

لایحه «اعطای مجوز به شهرداری تهران جهت انعقاد قرارداد احداث و تکمیل پروژه‌های نمایشگاه شهر آفتاب»

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 احداث و تکمیل پروژه‌های نمایشگاه شهر آفتاب بر اساس میزان آورده سرمایه‌گذار بخش خصوصی که مازاد 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»

الف) توجیه حقوقی و قانونی:

با عنایت به 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 ۲۲ گانه شهرداری تهران **لایحه «اعطای مجوز به شهرداری تهران جهت انعقاد قرارداد احداث و تکمیل پروژه های نمایشگاه شهر آفتاب»** برای سیر مراحل تصویب در با قید فوریت شورای اسلامی شهر تهران ارسال می گردد.

ب) توجیه مالی و اقتصادی:

مجموعه شهر آفتاب از چهار بخش اصلی نمایشگاه ها، مرکز تجارت، مرکز اقامتی و بخش خدماتی تشکیل شده است. نحوه توزیع عملکردهای فوق الذکر به این صورت است که یک محور شرقی - غربی (چهارباغ) کل زمین طرح را به دو قسمت شمالی و جنوبی تقسیم کرده است، نمایشگاه ها و بخش خدماتی در شمال و بقیه بخش ها در جنوب آن قرار گرفته اند. از طرح های مشارکتی این مجموعه، قرارداد مشارکت مدنی مرکز تجارت یک با اطلاعات ذیل در سال ۱۳۹۱ منعقد گردیده است.

عنوان	میزان
حجم کل سرمایه گذاری (قرارداد)	۹۲۶ میلیارد ریال
آورده شهرداری (قرارداد)	۲۳۱ میلیارد ریال
آورده سرمایه گذار (قرارداد)	۶۹۵ میلیارد ریال
قدرالسهم شهرداری (قرارداد)	٪۲۴،۹۸
قدرالسهم شریک (قرارداد)	٪۷۵،۰۲

مشارکت در سایر طرح‌های مشارکتی به همراه بخش قابل توجهی از زیرساخت مجموعه نمایشگاه بین‌المللی شهر آفتاب در قالب ۵ بسته سرمایه‌گذاری تدوین گردید. این بسته‌ها ترکیبی از یک پروژه مشارکتی و یک یا چند پروژه نمایشگاهی و زیرساختی را شامل شده‌اند. لازم به ذکر است در محاسبات تعیین قدرالسهم پایه طرح‌های مشارکتی، آورده شریک سرمایه‌گذاری بابت ساخت و تکمیل پروژه‌های نمایشگاهی و زیرساختی به آورده وی در ساخت و تکمیل طرح مشارکتی افزوده و در قدرالسهم وی از طرح مشارکتی لحاظ گردیده است. خلاصه اطلاعات این بسته‌ها به شرح جدول زیر است.

ردیف	نام طرح	طرح‌ها	آورده شهرداری (میلیارد ریال)		آورده شریک (میلیارد ریال)	حجم کل سرمایه‌گذاری (میلیارد ریال)	قدرالسهم شهرداری	قدرالسهم شریک
			عنوان	میزان				
۱	بسته شماره یک	۱- فضاهای تجاری و پشتیبانی پیرامون مسجد (مشارکتی) ۲- مسجد و کاربری‌های تابعه مسجد (زیرساخت)	زمین	۶,۴۰۴	۴,۴۸۵	۱۲,۴۱۴	۶۴,۴۰٪	۳۵,۶۰٪
			عوارض	۱,۵۲۵				
۲	بسته شماره دو	۱- طرح مرکز اقامتی هتل شماره ۲ (مشارکتی) ۲- دو سالن نمایشگاهی دوقلو شمالی (زیرساخت) ۳- دو ساختمان جنبی (زیرساخت) ۴- محوطه‌سازی ۵۰,۰۰۰ مترمربع از بخش خدماتی (زیرساخت)	زمین	۳,۷۲۴	۸,۳۰۵	۱۲,۵۱۲	۳۴,۱۰٪	۶۵,۹۰٪
			عوارض	۴۸۳				
۳	بسته شماره سه	۱- طرح مرکز اقامتی هتل شماره ۱ (طرح مشارکتی) ۲- دو سالن نمایشگاهی دوقلو جنوبی (زیرساخت) ۳- دو ساختمان جنبی (زیرساخت) ۴- محوطه‌سازی ۵۰,۰۰۰ مترمربع از بخش خدماتی (زیرساخت)	زمین	۴,۳۲۹	۸,۳۴۹	۱۹۸,۱۳	۳۷,۲۰٪	۶۲,۸۰٪
			عوارض	۵۲۰				
۴	بسته شماره چهار	۱- طرح مرکز اقامتی هتل آپارتمان (طرح مشارکتی) ۲- چهار سالن نمایشگاهی تک قلو (طرح زیرساختی) ۳- دو ساختمان جنبی (طرح زیرساختی) ۴- محوطه‌سازی ۵۰,۰۰۰ مترمربع از بخش خدماتی (طرح زیرساختی)	زمین	۳,۷۵۲	۴۹۸,۸	۷۳۰,۱۲	۳۳,۷۰٪	۶۶,۳۰٪
			عوارض	۴۸۰				
۵	بسته شماره پنج	۱- طرح مرکز تجارت شماره دو (طرح مشارکتی) ۲- سالن همایش‌های بین‌المللی (طرح زیرساختی) ۳- محوطه‌سازی ۵۰,۰۰۰ مترمربع از بخش خدماتی (طرح زیرساختی)	زمین	۷,۹۳۶	۸۱۸,۱۰	۳۰۰,۲۱	۴۹,۹۰٪	۵۰,۱۰٪
			عوارض	۲,۵۴۶				

با عنایت به ماده (۲۱) سند جامع سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری تهران مبنی بر اینکه «طرف عمومی می تواند در چارچوب فراخوان و مفاد قرارداد در تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز در راستای توجیه پذیری مالی پروژه کمک نماید»، در مصوبه دویست و شصت و هشتمین جلسه هیئت مدیره سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی شهرداری تهران مورخ ۱۳۹۹/۰۶/۰۴، هیئت مدیره «ضمن مکلف ساختن مدیرعامل سازمان به اخذ مجوزات قانونی از مراجع ذی ربط مطابق ماده (۱۴) سند جامع سرمایه گذاری، موافقت نمود در پیشنهاد های سازمان سرمایه گذاری به مراجع مرتبط جهت اخذ مجوزها تا میزان ۲۰٪ درصد تخفیف در آورده های شهرداری (برگرفته از اختیار ماده (۲۱) سند جامع سرمایه گذاری) بسته به نوع پروژه جهت جذابیت برای سرمایه گذاران لحاظ شود. مؤکداً این مصوبه پس از طی مراحل شناسایی سرمایه گذار و پیش از ابلاغ قرارداد می بایست به تصویب کمیسیون برنامه و بودجه یا شورای شهر (با توجه به سقف سرمایه گذاری و سند جامع برسد)»

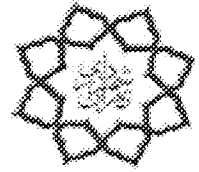
با عنایت به مجوز ارائه تخفیف تا میزان ۲۰٪ درصد در آورده شهرداری (منوط به تصویب شورای اسلامی شهر تهران)، این تخفیف در اسناد فراخوان عمومی به صورت نسبی، بسته به حجم آورده سرمایه گذار و اولویت تکمیل طرح ها با رعایت صرفه و صلاح شهرداری به شرح جدول زیر اعمال گردید و فراخوان عمومی جذب سرمایه گذار این بسته های سرمایه گذاری با شماره های ۹۹-۹-۱ تا ۹۹-۱۳-۱ در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۰۱ برگزار شد.

عنوان	میزان تخفیف
سرمایه گذاری در بسته شماره یک + سرمایه گذاری در حداقل یکی از سایر بسته ها	۲۰٪
مجموع آورده سرمایه گذار (سرمایه گذاری در حداقل دو بسته از میان بسته های شماره دو تا پنج) < ۱۶,۰۰۰ میلیارد ریال	۱۵٪
۱۶,۰۰۰ میلیارد ریال < مجموع آورده سرمایه گذار (سرمایه گذاری تنها در بسته شماره پنج) < ۱۰,۰۰۰ میلیارد ریال	۱۰٪
۱۰,۰۰۰ میلیارد ریال < مجموع آورده سرمایه گذار (سرمایه گذاری تنها در یکی از بسته های شماره یک تا چهار)	۵٪

با توجه به عدم استقبال سرمایه گذاران، این طرح ها مجدداً مورد بررسی قرار گرفت. لازم به ذکر است در تنها پروژه مشارکتی منعقد شده در نمایشگاه شهر آفتاب، قدرالسهم شریک پروژه مرکز تجارت شماره یک ۷۵٪ درصد است. حال آنکه در پروژه های حال حاضر افزون بر حجم سرمایه گذاری بالا، قدرالسهم سرمایه گذار به طور میانگین ۵۰٪ درصد است. همچنین ضرورت تکمیل زیرساخت و افزودن طرح های زیرساختی به بسته های سرمایه گذاری عملاً تمایل سرمایه گذاران را برای مشارکت کمتر نموده است. از طرفی عدم تکمیل زیرساخت های شهر آفتاب نیز خود یک عامل تأثیر گذار در عدم تمایل سرمایه گذاران جهت ورود و سرمایه گذاری در این مجموعه است. لذا پیشنهاد می گردد با عنایت به ظرفیت قانونی ماده (۲۱)

سند جامع سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری تهران در صورت اولویت‌دار بودن، حداقل ۴۰٪ درصد تخفیف درآورده شهرداری با توجه به پایین بودن قدرالسهم سرمایه‌گذار اعمال گردد. این در شرایطی است که به‌عنوان مثال جهت همانندسازی قدرالسهم در مرکز تجارت ۲ با قدرالسهم تنها قرارداد مشارکتی منعقدشده در آن مجموعه (مرکز تجارت ۱) لازم است ۵۳٫۸۰ درصد تخفیف درآورده شهرداری اعمال گردد. بدیهی است در صورت تخصیص حداقل ۴۰٪ درصد تخفیف، به جهت رعایت صرفه و صلاح شهرداری، اعمال این تخفیف متناسب با اولویت تکمیل طرح‌ها و حجم سرمایه‌گذاری به شرح جدول زیر صورت خواهد پذیرفت.

عنوان	میزان تخفیف
سرمایه‌گذاری در بسته شماره یک + سرمایه‌گذاری در حداقل یکی از سایر بسته‌ها	۴۰٪
مجموع آورده سرمایه‌گذار (سرمایه‌گذاری در حداقل دو بسته از میان بسته‌های شماره دو تا پنج) < ۱۶،۰۰۰ میلیارد ریال	۳۰٪
۱۶،۰۰۰ میلیارد ریال < مجموع آورده سرمایه‌گذار (سرمایه‌گذاری تنها در بسته شماره پنج) < ۱۰،۰۰۰ میلیارد ریال	۲۵٪
۰۰۰،۱۰ میلیارد ریال < مجموع آورده سرمایه‌گذار (سرمایه‌گذاری تنها در یکی از بسته‌های شماره یک تا چهار)	۱۵٪



تاریخ: ۱۳۹۰/۰۲/۱۲
شماره: ۱۱۰۸۸۷/۱۰

پیوست: ۳

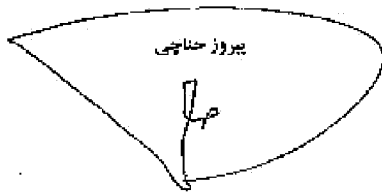
بسم الله الرحمن الرحيم

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

موضوع: لایحه اعطای مجوز جهت انعقاد قرارداد احداث و تکمیل پروژه های نمایشگاه بین المللی شهر

آفتاب

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 جهت انعقاد قرارداد احداث و تکمیل پروژه های نمایشگاه بین المللی شهر آفتاب» منضم به گزارش توجیهی مربوطه، برای مسیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می گردد.



رونوشت: جناب آقای مظاهریان، معاون محترم برنامه ریزی، توسعه سرمایه انسانی و امور شورا

جناب آقای امامی، معاون محترم مالی و اقتصاد شهری



تاریخ: ۲۲/۰۲/۱۴۰۰

شماره: ۳۱۰۸/۱۶۰

پیوست: ۰

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای مرتضی الویری

عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون برنامه و بودجه

موضوع: ارجاع لایحه اعطای مجوز جهت انعقاد قرارداد احداث و تکمیل پروژه‌های نمایشگاه بین‌المللی شهر آفتاب

سلام علیکم؛

به پیوست تصویر نامه شماره ۱۰/۱۱۰۸۸۷ مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۱۳ جناب آقای پیروز حناچی شهردار محترم تهران در خصوص لایحه «اعطای مجوز جهت انعقاد قرارداد احداث و تکمیل پروژه‌های نمایشگاه بین‌المللی شهر آفتاب» را ایفاد می‌نماید.

لایحه مزبور به صورت عادی ارائه و به شماره ۱۶۰/۲۴۵۴ مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۱۳ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در دویست و نود و دومین جلسه رسمی شورا منعقد در تاریخ ۱۴۰۰/۰۲/۱۹ 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 (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 نهایی آن کمیسیون دال بر تأیید یا رد عین لایحه و یا انجام اصلاحات در متن آن را تا تاریخ ۱۴۰۰/۰۳/۲۲ به دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. م/ ۵/۱۸۵

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 شهرسازی و معماری؛ عمران و حمل و نقل؛ فرهنگی، اجتماعی؛ نظارت و حقوق؛ سلامت، محیط زیست و خدمات شهری با تصویر لایحه مزبور جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون اصلی و دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات.

- اعضای محترم هیأت‌رئیس 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 بوجانی رئیس محترم مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهرداری تهران جهت استحضار و اعلام نظر کارشناسی به شورای اسلامی شهر تهران و دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات.

- دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات جهت پی‌گیری (۵/۱۸۵).

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

سلام علیکم

احتراماً، بازگشت به نامه شماره ۱۶۰/۳۱۰۸ مورخ ۱۴۰۰/۲/۲۲ جنابعالی در خصوص ارجاع لایحه «اعطای مجوز جهت انعقاد قرارداد احداث و تکمیل پروژه‌های نمایشگاه بین‌المللی شهر آفتاب» باستحضار می‌رساند؛ موضوع مذکور در جلسه داخلی کمیسیون برنامه و بودجه 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

اعطای مجوز به شهرداری تهران

جهت انعقاد قرارداد احداث و تکمیل پروژه‌های نمایشگاه شهر آفتاب

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 به منظور نیل به اهداف مقرر در مواد ۳ و ۴ اساسنامه سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۷۵۰/۲۰۹۰ مورخ ۱۴۰۰/۲/۸ و برای سیاست‌گذاری و راهبری امور مربوط به جذب سرمایه‌گذار داخلی و خارجی در مناطق شهرداری تهران و با توجه به ارزش پروژه احداث و تکمیل پروژه‌های نمایشگاه شهر آفتاب بر اساس میزان آورده سرمایه‌گذار بخش خصوصی که مازاد 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.