

لایحه «اعطای مجوز به شهرداری تهران جهت انعقاد قرارداد پروژه‌های هتل کوهستان و هتل تاو 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 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 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 نسبت به انعقاد قرارداد پروژه‌های فوق‌الذکر اقدام نماید.

گزارش توجیهی

فهرست مطالب

۱-مقدمه.....	۳
۲-عوامل موثر بر تصمیمات سرمایه گذاری.....	۴
۲,۱ بازده مورد انتظار.....	۵
۲,۲ عامل ریسک.....	۵
۳-ابعاد سرمایه گذاری در شهر.....	۶
۳,۱ ابعاد اقتصادی.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
۳,۲ بعد ترافیکی.....	۷
۳,۳ بعد کالبدی.....	۷
۳,۴ بعد فرهنگی.....	۷
۳,۵ بعد زیست محیطی.....	۸
۳,۶ بعد اجتماعی.....	۸
۴-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
۵,۱ حل مشکلات مالی.....	۱۱
۵,۲ صرفه جویی در هزینه های ارائه خدمات شهری.....	۱۲
۵,۳ افزایش رضایت شهروندان.....	۱۲
۵,۴ کارایی بخشی نظام اقتصادی مدیریت شهری.....	۱۳
۶-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
- ۸,۱ هدف از مشارکت در ساخت هتل ۱۷
- ۸,۲ معرفی کاربردهای خدمات هتل ۱۹
- ۸,۳ ضرورت احداث هتل ۲۰
- ۸,۴ معیار ستاره های هتل ها چیست؟ ۲۰
- ۸,۵ هر ستاره هتل چقدر خدمات دارد؟ ۲۱
- ۹-شرایط کلی هتل تاو و هتل کوهستان واقع در منطقه ۲ شهرداری تهران ۲۲
- ۹,۱ اطلاعات هتل کوهستان ۲۲
- ۹,۲ اطلاعات 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
- ۱۱,۱ راهکارها 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 در زمانی 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 قابل قبول 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 به کاررفته است در حالی که 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 مورد قبول 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. از نظر تاریخی، معیارهای سنجش شایستگی بسیاری ارائه شده‌اند که هر کدام آن‌ها نیاز به مجموعه‌ای از قواعد تصمیم‌گیری برای اجرای هدف‌های بیان شده دارند. به‌طور کلی دو عامل اصلی در سرمایه‌گذاری‌ها مؤثرند عبارتند از بازده و ریسک.

۲,۱ بازده مورد انتظار

بازده عبارتست از سود مورد انتظار سرمایه گذار. به عبارت دیگر بازده عایداتی است که سرمایه گذار انتظار دارد از سرمایه گذاری خود به دست آورد. بیشتر تصمیمات اساس سرمایه گذاری حول نرخ بازده مورد انتظار و ریسک مرتبط با آن می گردد. هیچ طرحی که ریسک بالایی داشته باشد و به همان اندازه یا بیشتر بازده نداشته باشد پذیرفته نمی شود. سرمایه گذاران سعی می کنند با توجه به نیازهای مالی خود بین ریسک و بازده به بهترین حالت تعادل برسند. این نرخ بازده همیشه با نرخ مورد انتظار سرمایه گذاران 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. به سختی می توان سرمایه گذاری هایی را پیدا کرد که با ریسک همراه نباشند. اوراق قرضه دولتی تقریباً بدون ریسک نامیده می شوند، ولی آنها نیز دارای مقداری ریسک هستند. ریسک فاکتور متعادل کننده بازارهای مالی هستند. ریسک انواع مختلفی دارد مانند ریسک جاری، ریسک مالی، ریسک تورمی، ریسک سرمایه و برخی دیگر از انواع عمومی ریسک. سرمایه گذاران ریسک واکنش های مختلفی نسبت به ریسک دارند. اغلب سرمایه گذاران ریسک گریز هستند. برخی از سرمایه گذاران نیز ریسک های بیشتری را به منظور دستیابی به سود بیشتر قبول می کنند. هر سرمایه گذار دنبال نتایج مختلفی است با توجه به اینکه شرایط بازار، اقتصادی و تأثیرات آماری برای همه یکسان است. این تفاوت ها ناشی از تصور و بینش سرمایه گذاران است. ابتدا داده ها جمع آوری شده سپس تجزیه و تحلیل می شوند تا از آنها در تصمیم گیری ها استفاده نمود. سپس اهداف تعریف می شوند موقعیت هایی که با توجه به اهداف مناسب هستند مشخص می شوند.

۳- ابعاد سرمایه‌گذاری در شهر

شهرها عامل مهمی در رشد و توسعه اقتصادی و اجتماعی کشورها ایفا می‌کنند. شهرها مکان‌هایی برای جذب نیروهای انسانی و مادی هستند که با به‌کارگیری صحیح آن‌ها می‌توان زمینه‌های رونق و شکوفایی شهرها را فراهم آورد. در حقیقت می‌توان گفت هدف شهرداری‌ها بالا بردن رفاه و آسایش عمومی مردم است. شهرداری‌ها برای انجام بهینه وظایف خود و ارائه خدمات بیشتر به شهروندان در صدد شناسایی فرصت‌های گوناگون هستند تا با سرمایه‌گذاری در آن‌ها و ورود به حوزه‌های مختلف که در چارچوب وظایف شهرداری‌ها می‌باشد بتوانند خدمات بیشتر و بهتری برای شهروندان فراهم آورند.

باید در نظر داشت که هر اقدامی اثراتی دارد. سرمایه‌گذاری در شهرها نیز اثراتی دارد که از چند جنبه قابل بررسی است. سرمایه‌گذاری در شهرها را از دو دیدگاه می‌توان بررسی کرد. اول دیدگاه سرمایه‌گذاران و دوم از دیدگاه شهرداری‌ها. سرمایه‌گذاران عموماً به دنبال پروژه‌های سودآور هستند و بعد اقتصادی سرمایه‌گذاری‌ها برای آنان مهم است. ولی برای شهرداری‌ها اثرات این سرمایه‌گذاری‌ها از جنبه‌های مختلف قابل بررسی است که در زیر به اختصار توضیح داده می‌شود.

۳,۱ ابعاد اقتصادی

یکی از ابعاد و اثرات مهم سرمایه در شهرها بحث اقتصادی می‌باشد. باید شهرداری‌ها در هنگام اجرای پروژه‌های سرمایه‌گذاری به مسائل اقتصادی 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 مورد توجه قرار گیرد مسئله حمل و نقل و ترافیک می‌باشد. اجرای برخی از پروژه‌ها تأثیرات قابل توجهی در حمل و نقل و ترافیک ایجاد می‌کند. مثلاً احداث مراکز خرید بزرگ در مراکز شلوغ شهر ممکن است از لحاظ مسائل اقتصادی توجه داشته باشد و سودآوری مورد نظر 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. از این رو شهرداری‌ها باید در اجرای پروژه‌های مختلف به این عوامل نیز توجه داشته باشند.

۳,۴ 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 تعریف شده شهروندان صورت گیرد.

۳,۵ بعد زیست محیطی

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 به جای 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.

۳,۶ بعد اجتماعی

یکی دیگر از تأثیرات پروژه‌های شهری از لحاظ 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 به تبع آن عواقب بدی را برای جامعه در پی داشته باشد. یا اجرای برخی پروژه‌ها تأثیرات مثبتی از لحاظ اجتماعی خواهند داشت. مثلاً احداث مجتمع‌های فرهنگی ورزشی آثار مثبت اجتماعی دارند و باعث کاهش تخلفات اجتماعی می‌شوند.

۴- 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 به عنوان 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 خرید و فروش می‌شود و بازارهای جدید افتتاح می‌شوند، بلکه مراکز تغییر و تحول در تقسیم اجتماعی کار نیز به شمار می‌آیند،

به طوری که اقتصاد شهری کانون و مرکز عصبی اقتصاد ملی است و با گسترش جهانی شدن، نقشی که شهرها در توسعه کشورها بر عهده می گیرند، بیشتر و بیشتر خواهد شد. شهرها می توانند از طریق تأمین زیرساخت هایی مثل تأمین آب و تأمین نیروی برق مناسب، حمل و نقل و شبکه های مخابراتی و ... به یاری فعالیت های مختلف اقتصادی بشتابند و در مقابل این بخش ها نیز با پرداخت عوارض و مالیات و ... دین خود را به جامعه شهری ادا می کنند. گسترش سریع شهرها باعث پیدایش مسائلی از قبیل تعیین محل استقرار واحدهای تولیدی و خانوارها، مهاجرت و حاشیه نشینی، ترافیک، مس کن، اندازه مطلوب شهرها، نظام توزیع شهرها و آلودگی محیط شهری می شود که باید آن ها را به طور دقیق بررسی کرد. در اقتصاد شهری سعی می شود که مسائل مربوط به تخصیص عوامل تولید و توزیع درآمد واقعی در داخل و بین مناطق شهری، به طور علمی توضیح داده شود. تمرکز فعالیت های تولیدی در یک فضا باعث تغییر کارایی تولید و توزیع کالاها و خدمات می شود و وظیفه اقتصاد شهری این است که تعیین کند، آیا تمرکز در یک فضا مفید و اقتصادی است. نظریه های اقتصادی خرد و کلان هر دو برای مسائل و مشکلات شهری مورد استفاده قرار می گیرند. اقتصاد کلان مسائلی مانند درآمد، تورم و بیکاری و ... را در سطح شهرها توضیح می دهد در حالی که اقتصاد خرد، مسائل مربوط به واحدهای کوچک مثل خانوارها و بنگاه ها را بررسی می کند. در علم اقتصاد شهری سعی می شود، برای توزیع مسائل شهری ابزارهای اقتصادی به کار گرفته شود، نه اینکه شهرها را در مطالعات اقتصادی وارد کنند. در حالی که در بحث های توسعه شهری، دلایل رشد و توسعه شهرها بررسی می شود. در مورد سیستم حمل و نقل شهرها و اثرات آن بر توسعه شهرها می توان تحقیق کرد. پس در واقع شهرها موتورهای رشد اقتصادی و توسعه اجتماعی به شمار می آیند.

مدیریت شهری در جایگاه فعلی خودش با مشکلات عدیده ای دست و پنجه نرم می کند؛ اما همه هنر مدیریت شهری این است که بتواند از مردم، شهر و امکانات به بهترین وجه بهره بگیرد. می توان

گفت مدیریت عمومی در این زمینه نقش تسهیل کننده را ایفا می کند. به عبارت دیگر مدیریت عمومی باید زمینه افزایش سرمایه گذاری شهرها را فراهم آورد. مدیریت شهری در صورتی می تواند موفق باشد که از پایین ترین سطح تا بالاترین سطح آن یعنی از مدیریت شهری، مناطق، نواحی و محلات، لایه های سیاست گذاری و تصمیم گیری وجود داشته باشد. به طور کلی بخش عمومی هم می تواند به طور مستقیم در شهرها سرمایه گذاری نماید و هم می تواند با ارائه تسهیلات مختلف زمینه سرمایه گذاری در شهرها را فراهم آورد.

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

یکی از وظایف شهرداری ها افزایش رفاه عمومی از طریق ارائه خدمات عمومی به شهروندان است. اغلب شهرداری ها و دولت های محلی در کشورهای مختلف طی سال های اخیر با توجه به چالش های روزانه برای افزایش خدمات شهری، کاهش مالیات ها و جوابگویی بیشتر به نیازهای شهروندان به روش های مختلف ارائه خدمات شهری روی آورند. از جمله این موارد، گرایش به سمت مشارکت بخش خصوصی در ارائه برخی از خدمات که در حالت عادی توسط بخش عمومی ارائه می شدند می باشد.

برای بسیاری از مدیران شهری، مشارکت بخش خصوصی در ارائه خدمات شهری به عنوان یک انتخاب مناسب و معتبر برای ارائه خدمات شهری به منظور کاهش هزینه ها 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 انتخاب های بیشتری می دهد.

مشارکت بخش خصوصی در پروژه های شهری و سرمایه گذاری در شهرها به چند صورت امکان پذیر است که در زیر بیان می شوند:

- تأمین مالی پروژه های شهری
- سرمایه گذاری مستقیم در پروژه های شهری
- مشارکت در پروژه های شهری

از آنجایی که شهرداری سازمانی است که تقریباً بودجه خاصی 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 شهری می‌توان گفت برای اجرای پروژه‌های شهری مشارکت بخش خصوصی در این زمینه اجتناب‌ناپذیر است. در برخی از پروژه‌ها منابع مالی پروژه‌های شهری را تأمین می‌کنند و در اجرای آن دخالتی ندارند و در نهایت از منافع این پروژه‌ها بهره‌مند می‌شوند. در برخی موارد دیگر سرمایه‌گذاران مستقیماً و به‌تنهایی در شهرها سرمایه‌گذاری می‌نمایند. در برخی مواردی که شهرداری طبق قانون یا به دلایل دیگر قادر به سرمایه‌گذاری نیست، این فرصت‌ها را شناسایی کرده و این فرصت‌ها در اختیار بخش خصوصی 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 خصوصی با مشارکت شهرداری با اجرای پروژه‌های شهری می‌پردازد. در این نوع اجرا، هر یک از طرفین با توجه به توانایی‌ها و قابلیت‌های خود در پروژه‌های شهری مشارکت می‌کنند و با توجه به آورده خود از منافع پروژه نیز بهره‌مند خواهند شد. مثلاً ممکن است در اجرای یک پروژه شهری، شهرداری از دریافت عوارض خودداری نماید یا زمینی در اختیار سرمایه‌گذار قرار دهد و سرمایه‌گذار بخش خصوصی به اجرای پروژه می‌پردازد و پس از اتمام پروژه و بهره‌برداری از آن با توجه به میزان آورده هر یک از طرفین سود پروژه بین آنان تقسیم 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 کشورها با مشکلات و فشارهای مالی زیادی مواجه هستند. از این رو بسیاری از آن‌ها به این اعتقاد رسیده‌اند که مشارکت بخش خصوصی می‌تواند به آن‌ها در اداره

امور شهری و استمرار ارائه خدمات کمک کرده و روش‌هایی برای پس‌انداز و صرفه‌جویی بدون از دست دادن ارائه خدمات به وجود آورد. تأمین مالی پروژه‌های شهری با مشارکت بخش خصوصی و یا توسط بخش خصوصی یکی از فرصت‌های سرمایه‌گذاری توسط مدیریت شهری است.

۵,۲ صرفه‌جویی در هزینه‌های ارائه خدمات شهری

شهرداری‌های برای تأمین منابع مالی و ارائه خدمات شهری با کیفیت‌تر از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در این حوزه می‌توانند بهره‌مند شوند. در این خصوص یکی از دلایل اصلی مشارکت بخش خصوصی در امور شهری صرفه‌جویی در هزینه‌ها بوده است. تجربه شهرهایی که از بخش خصوصی در ارائه خدمات شهری استفاده کرده‌اند نشان می‌دهد که خصوصی‌سازی خدمات شهری متناسب با نوع خدمت و روش به کار گرفته‌شده برای خصوصی‌سازی منجر به صرفه‌جویی قابل توجهی در هزینه‌ها می‌شود. بدیهی است در شرایطی که شهرها با مشکلات و فشارهای مالی مواجه هستند، صرفه‌جویی در هزینه‌ها بدون کاهش در کیفیت خدمات ارائه‌شده می‌تواند برای مدیران شهری مناسب باشد.

۵,۳ افزایش رضایت شهروندان

با توجه به اینکه یکی از اهداف شهرداری‌های ارائه خدمات شهری مطلوب و جلب رضایت شهروندان است استفاده از فرصت‌های موجود در این حوزه با کمک بخش خصوصی می‌تواند بسیار تأثیرگذار باشد. لذا برای افزایش رضایت شهروندان از فعالیت‌های شهرداری در ارائه خدمات، مشارکت بخش خصوصی به‌عنوان راهی برای افزایش رضایت شهروندان مورد توجه مدیران و مسئولان شهری قرار گرفته است.

۵,۴ کارایی بخشی نظام اقتصادی مدیریت شهری

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

۶- سازمان سرمایه گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران

سازمان سرمایه گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران بر اساس پیشنهاد شهرداری تهران در جهت اجرای سیاست خودکفایی و جلب مشارکت‌های شهروندان و سرمایه گذاران داخلی و خارجی و به منظور 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 سرمایه گذاری 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 به موجب اصلاحیه اساسنامه مورخ ۱۳۹۲/۷/۹ شورای اسلامی شهر بنام سازمان سرمایه گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران تغییر یافته است. نشانی و محل فعالیت اصلی سازمان در شهر تهران واقع است.

این سازمان بازوی اجرایی شهرداری تهران در به کارگیری مشارکت فعالین بخش خصوصی داخلی و خارجی در توسعه کلان شهر تهران می باشد و می تواند نقش بیشتری در جذب سرمایه‌های بخش خصوصی به منظور سرمایه گذاری در حوزه‌های هفتگانه تبیین شده در استراتژی سرمایه گذاری خود داشته باشد.

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

- 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 راه کارهای 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 به منظور 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 نیمه تمام متعلق به شهرداری تهران یا تهیه و تملک زمین و اموال غیرمنقول از طرق مقتضی از جمله 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، راه کارها 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.
- سرمایه گذاری، 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، پذیره نویسی، انتشار، خرید و فروش سهام، اوراق بهادار و اوراق مشارکت که طبق قوانین و مقررات جاری کشور قابل خرید و فروش می‌باشد.

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

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

ماده پنجاه و چهارم (۵۴): شهرداری موظف است به منظور ساماندهی مشارکت شهروندی برای شناسایی و حل مسائل شهری در شش ماهه نخست برنامه، لایحه سازوکارهای مشارکت شهروندان در نظام مدیریت شهری را به شورا ارائه دهد.

ماده پنجاه و ششم (۵۶): شهرداری موظف است در چارچوب محله گرایی و تقویت هویت‌های محله‌ای تا پایان سال نخست برنامه نسبت به بازنگری و به‌روزرسانی مجموعه دستورالعمل‌های 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 اتمییل سازی و ساختمان به چهارمین صنعت درآمدزا تبدیل شده و نقش بسیار مهمی در اشتغالزایی و درآمدزایی کشورها ایفا می کند. از آنجا که این صنعت به سرمایه گذاری سنگین اولیه نیاز ندارد، بنابراین با توجه بیشتر به آن می توان چرخ اقتصادی کشورها را به خوبی به گردش درآورد.

برخورداری از میراث غنی فرهنگی، باستانی و تاریخی مهم ترین مزیت ایران نسبت به کشورهای منطقه در جذب گردشگر داخلی و خارجی محسوب می شود. افسانه ها و تاریخ تمدن اسلامی، بناهای ثبت شده 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 مورد توجه گردشگران، تجار و بازرگانان بوده است.

به لحاظ ژئوپلیتیک، قرار گرفتن ایران در مسیر جاده ابریشم و دسترسی آن به آب های بین المللی، ارتباط مستقیم ایران با کشورهای آسیای میانه و افغانستان، از یک سو و کشورهای حوزه خلیج فارس، از سوی دیگر مزیت مهمی در توسعه گردشگری محسوب می شود.

گسترش حمایت های دولت به منظور کمک به ایجاد زیرساخت های اولیه سرمایه گذاری در صنعت گردشگری از جمله گسترش شبکه های برق، آب، گاز، تلفن و راه دسترسی بوده است. همچنین باید توجه کرد که رشد زیاد سرمایه گذاری بخش خصوصی در ایجاد تأسیسات گردشگری از جمله هتل ها، ایران را به کشوری با امکانات و ظرفیت های 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 به گونه‌ای 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 (۵۷/۶ هزار میلیارد تومان) سرمایه‌گذاری است که دولت به‌تنهایی از عهده این هزینه‌ها بر نخواهد آمد. از این رو کارشناسان معتقدند لازم است راهکارهای جدی از هم‌اکنون به کاررفته گرفته شود تا با به کاررفته 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 مهمانسرای هستند که از تعداد اتاق‌های متعددی برخوردارند. در هتل به‌غیر از تأمین امکانات خواب، خدمات گسترده و متنوع دیگری از جمله 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 اقتصاد به طور مستقیم و غیرمستقیم در تعامل قرار دارد و با داشتن 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 سالیانه توریسم در جهان است که سهم کشور ایران، به یک‌دهم درصد هم نمی‌رسد. گردشگری در هزاره سوم را ارزنده‌ترین صنعت پول‌ساز در جهان می‌دانند که دولت‌مردان کشور باید با یک عزم ملی در این راه بیشتر تلاش کنند. این تلاش می‌تواند باعث جذب توریست، معرفی کشور در سطح جهانی و ارتقای رشد ناخالص ملی را به همراه داشته باشد.

صنعت هتلداری که شامل پذیرایی و عرصه تولید و توزیع مواد غذایی و نوشیدنی به میهمانان و مسافران می‌شود از نظر اشتغال‌زایی و درآمد، بخش بزرگی از صنعت بزرگ گردشگری را تشکیل می‌دهد. کسب رضایت، حفظ و نگهداری مشتریان و به تبع آن سودآوری در این بخش از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است.

مسافرانی که در سراسر دنیا وارد اقامتگاه‌ها می‌شوند در دو گروه دسته‌بندی می‌شوند، یک گروه برای تجارت و گروه دیگر افرادی هستند که برای تفریح و گذراندن اوقات فراغت در روزهای تعطیل به مسافرت می‌روند.

معمولاً کسانی که به قصد تجارت و بازرگانی به مسافرت می‌روند، بیشتر در اقامتگاه‌های شهری و ارزان‌تر اقامت می‌کنند؛ درحالی که کسانی که باهدف تفریح به مسافرت می‌روند در اقامتگاه‌های گران‌قیمت‌تر و پرهزینه‌تر اقامت می‌نمایند، طبق برآوردهای انجام‌شده، ۴۰٪ از مسافرانی که به اقامتگاه‌ها در سراسر 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 توسعه فعالیت‌های جهانگردی زمینه برای اشتغال فراهم می‌شود و این امر در کشورهایی که با جمعیت جوان و متقاضی کار روبه‌رو هستند بسیار مفید است. از هر ده نفر توریست که وارد کشور

میزبان می شود یک فرصت شغلی ایجاد می گردد. توسعه گردشگری مبتنی بر چهار عامل عمده بوده که هر یک اجزای کوچکتر را شامل می شوند. این عوامل به طور خلاصه به شرح زیر است:

- ۱- شرایط قانونی ورود گردشگر به کشور اعم از صدور ویزا، گمرک، امنیت و ...
- ۲- حمل و نقل اعم از حمل و نقل هوایی، ریلی، جاده ای یا دریایی و حمل و نقل درون شهری و برون شهری.

۳- سرویس و خدمات: میزان رضایت مندی مشتریان به سطح کیفی سرویس و خدمات بستگی دارد. میهمان نوازی از مؤثرترین عوامل در رشد و توسعه صنعت گردشگری می باشد. امروزه هتلداری در دنیا با روندی رو به رشد به عنوان یکی از پایه های صنعت جهانگردی عمل می کند.

۴- اسکان گردشگر از مهم ترین عوامل رشد و توسعه صنعت گردشگری بوده که در این قسمت بیشترین باربر دوش هتل ها می باشد.

۸,۲ معرفی کاربردهای خدمات هتل

از آنجا که هدف از طرح مذکور احداث هتل می باشد، 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. به نوعی می توان ارائه خدمات را کالای مصرفی دانست؛ زیرا کالای مصرفی به کالایی گفته می شود که مستقیماً توسط افراد مصرف می گردد. همان طور که از اسم مجتمع هتل برمی آید محلی برای تأمین استراحت، خواب و غذای گردشگر می باشد. ارائه این خدمات درواقع کاربرد اصلی هتل می باشد. البته لازم به ذکر است که باگذشت زمان هتل ها کاربردهای دیگری نیز پیدا کرده اند. با توجه به اینکه اقامت حلقه مهمی از زنجیره صنعت توریسم را تشکیل می دهد، یک هتل با توجه به نوع و درجه آن می تواند خدمات مختلفی از قبیل اقامت، پذیرایی، کافی شاپ، حمل و نقل، خدمات مورد نیاز همایش ها و کنفرانس ها 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 هتل آپارتمان‌ها 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.

۸,۴ 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 از جمله 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 ششوار 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 به عنوان 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	مدت زمان ساخت	۴ سال

- کاربری

ردیف	شرح کاربری	تعداد واحد	متراژ
۱	خدماتی (رستوران، سالن چندمنظوره و ...)	-	۹۸۰۰
۲	اقامتی	۷۵۶	۱۱۷,۶۰۰
۳	اداری	-	۳۰۰
۴	تجاری	-	۱۰۰
۵	آسانسور، پله و مشاعات		۴۳,۴۰۰
۶	پارکینگ	۸۷۰	۲۲,۰۰۰

- میزان سرمایه گذاری

ردیف	شرح هزینه ها	عنوان	برآورد اولیه (ریال)	جمع (ریال)
۱	شهرداری	زمین	۱۲,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۸۳۷,۵۲۱,۱۷۵,۹۲۰
۲		عوارض	۶,۵۸۷,۵۲۱,۱۷۵,۹۲۰	
۳	سرمایه گذار	ساخت	۲۴,۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۶,۰۸۳,۱۸۵,۱۸۶,۴۷۴
۴		سایر هزینه ها (نظیر عوارض، کنترل پروژه و ...)	۱,۹۳۳,۱۸۵,۱۸۶,۴۷۴	

- درصد سهم بر اساس آورده اولیه

سهم شهرداری	٪۴۲,۵۱
سهم سرمایه گذار	٪۵۷,۴۹

- درصد سهم بر اساس آورده اولیه

سهم شهرداری	٪۴۲,۵۱
سهم سرمایه گذار	٪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 ایران زمین، جنب فروشگاه شهروند، روبروی مجتمع
۴	مالکیت زمین	سرمایه گذار (آقای محمد رستم پور شندآبادی)
۵	مساحت زمین	۱۰/۵۵۶۱ مترمربع
۶	پهنه بندی 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 دو طبقه بام
۱۰	مدت زمان	۵ سال

- کاربری

ردیف	شرح کاربری	متراژ
۱	پارکینگ و بارانداز	۵۳,۲۸۰
۲	تأسیسات و داکت	۱۳,۹۷۱
۳	راه پله	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	سالن های اجتماعات و فضاهای	۲,۷۷۰
۱۱	رستوران و کافی شاپ	۲,۸۳۷
۱۲	بخش اقامتی (اتاق مهمان)	۲۴,۵۶۵
۱۳	هتل آپارتمان	۱۷,۴۵۶
۱۴	تراس	۳,۹۲۸

- میزان سرمایه گذاری

ردی ف	شرح هزینه ها	عنوان	برآورد اولیه (ریال)	جمع (ریال)
۱	شهرداری	عوارض	۸۰۴۹۲۵۲۸۸۶۰۴۱	۸۰۴۹۲۵۲۸۸۶۰۴۱
۲	سرمایه گذار	زمین	۱۳۹۰۲۷۵۰۰۰۰۰۰	۳۱۱۸۶۲۰۷۵۵۷۰۲ ۵
۳		هزینه ساخت، تأسیسات و انشعابات	۲۷۲۷۱۹۷۶۰۰۰۰۰۰	
۴		طراحی و نظارت های قانونی دفاتر خدمات الکترونیک شهر و نظام مهندسی	۲۶۲,۰۲۹,۷۷۹,۶۴۰	
۵		دستگاه کنترل پروژه سازمان	۲۹۶,۷۱۹,۷۶۰,۰۰۰	
۶		سایر هزینه ها (نظیر عوارض بیمه صدور پروانه، ایمنی، آموزش و پرورش، پسماند، توسعه ریلی و نظام مهندسی)	۱۹۶۵۲۰۷۰۱۷۳۸۵	

- درصد سهم بر اساس آورده اولیه (غیر خطی)

سهم شهرداری	٪۲۰,۹۵
سهم سرمایه گذار	٪۷۹,۰۵

- فرآیند جذب سرمایه گذار

به علت مالکیت سرمایه گذار بر روی زمین طرح، ترک تشریفات در دستور کار قرار گرفته 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 قابل تقسیم 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

انشعاب‌های برق، آب، فاضلاب، گاز، آتش‌نشانی، کابل‌کشی مخابرات و سایر امور زیربنایی کل مستحکات موضوع قرارداد.

- کلیه هزینه‌های تحقیقات، مطالعات اقتصادی، امکان‌سنجی، مطالعه طرح، عامل کنترل پروژه و سایر هزینه‌های جانبی؛ که بر اساس 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 سه نوع قرارداد مشارکت مدنی صادق می‌باشد، علاوه بر این در قرارداد مشارکت از نوع ملک از شهرداری، زمین در زمره آورده سازمان محسوب می‌شود، در مشارکت ملک از بخش خصوصی، در زمره آورده بخش خصوصی و در حالت دو ملکی، زمین مربوط به انجام پروژه بنا به میزان مالکیت طرفیت قرارداد به عنوان آورده سازمان و شریک محسوب شده 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 به سرعت 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 به شدت افزایش می‌دهد.

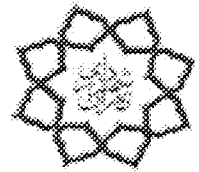
✓ برخلاف بسیاری از شهرهای دنیا که در آن‌ها حکومت مرکزی و شهرداری‌ها از یک ساختار واحد برخوردار بوده و یا از هماهنگی و انسجام کافی برخوردارند، در تهران وضعیت متفاوتی حاکم است که بدون توجه به آن ریسک‌های مشارکت افزایش می‌یابد. با توجه به موارد فوق و با در نظر گرفتن تجارب موجود در زمینه استفاده از مشارکت 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 به تمامی 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 چابک سازی و فرهنگ سازی برای مدیران ارشد و میانی به منظور کاهش مقاومت ها و حمایت از برنامه های تدوین شده؛
- ✓ کاهش ریسک های مدیریتی و سیاسی برای بخش خصوصی از طریق به کارگیری ابزارهای بیمه ای مناسب و تضمین های مناسب بانکی؛
- ✓ عقد تفاهم نامه های حمایتی مانند تفاهم نامه خرید محصول برای پوشش ریسک های بازار در مورد برخی از حوزه های کاری جدید و یا پرخطر؛
- ✓ انجام مطالعات آسیب شناسانه جهت رفع خلاءها و نواقص قانونی در این حوزه و ارائه پیشنهادات اصلاحی به نهادهای قانون گذار ذی ربط؛
- ✓ فعال سازی نهادهای تسهیل گر و واسطه ای جهت راهبری فرآیند مشارکت عمومی - خصوصی؛
- ✓ استفاده از مکانیزم های بازار مانند تقویت علائم تجاری در این امور؛
- ✓ تدوین استانداردهای فنی و مدیریتی جهت نظارت دقیق بر حوزه های مشارکتی؛
- ✓ حمایت مالی از سرمایه گذاران از محل منابع عمومی شهرداری و همچنین کمک به بخش خصوصی در جهت جذب منابع بانکی و مؤسسات مالی داخلی و خارج.



تاریخ: ۲۲/۱۰/۱۳۹۹
شماره: ۱۰۵۴۶۶۰/۱۰

پیوست: ۵

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای مهندس هاشمی

رئیس 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 ۱۳۷۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی و در اجرای بند (۱) ماده (۱۴) مصوبه «سند جامع سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۱۴/۳۰۶۴۷ مورخ 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 منطقه ۲» 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 و اقتصاد شهری



تاریخ: ۰۸/۱۱/۱۳۹۹

شماره: ۳۲۸۷۲/۱۶۰

پیوست: ۰

بسم الله الرحمن الرحيم

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 مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۳ جناب آقای پیروز حناچی شهردار محترم تهران در خصوص لایحه « اعطای مجوز به شهرداری تهران جهت انعقاد قرارداد پروژه های هتل کوهستان و هتل تاو به روش مشارکت واقع در شهرداری منطقه ۲، را ایفاد می نماید.

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 منعقد در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۳ اعلام وصول شده است. ضمن ارجاع لایحه مزبور به آن کمیسیون ها به عنوان کمیسیون مشترک سیاستگذار است وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم، پنجم و ششم ماده چهاردهم (۱۴) آیین نامه 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، رأی گیری 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 هیأت رئیسه و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. / ۵/۱۵۷

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 کمیسیون های 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 هیأت رئیسه و مصوبات.

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

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

- جناب آقای محمدحسین بوجانی 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.

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 می‌گردد.

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

محمد جواد جعفری
عضو و رئیس کمیسیون فرهنگی و اجتماعی
شورای اسلامی شهر تهران

مرتضی الویری
عضو و رئیس کمیسیون برنامه و بودجه
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 ۱۳۷۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی و در اجرای بند (۱) ماده (۱۴) مصوبه "سند جامع سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری تهران" ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۱۴/۳۰۶۴۷ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۳۰ و به منظور نیل به اهداف مقرر در مواد ۴ و ۵ اساسنامه سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی شهرداری تهران و برای سیاست گذاری و راهبری امور مربوط به جذب سرمایه گذار داخلی و خارجی در مناطق شهرداری تهران و با توجه به ارزش پروژه هتل کوهستان بر اساس میزان آورده سرمایه گذار بخش خصوصی که بالای سقف مقرر در بند (۱) ماده (۱۴) مصوبه فوق الذکر می باشد، به شهرداری تهران (سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی) اجازه داده می شود با رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوطه و اخذ مجوزهای لازم از مراجع ذیربط نسبت به انعقاد قرارداد پروژه فوق الذکر اقدام نماید.