

رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای مهندس مهدی چمران

سلام علیکم

احتراماً، عطف به نامه شماره ۱۶۰/۱۷۳۰۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۱۴ جنابعالی در خصوص بررسی لایحه «مجوز فروش، واگذاری و انجام معامله ملک متعلق به شهرداری تهران (با کد نوسازی ۶۳۰۳۵۱۴۱)» باستحضار می‌رساند؛ موضوع مذکور در جلسه داخلی کمیسیون بررسی و جمع‌بندی نهایی بشرح فایل پیوست حضورتان ارسال می‌گردد.

محمد اخوندی

عضو و رئیس کمیسیون برنامه و بودجه
شورای اسلامی شهر تهران

مجوز فروش، واگذاری و انجام معامله یک فقره املاک متعلق به شهرداری تهران

(با کد نوسازی ۶۳۰۳۵۱۴۱)

الف) الزامات شهرداری تهران به پرداخت بدهی های بانکی:

شهرداری تهران در سنوات گذشته بابت تأمین مالی پروژه های شهری اقدام به اخذ تسهیلات ارزی و ریالی از برخی بانک ها به ویژه بانک شهر نموده که عدم ایفای تعهدات این نهاد در بازپرداخت، منجر به متورم شدن مانده بدهی ها (سود، جرایم و افزایش نرخ ارز) گردیده است.

با توجه به الزام بانک مرکزی در اعمال محدودیت در ارائه خدمات بانکی به بدهکاران، تسویه بدهی های شهرداری در دستور کار مدیریت شهری قرار گرفت.

بانک مرکزی طی تفاهم نامه فیما بین شهرداری تهران و بانک شهر، مجوز تسویه بدهی شهرداری تهران در قالب بسته نقد و غیرنقد را به بانک شهر داده است، از این رو صرفه و صلاح این نهاد ایجاد می کند پیش از ابطال مجوز صادره نسبت به تسویه بدهی بصورت غیرنقد اقدام شود.

ب) ضرورت واگذاری پروژه مشارکتی هایپر استار:

با توجه به اینکه پروژه هایپر استار در قالب قرارداد مشارکت عمومی-خصوصی (BOLT) منعقد شده و با امعان نظر به اینکه در حال حاضر ارزش افزوده ناشی از مولدسازی دارایی ها در خصوص این پروژه محقق شده، از این رو زمان واگذاری آن مناسب به نظر می رسد؛ ضمن آنکه با عنایت به مبلغ تعیین شده در گزارش کارشناسان رسمی دادگستری بابت ملک مذکور و چالش های مربوط به واگذاری این ملک به سبب کمبود متقاضیان دارای نقدینگی مکفی، در نهایت بانک ها یکی از گزینه های مناسب جهت واگذاری پروژه های بزرگ شهرداری می باشند که ضمن تسویه بدهی های سنواتی، امکان خلق اعتبار جدید برای تأمین مالی پروژه های جدید شهری میسر می گردد.

ماده واحده

با توجه به بندهای «الف» و «ب» به شهرداری تهران اجازه داده می شود؛ نسبت به انجام معامله فروش و واگذاری ملک با مشخصات مندرج در جدول ذیل، به منظور تسویه بخشی از دیون شهرداری به بانک شهر از طریق ظرفیت های پیش بینی شده در مصوبه «دستورالعمل اجرایی مدیریت منابع و مصارف غیرنقد» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۴۹۶/۲۴۱۳۴ مورخ ۱۳۹۷/۸/۲۱، با رعایت قوانین و مقررات موضوعه و نیز در نظر گرفتن صرفه و صلاح شهرداری و بر اساس ارزیابی انجام شده توسط هیئت کارشناسان رسمی دادگستری اقدام و گزارش آن را به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.

کد نوسازی و پلاک ثبتی	منطقه	نشانی ملک	نوع ملک	کاربری	مساحت (مترمربع)	موضوع واگذاری	وضعیت سند	مبلغ کارشناسی
۶۳۰۳۵۱۴۱ ۷۱۹ الی ۷۲۵ و ۷۲۷ الی ۷۳۳ فرعی از ۳۶۵ اصلی	۵	بزرگراه شهید باکری - پایین تر از بلوار فردوس - فروشگاه هایپر استار	یک قطعه زمین با بنای احداثی در آن	۵۲۱۲ تجاری، اداری، خدماتی	عرصه طبق سند ۲۳۶۶۹ پس از اصلاحی ۲۲۸۵۸	ششدانگ عرصه و اعیان و حقوق متعلقه	۶ دانگ در مالکیت شهرداری	۱۱۷,۵۰۰ میلیارد ریال

تبصره:

با توجه به مدت زمان باقیمانده بهره برداری، مقرر گردید؛ بهره بردار تا پایان مدت اجاره از مجموعه موصوف بهره برداری نموده و میزان اجاره بها در مدت زمان بهره برداری پس از اعلام نظر کارشناسان رسمی دادگستری از مبلغ فروش ملک به بانک کسر می گردد.



اسناد پیوست لایحه

گزارش توجیهی

الف- مبانی حقوقی و قانونی

۱) رعایت بندهای ۱ و ۳ تبصره ۴ مصوبه «بودجه سال ۱۴۰۳ شهرداری تهران و سازمان‌ها و شرکت‌های تابعه» (سقف مجاز معاملاتی) و به منظور اخذ مجوز تصویب و انجام معامله فروش ملک مذکور بالاتر از سقف مجوز اعطائی.

۲) اجازه به شهرداری تهران در مصوبه «بودجه سال ۱۴۰۳ شهرداری تهران و سازمان‌ها و شرکت‌های تابعه» مبنی بر تأمین منابع مالی از محل فروش و واگذاری اموال غیرمنقول مازاد شهرداری تهران که قابلیت واگذاری و فروش به اشخاص حقیقی و حقوقی را دارا می‌باشد و بند ۳ تبصره ۴ بودجه مصوب مبنی بر لزوم تصویب شورای اسلامی شهر تهران برای تأدیه دیون شهرداری با رقم بالاتر از چهل هزار میلیارد ریال.

۳) شش دانگ ملک مذکور، از تاریخ ۱۳۸۹/۰۸/۲۲ در مالکیت شهرداری تهران (شهرداری منطقه پنج تهران) قرار دارد.

ب- توجیه فنی و اقتصادی :

۱) در سنوات گذشته، قرارداد اجاره (BOLT) برای ساخت ملک موضوع لایحه از مردادماه ۱۳۸۵ با شرکت هایپرمارکتهای ماف پارس منعقد شده و اجاره آن در مردادماه ۱۴۰۵ پایان می‌پذیرد. ملک مذکور در زمینی به مساحت ۲۳۶۶۹ مترمربع و طبق پایان کار ساختمانی مورخ ۹۶/۰۲/۲۷ در مرحله اتمام ساختمان، در دو طبقه زیرزمین تعداد ۱۳۳۰ پارکینگ به مساحت ۵۵۶/۴۲، ۴۰ مترمربع و ۴ واحد انبار تجاری به مساحت ۴۷۱۵/۲۲ مترمربع و ۲ واحد انبار عمومی تجاری به مساحت ۲۷۲/۰۸ مترمربع و در طبقه همکف ۵۹ واحد تجاری به مساحت ۱۴۲۹۱/۴۴ مترمربع و در طبقه همکف و اول ۱۰ واحد اداری به مساحت ۱۵۷۳/۵۴ مترمربع و سایر مشاعات مطابق با پایان کار و نظریه کارشناسان رسمی دادگستری، احداث شده است و تاکنون در حال بهره‌برداری توسط مستأجر می‌باشد. ملک مذکور طبق طرح تفصیلی شهر تهران، در پهنه تجاری، اداری و خدماتی با کد ۵۲۱۲ قرار دارد و با وضعیت موجود واگذار خواهد شد.



اسناد ییوست لایحه

۲) فروش ملک مذکور شامل شش دانگ عرصه و اعیان و حقوق متعلقه در وضع موجود با کارشناسی اولیه ثمن معامله با رعایت صرفه و صلاح شهرداری تهران از طریق ظرفیت‌های پیش‌بینی شده در مصوبه «دستورالعمل اجرایی مدیریت منابع و مصارف غیرنقد» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۴۹۶/۲۴۱۳۴ مورخ ۱۳۹۷/۸/۲۱ به‌عنوان بخشی از منابع بودجه شهرداری جهت تأدیه دیون شهرداری انجام می‌پذیرد.

۳) هزینه‌های انتقال اسناد رسمی فروش ملک در دفتر اسناد رسمی بالمناصفه و سایر هزینه‌های آن و تا زمان تحویل ملک، بر عهده شهرداری تهران است و پس از آن بر عهده خریدار خواهد بود.



تاریخ: 1403/09/12

شماره:

1003409/10
پیوست: 7

بسم الله الرحمن الرحيم

جناب آقای مهندس چمران
رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

موضوع: ارسال لایحه مجوز فروش، واگذاری و انجام معامله ملک متعلق به
شهرداری تهران (با کد نوسازی 63035141) - منطقه 5

سلام علیکم

با احترام، به استناد بند (14) ماده (80) قانون «تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران» مصوب 1375 با اصلاحات و الحاقات بعدی آن و تبصره (4) مصوبه «بودجه سال 1403 شهرداری تهران» ابلاغی به شماره 160/4030/24861 مورخ 1402/12/02 به پیوست لایحه «مجوز فروش، واگذاری و انجام معامله ملک متعلق به شهرداری تهران (با کد نوسازی 63035141) - منطقه 5» منضم به گزارش توجیهی مربوطه برای سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می‌گردد.

علیرضا آکافی
مف

رونوشت: جناب آقای فروزنده، معاون محترم مالی و اقتصاد شهری
جناب آقای باقری، معاون محترم برنامه ریزی، توسعه سرمایه انسانی و امور شور.

تاریخ: 1403/09/14

شماره: 17300/160

پیوست: 0



بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای محمد آخوندی عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون برنامه و بودجه

**موضوع: ارجاع لایحه مجوز فروش، واگذاری و انجام معامله ملک متعلق به
شهرداری تهران (با کد نوسازی 63035141) - منطقه 5**

سلام علیکم؛

به پیوست تصویر نامه شماره 10/1003409 مورخ 1403/09/12 جناب آقای علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران در خصوص مجوز فروش، واگذاری و انجام معامله ملک متعلق به شهرداری تهران (با کد نوسازی 63035141) - منطقه 5 را ایفاد می‌نماید.

لایحه مزبور به صورت عادی ارائه و به شماره 160/17031 مورخ 1403/09/12 در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در دویست و هشتاد و پنجمین جلسه رسمی شورا منعقد در تاریخ 1403/09/13 اعلام وصول شده است.

ضمن ارجاع لایحه مزبور به آن کمیسیون به عنوان کمیسیون اصلی سیاست‌گذار است وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم، پنجم و ششم ماده چهاردهم (14) آیین‌نامه اجرایی تشکیلات، انتخابات داخلی و امور مالی شوراهای اسلامی شهرها مصوب 1378/1/11 هیأت وزیران و ماده یازدهم (11) و سیزدهم (13) دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأی‌گیری و بررسی پیشنهادهای واصل شده به شورا مصوب 1392/2/19 شورای عالی استان‌ها، گزارش نهایی آن کمیسیون دال بر تأیید یا رد عین لایحه و یا انجام اصلاحات در متن آن را تا تاریخ 1403/10/12 به دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. /م 103/ل 6

مهدی چمران

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران بازگشت به لایحه مزبور جهت استحضار و دستور هماهنگی.

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

- رئیس محترم امور پژوهش‌های شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار و اعلام نظر کارشناسی.

- رئیس محترم کمیته تنقیح مصوبات شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات جهت پی‌گیری (6/ل 103).

رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای مهندس مهدی چمران

سلام علیکم

احتراماً، عطف به نامه شماره ۱۶۰/۱۷۳۰۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۱۴ جنابعالی در خصوص بررسی لایحه «مجوز فروش، واگذاری و انجام معامله ملک متعلق به شهرداری تهران (با کد نوسازی ۶۳۰۳۵۱۴۱)» باستحضار می‌رساند؛ موضوع مذکور در جلسه داخلی کمیسیون بررسی و جمع‌بندی نهایی بشرح فایل پیوست حضورتان ارسال می‌گردد.

محمد اخوندی

عضو و رئیس کمیسیون برنامه و بودجه
شورای اسلامی شهر تهران

مجوز فروش، واگذاری و انجام معامله یک فقره املاک متعلق به شهرداری تهران

(با کد نوسازی ۶۳۰۳۵۱۴۱)

الف) الزامات شهرداری تهران به پرداخت بدهی های بانکی:

شهرداری تهران در سنوات گذشته بابت تأمین مالی پروژه های شهری اقدام به اخذ تسهیلات ارزی و ریالی از برخی بانک ها به ویژه بانک شهر نموده که عدم ایفای تعهدات این نهاد در بازپرداخت، منجر به متورم شدن مانده بدهی ها (سود، جرایم و افزایش نرخ ارز) گردیده است.

با توجه به الزام بانک مرکزی در اعمال محدودیت در ارائه خدمات بانکی به بدهکاران، تسویه بدهی های شهرداری در دستور کار مدیریت شهری قرار گرفت.

بانک مرکزی طی تفاهم نامه فیما بین شهرداری تهران و بانک شهر، مجوز تسویه بدهی شهرداری تهران در قالب بسته نقد و غیرنقد را به بانک شهر داده است، از این رو صرفه و صلاح این نهاد ایجاد می کند پیش از ابطال مجوز صادره نسبت به تسویه بدهی بصورت غیرنقد اقدام شود.

ب) ضرورت واگذاری پروژه مشارکتی هایپر استار:

با توجه به اینکه پروژه هایپر استار در قالب قرارداد مشارکت عمومی-خصوصی (BOLT) منعقد شده و با امعان نظر به اینکه در حال حاضر ارزش افزوده ناشی از مولدسازی دارایی ها در خصوص این پروژه محقق شده، از این رو زمان واگذاری آن مناسب به نظر می رسد؛ ضمن آنکه با عنایت به مبلغ تعیین شده در گزارش کارشناسان رسمی دادگستری بابت ملک مذکور و چالش های مربوط به واگذاری این ملک به سبب کمبود متقاضیان دارای نقدینگی مکفی، در نهایت بانک ها یکی از گزینه های مناسب جهت واگذاری پروژه های بزرگ شهرداری می باشند که ضمن تسویه بدهی های سنواتی، امکان خلق اعتبار جدید برای تأمین مالی پروژه های جدید شهری میسر می گردد.

ماده واحده

با توجه به بندهای «الف» و «ب» به شهرداری تهران اجازه داده می شود؛ نسبت به انجام معامله فروش و واگذاری ملک با مشخصات مندرج در جدول ذیل، به منظور تسویه بخشی از دیون شهرداری به بانک شهر از طریق ظرفیت های پیش بینی شده در مصوبه «دستورالعمل اجرایی مدیریت منابع و مصارف غیرنقد» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۴۹۶/۲۴۱۳۴ مورخ ۱۳۹۷/۸/۲۱، با رعایت قوانین و مقررات موضوعه و نیز در نظر گرفتن صرفه و صلاح شهرداری و بر اساس ارزیابی انجام شده توسط هیئت کارشناسان رسمی دادگستری اقدام و گزارش آن را به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.

کد نوسازی و پلاک ثبتی	منطقه	نشانی ملک	نوع ملک	کاربری	مساحت (مترمربع)	موضوع واگذاری	وضعیت سند	مبلغ کارشناسی
۶۳۰۳۵۱۴۱ ۷۱۹ الی ۷۲۵ و ۷۲۷ الی ۷۳۳ فرعی از ۳۶۵ اصلی	۵	بزرگراه شهید باکری - پایین تر از بلوار فردوس - فروشگاه هایپر استار	یک قطعه زمین با بنای احداثی در آن	۵۲۱۲ تجاری، اداری، خدماتی	عرصه طبق سند ۲۳۶۶۹ پس از اصلاحی ۲۲۸۵۸	ششدانگ عرصه و اعیان و حقوق متعلقه	۶ دانگ در مالکیت شهرداری	۱۱۷,۵۰۰ میلیارد ریال

تبصره:

با توجه به مدت زمان باقیمانده بهره برداری، مقرر گردید؛ بهره بردار تا پایان مدت اجاره از مجموعه موصوف بهره برداری نموده و میزان اجاره بها در مدت زمان بهره برداری پس از اعلام نظر کارشناسان رسمی دادگستری از مبلغ فروش ملک به بانک کسر می گردد.