجوز به شهرداری تهران جهت انعقاد قرارداد پروژه های هتل کوهستان و هتل تاو به روش مشارکت واقع در شهرداری منطقه۲***» منضم به گزارش توجیهی و مطالعات مربوطه برای سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می گردد.

پیروز حناچی

رونوشت: جناب آقای مظاهریان ، معاون محترم برنامه ریزی، توسعه شهری و امورشورا و سرپرست معاونت توسعه منابع انسانی

جناب آقای امامی، معاون محترم مالی واقتصاد شهری

جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ:۰۸/۱۱/۱۳۹۹
شماره:۲۲۸۷۳/۱۶۰
پیوست:۰

بسم الله الرحمن الرحیم

به: جناب آقای مرتضی الویری عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون برنامه و بودجه - جناب آقای محمد سالاری عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری - جناب آقای محمدجواد حق شناس عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون فرهنگی، اجتماعی

موضوع:ارجاع لایحه اعطای مجوز به شهرداری تهران جهت انعقاد قرارداد پروژه های هتل کوهستان و هتل تاو به روش مشارکت واقع در شهرداری منطقه ۲

سلام علیکم؛

به پیوست تصویر نامه شماره ۱۰/۱۰۵۴۶۶۰ مورخ۱۳۹۹/۱۰/۲۳ جناب آقای پیروز حناچی شهردار محترم تهران در خصوص لایحه « **اعطاي مجوز به شهرداري تهران جهت انعقاد قرارداد پروژه هاي هتل كوهستان و هتل تاو به روش مشاركت واقع در شهرداري منطقه ۲**» را ایفاد می‌نماید.

لایحه مزبور به صورت عادی ارائه و به شماره ۱۶۰/۲۳۵۸۷ مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۳ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در دویست و شصت و چهارمین جلسه رسمی شورا منعقده در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۳ اعلام وصول شده است.

ضمن ارجاع لایحه مزبور به آن کمیسیون ها به عنوان کمیسیون مشترک سپاسگزار است وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم، پنجم و ششم ماده چهاردهم (۱۴) آیین‌نامه اجرایی تشکیلات، انتخابات داخلی و امور مالی شوراهای اسلامی شهرها مصوب ۱۳۷۸/۱/۱۱ هیأت وزیران و ماده یازدهم (۱۱) و سیزدهم (۱۳) دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأی‌گیری و بررسی پیشنهادهای واصل شده به شورا مصوب ۱۳۹۲/۲/۱۹ شورای عالی استان‌ها، گزارش مشترک آن کمیسیون ها دال بر تأیید یا رد عین لایحه و یا انجام اصلاحات در متن آن را تا تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۰۵ به دفتر هیأت‌رئیسه و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. /م ۱۵۷ل/۵

محسن هاشمی رفسنجانی
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای پیروز حناچی شهردار محترم تهران بازگشت به لایحه مزبور جهت استحضار و دستور هماهنگی.

- روسای محترم کمیسیون‌های نظارت و حقوقی؛ سلامت، محیط زیست و خدمات شهری؛ عمران و حمل و نقل با تصویر لایحه مزبور جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون مشترک و دفتر هیأت‌رئیسه و مصوبات.

- اعضای محترم هیأت رئیسه شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- جناب آقای بشیر نظری عضو و رئیس محترم کمیته تنقیح مصوبات شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- جناب آقای محمدحسین بوچانی رئیس محترم مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهرداری تهران جهت استحضار واعلام نظر کارشناسی به شورای اسلامی شهر تهران و دفتر هیأت‌رئیسه و مصوبات.

جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

شماره :
تاریخ : ۱۶۰/۲۱۲۱
پیوست : ۱۴۰۰/۰۲/۰۸
۲

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

سلام علیکم

احتراماً، عطف به نامه شماره ۱۶۰/۲۴۸۷۲ مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۸ در خصوص «ارجاع لایحه اعطای مجوز به شهرداری تهران جهت انعقاد قرارداد پروژه‌های هتل کوهستان و هتل تاو به روش مشارکت واقع در شهرداری منطقه ۲» باستحضار می‌رساند؛

موضوع در جلسه مشترک کمیسیون‌های «برنامه و بودجه»، «فرهنگی و اجتماعی» و «شهرسازی و معماری» بررسی و جمع‌بندی نهایی به شرح فایل پیوست ارسال می گردد.

مرتضی الویری
عضو و رئیس کمیسیون برنامه و بودجه
شورای اسلامی شهر تهران

محمدجواد حق شناس
عضو و رئیس کمیسیون فرهنگی و اجتماعی
شورای اسلامی شهر تهران

محمد سالاری
عضو و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری
شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: اعضای محترم کمیسیون برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر تهران
اعضای محترم کمیسیون فرهنگی و اجتماعی شورای اسلامی شهر تهران
اعضای محترم کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران
معاون مصوبات اداره کل اداری و اجرایی و رئیس دفتر هیئت رئیسه شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محمد باقری
دبیر کمیسیون فرهنگی و اجتماعی شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای ناصر بیات
دبیر کمیسیون معماری و شهرسازی شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محمد قربانی
دبیر کمیسیون برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای حسین باقرنژاد

"اعطای مجوز به شهرداری تهران جهت انعقاد قرارداد پروژه هتل کوهستان به روش مشارکت واقع در شهرداری منطقه ۲"

ماده واحده- در راستای بند (۱۴) ماده (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵با اصلاحات و الحاقات بعدی و در اجرای بند (۱) ماده (۱۴) مصوبه "سند جامع سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری تهران" ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۱۴/۳۰۶۴۷ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۳۰ و به منظور نیل به اهداف مقرر در مواد ۴ و ۵ اساسنامه سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران و برای سیاست‌گذاری و راهبری امور مربوط به جذب سرمایه‌گذار داخلی و خارجی در مناطق شهرداری تهران و با توجه به ارزش پروژه هتل کوهستان بر اساس میزان آورده سرمایه‌گذار بخش خصوصی که بالای سقف مقرر در بند (۱) ماده (۱۴) مصوبه فوق‌الذکر می‌باشد، به شهرداری تهران (سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی) اجازه داده می‌شود با رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوطه و اخذ مجوزهای لازم از مراجع ذیربط نسبت به انعقاد قرارداد پروژه فوق‌الذکر اقدام نماید.