



مشخصات لایحه

عنوان:

**لایحه اصلاحیه تعیین مبالغ پایه حق بهره‌برداری غرف و کاربری‌ها
به تفکیک نوع کاربری در بازارهای میادین میوه و تره‌بار و
فرآورده‌های کشاورزی شهرداری تهران در سال ۱۴۰۵**

(مشمول بر ماده واحد)



مشخصات لایحه

خلاصه مشخصات لایحه:

۱- عنوان لایحه: اصلاحیه تعیین مبالغ پایه حق بهره‌برداری غرف و کاربری‌ها به تفکیک نوع کاربری در بازارهای میادین میوه و تره‌بار و فرآورده‌های کشاورزی شهرداری تهران در سال ۱۴۰۵

۲- حوزه پیشنهاددهنده: معاونت خدمات شهری و محیط‌زیست موضوع نامه شماره ۱۳۹۲۱۶۷ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۸

۳- گزارش توجیهی مطابق با بخشنامه ۵۸۷۸۲۳ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۲۸: ☒ دارد ☐ ندارد

۴- الزام قانونی / اسناد فرادست / مصوبه شورای اسلامی شهر:

- ماده (۲) «آیین‌نامه اجرایی ماده‌واحدده قانون نحوه واگذاری اماکن و میادین و غرف توزیع میوه» مصوب ۱۳۷۴/۱۱/۰۱ هیئت‌وزیران و اصلاحات بعدی آن

- بندهای (ه) و (و) و ردیف (۴) بند (ز) ذیل ماده‌واحدده مصوبه «تعیین مبالغ پایه حق بهره‌برداری غرف و کاربری‌ها به تفکیک نوع کاربری در بازارهای میادین میوه و تره‌بار و فرآورده‌های کشاورزی شهرداری تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۵۱۸/۱۶۰۵۸ مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۱۶

۵- مفاد لایحه با قوانین و مقررات فرادست: ☐ مغایرت دارد ☒ مغایرت ندارد

۶- جلسه کارگروه تخصصی بررسی لوایح و طرح‌ها:

موضوع در هشت‌صد و پنجاه و دومین جلسه فوق‌العاده مورخ ۱۴۰۵/۰۳/۰۴ کارگروه بررسی و مورد تأیید قرار گرفت.



مشخصات لایحه

لایحه اصلاحیه تعیین مبالغ پایه حق بهره‌برداری غرف و کاربری‌ها به تفکیک نوع کاربری در بازارهای میادین میوه و تره‌بار و فرآورده‌های کشاورزی شهرداری تهران در سال ۱۴۰۵

ماده واحد:

به استناد ماده (۲) «آیین‌نامه اجرایی ماده واحد قانون نحوه واگذاری اماکن و میادین و غرف توزیع میوه» مصوب ۱۳۷۴/۱۱/۰۱ هیئت وزیران و اصلاحات بعدی آن و در اجرای بندهای (د) و (و) و ردیف (۴) بند (ز) ذیل ماده واحد مصوبه «تعیین مبالغ پایه حق بهره‌برداری غرف و کاربری‌ها به تفکیک نوع کاربری در بازارهای میادین میوه و تره‌بار و فرآورده‌های کشاورزی شهرداری تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۵۱۸/۱۶۰۵۸ مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۱۶، شهرداری تهران (سازمان میادین میوه و تره‌بار و فرآورده‌های کشاورزی) مکلف است مبالغ پایه مزایده حق بهره‌برداری کاربری‌های موجود را بر اساس ۸۰٪ (هشتاد درصد) قیمت مبالغ حق بهره‌برداری برندگان مزایده/فراخوان آن کاربری که یک دوره کامل فعالیت نموده‌اند، به تفکیک هر مرکز برای میادین و بازارهای تابعه خود محاسبه و اعمال نماید.



مشخصات لایحه

گزارش توجیهی

توجیه حقوقی و قانونی

به استناد ماده دوم (۲) آیین نامه اجرایی قانون اصلاح ماده واحده قانون نحوه واگذاری اماکن و میادین و غرف توزیع میوه مصوب ۱۳۷۴/۰۱/۱۱ هیئت وزیران و اصلاحات بعدی آن و در اجرای بندهای «ه»، «و» و ردیف چهارم (۴) بند «ز» ذیل ماده واحده مصوبه «تعیین حق بهره برداری غرف به تفکیک نوع کاربری در بازارهای میادین میوه و تره بار و فرآورده های کشاورزی شهرداری تهران» - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۵۱۸/۱۶۰۵۸ مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۱۶ و با امان نظر به تبصره پنجم (۵) مصوبه «اصلاحیه مصوبه تعیین حق بهره برداری غرف به تفکیک نوع کاربری در بازارهای میادین میوه و تره بار و فرآورده های کشاورزی شهرداری تهران» - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۳۳/۳۴۱۴۷ مورخ ۱۳۹۷/۱۱/۲۱ لایحه «اصلاحیه مصوبه تعیین حق بهره برداری غرف به تفکیک نوع کاربری در بازارهای میادین میوه و تره بار و فرآورده های کشاورزی شهرداری تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۵۱۸/۱۶۰۵۸ مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۱۶ با اصلاحات بعدی برای سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می گردد.

توجیه فنی و اقتصادی

مقدمه

سازمان میادین میوه و تره بار شهرداری تهران به عنوان یکی از بازوهای اصلی و راهبردی خدمات رسانی شهری، نقش بنیادین و غیر قابل جایگزینی در تأمین، توزیع و تنظیم بازار محصولات کشاورزی، مواد غذایی و سایر اقلام اساسی مورد نیاز شهروندان ایفا می نماید. این سازمان، به پشتوانه شبکه گسترده ای از میادین و بازارهای عرضه در سطح شهر تهران، همواره به عنوان یکی از مهم ترین ابزارهای مدیریت بازار، کاهش فاصله تولید تا مصرف، حذف یا تضعیف واسطه های غیر ضروری و ایجاد دسترسی عادلانه شهروندان به کالاهای اساسی با قیمت مناسب شناخته شده است. آثار عملکرد این سازمان، صرفاً محدود به حوزه خدمات شهری نبوده و در مقیاسی فراتر، تأثیر مستقیمی بر ثبات اقتصادی، آرامش روانی جامعه و حمایت معیشتی از اقشار مختلف شهروندان برجای گذاشته است.

ماهیت مأموریت ها و وظایف سازمان میادین میوه و تره بار، ماهیتی دائمی، مستمر و بدون وقفه است؛ به گونه ای که فعالیت مستمر غرف، استمرار عرضه کالا، پایداری زنجیره توزیع و حفظ نظم در بازار، از الزامات ذاتی عملکرد این سازمان محسوب می شود. هرگونه وقفه، تأخیر یا بی ثباتی در فرآیندهای اجرایی مرتبط با واگذاری غرف و کاربری ها، می تواند به سرعت آثار خود را در قالب کاهش عرضه، ایجاد نوسان در قیمت ها، اختلال در خدمات رسانی و در نهایت نارضایتی عمومی شهروندان بروز دهد. از این رو، مدیریت این فرآیندها نیازمند اتخاذ رویکردهایی است که علاوه بر انطباق کامل با قوانین و مقررات، با واقعیت های اجرایی، گستردگی مأموریت ها و حساسیت نقش سازمان نیز هم راستا باشد.

در این چارچوب، واگذاری غرف و کاربری ها از طریق فرآیند مزایده، یکی از ارکان اساسی اداره و بهره برداری از میادین و بازارها به شمار می رود. شیوه تعیین قیمت پایه مزایده، به عنوان نقطه آغاز رقابت میان متقاضیان، نقش تعیین کننده ای در سرعت، کارآمدی، شفافیت و اثربخشی کل فرآیند واگذاری دارد. انتخاب یک روش غیر منعطف، زمان بر یا پرهزینه در این حوزه، می تواند نه تنها روند مزایده ها را با اختلال مواجه سازد، بلکه به طور غیرمستقیم استمرار خدمات رسانی به شهروندان را نیز تحت تأثیر قرار دهد.



مشخصات لایحه

با توجه به گستردگی جغرافیایی سازمان، تنوع بالای کاربری‌ها، تعداد قابل توجه غرف فعال و حجم بالای فرآیندهای مزایده در طول سال، ضرورت دارد شیوه تعیین قیمت پایه مزایده به گونه‌ای طراحی و اجرا شود که ضمن رعایت اصول قانونی و حفظ منافع عمومی، از چابکی اجرایی لازم برخوردار بوده و امکان پاسخ‌گویی به شرایط پویا و متغیر بازار را فراهم آورد. در چنین شرایطی، اتکا به روش‌هایی که طی سالیان متمادی در عمل آزموده شده و کارآمدی خود را اثبات نموده‌اند، از منظر مدیریت شهری، رویکردی عقلایی و مبتنی بر تجربه محسوب می‌شود.

از سوی دیگر، سازمان میادین میوه و تره‌بار صرفاً یک نهاد اقتصادی یا درآمدزا تلقی نمی‌شود، بلکه نهادی خدماتی با مأموریت اجتماعی مشخص است که باید هم‌زمان میان تأمین منافع عمومی، پایداری درآمدهای سازمان، حمایت از معیشت شهروندان و جلوگیری از بروز آثار تورمی در بازار کالاهای اساسی، توازن برقرار نماید. از این رو، شیوه‌های تصمیم‌گیری در حوزه واگذاری غرف و تعیین قیمت‌ها، باید با ملاحظات اجتماعی، اقتصادی و تنظیم‌گری بازار به صورت توأمان همراه باشد.

بر همین اساس، تعیین یک شیوه کارآمد، منضبط، شفاف و قابل اتکا برای تعیین قیمت پایه مزایده غرف و کاربری‌ها، اهمیتی دوچندان می‌یابد؛ چراکه این فرآیند، مستقیماً با استمرار فعالیت بازارها، تأمین پایدار کالا، کنترل قیمت‌ها و ایفای نقش تنظیم‌گری سازمان در سطح شهر تهران در ارتباط است. گزارش حاضر، با تکیه بر تجربیات عملی سازمان، بررسی‌های کارشناسی و ملاحظات فنی و اقتصادی، درصدد تبیین ضرورت و توجیه منطقی تعیین قیمت پایه مزایده بر مبنای درصدی از مبلغ حق بهره‌برداری برندگان واقعی مزایده‌های سال قبل و ارائه آن در قالب مصوبه قانونی به شورای اسلامی شهر تهران می‌باشد.

۱. ضرورت تداوم خدمات‌رسانی و پرهیز از ایجاد وقفه در فعالیت بازارها

فعالیت میادین و بازارهای میوه و تره‌بار شهرداری تهران، به واسطه ماهیت خدماتی و نقش مستقیم آن در تأمین مایحتاج روزمره شهروندان، از جمله فعالیت‌هایی است که استمرار، ثبات و بدون وقفه بودن آن، یک الزام اساسی و غیرقابل چشم‌پوشی محسوب می‌شود. هرگونه توقف، تأخیر یا بی‌ثباتی در فرآیندهای مرتبط با بهره‌برداری از غرف و کاربری‌ها، می‌تواند در کوتاه‌مدت به کاهش عرضه کالا، اختلال در زنجیره توزیع، شکل‌گیری کمبودهای مقطعی و افزایش نارضایتی شهروندان منجر گردد و در میان‌مدت، آثار خود را در قالب تنش‌های قیمتی و بی‌ثباتی بازار نشان دهد.

واگذاری به موقع غرف و استمرار فعالیت بهره‌برداران، نقش تعیین‌کننده‌ای در حفظ جریان منظم عرضه محصولات کشاورزی و مواد غذایی در سطح شهر دارد. در شرایطی که بازار کالاهای اساسی از حساسیت بالایی برخوردار بوده و کوچک‌ترین اختلال می‌تواند منجر به واکنش‌های سریع قیمتی شود، اتخاذ شیوه‌هایی که فرآیند واگذاری غرف را با تأخیر یا پیچیدگی‌های اجرایی مواجه سازد، با مأموریت ذاتی سازمان در تضاد قرار می‌گیرد. از این رو، شیوه تعیین قیمت پایه مزایده باید به گونه‌ای انتخاب شود که با ماهیت دائمی، پیوسته و زمان‌مند خدمات سازمان هم‌راستا بوده و امکان اجرای روان و بدون وقفه فرآیند مزایده‌ها را فراهم آورد.

روش پیشنهادی مبتنی بر تعیین قیمت پایه مزایده بر اساس ۸۰ درصد مبلغ حق بهره‌برداری برنده سال قبل، روشی است که طی سالیان متمادی در سازمان به کار گرفته شده و در عمل، کارآمدی خود را در تضمین تداوم فعالیت بازارها و جلوگیری از بروز وقفه در فرآیندهای واگذاری به اثبات رسانده است. این روش، با اتکا به داده‌های واقعی و تجربی حاصل از مزایده‌های پیشین، امکان تعیین سریع و منطقی قیمت پایه را فراهم می‌نماید و سازمان را از ورود به فرآیندهای طولانی و بعضاً غیرقابل پیش‌بینی کارشناسی‌های موردی بی‌نیاز می‌سازد.



مشخصات لایحه

استمرار این رویه، علاوه بر ایجاد ثبات اجرایی، امکان برنامه‌ریزی دقیق‌تر در تقویم مزایده‌ها، مدیریت بهینه زمان، هماهنگی بهتر بین واحدهای اجرایی و کاهش خطر تأخیر در واگذاری غرف را برای سازمان فراهم می‌کند. همچنین بهره‌برداران و متقاضیان نیز با آگاهی از یک قاعده مشخص، شفاف و تکرارشونده، قادر خواهند بود تصمیم‌گیری اقتصادی خود را با اطمینان و پیش‌بینی‌پذیری بیشتری انجام دهند که این امر خود به کاهش تنش‌ها، اعتراضات و ناپایداری‌های اجرایی کمک شایانی می‌نماید.

درمجموع، با توجه به حساسیت مأموریت سازمان میادین در تأمین و توزیع کالاهای اساسی، استمرار خدمات‌رسانی بدون وقفه، اصلی بنیادین است که باید در تمامی تصمیمات مرتبط با واگذاری غرف و تعیین قیمت‌ها مدنظر قرار گیرد. روش پیشنهادی تعیین قیمت پایه مزایده بر مبنای ۸۰ درصد مبلغ حق بهره‌برداری برنده سال قبل، با اتکا به تجربه موفق سنوات گذشته، پاسخی عملی، آزموده شده و منطبق با نیازهای اجرایی سازمان در راستای تحقق این هدف محسوب می‌شود.

۲. گستردگی سازمان و حجم بالای فرآیندهای مزایده

سازمان میادین میوه و تره‌بار شهرداری تهران از حیث گستره فعالیت، تنوع مأموریت‌ها و حجم عملیات اجرایی، یکی از بزرگ‌ترین و پیچیده‌ترین سازمان‌های خدماتی وابسته به مدیریت شهری به شمار می‌رود. این سازمان با در اختیار داشتن بیش از ۳۰۰ بازار فعال در سطح مناطق مختلف شهر تهران و بالغ بر ۲۱۰۰ غرفه با کاربری‌های متنوع، مسئولیت مدیریت، بهره‌برداری و ساماندهی شبکه‌ای گسترده از فضاهای عرضه کالاهای اساسی را بر عهده دارد. این گستردگی، موجب شده است که فرآیندهای مرتبط با واگذاری غرف و کاربری‌ها از حیث تعداد، تنوع، پراکندگی مکانی و حساسیت عملکردی، ویژگی‌هایی کاملاً متمایز از سایر مزایده‌های متعارف داشته باشد.

در چنین مقیاسی، فرآیند مزایده‌های سازمان میادین را می‌توان از بزرگ‌ترین مزایده‌های مستمر کشور قلمداد نمود؛ به گونه‌ای که در هر دوره، تعداد قابل‌توجهی از غرف در بازارهای مختلف و با شرایط متفاوت، می‌بایست در بازه‌های زمانی محدود تعیین تکلیف شوند. این واقعیت اجرایی ایجاب می‌کند که شیوه‌های مورد استفاده در تعیین قیمت پایه مزایده، از کارآمدی، سرعت و قابلیت اجرا در مقیاس انبوه برخوردار بوده و متناسب با حجم بالای عملیات سازمان طراحی شوند.

بدیهی است که در چنین شرایطی، ارجاع تک‌تک غرف و کاربری‌ها به کارشناسی رسمی دادگستری به‌منظور تعیین قیمت پایه، نه تنها از منظر زمانی و اجرایی امکان‌پذیر نیست، بلکه هزینه‌های قابل‌توجهی را نیز به سازمان تحمیل می‌نماید. انجام کارشناسی رسمی برای این حجم گسترده از اماکن، مستلزم صرف زمان طولانی، تخصیص منابع مالی قابل‌توجه و ایجاد بار اداری مضاعف است که درنهایت، موجب کندی فرآیند واگذاری غرف، انباشت پرونده‌های مزایده و اختلال در روند خدمات‌رسانی به شهروندان خواهد شد.

افزون بر این، تأخیر در تعیین قیمت پایه و برگزاری مزایده‌ها، به‌طور مستقیم موجب خالی ماندن غرف، کاهش ظرفیت عرضه و کاهش بهره‌وری دارایی‌های عمومی می‌شود که این امر با اصول مدیریت بهینه منابع عمومی و مأموریت سازمان در تضاد آشکار قرار دارد. از این‌رو، اتخاذ روشی که بتواند ضمن حفظ دقت و اتقان تصمیمات، پاسخ‌گوی الزامات اجرایی سازمان در این سطح از گستردگی باشد، ضرورتی اجتناب‌ناپذیر است.

روش پیشنهادی تعیین قیمت پایه مزایده بر مبنای ۸۰ درصد مبلغ حق بهره‌برداری برندگان واقعی مزایده‌های سال قبل، با تکیه بر داده‌های واقعی، تجربی و حاصل از رقابت‌های گذشته، پاسخی عملی به این نیاز اجرایی محسوب می‌شود. این روش، امکان تعیین



مشخصات لایحه

سریع، منسجم و قابل دفاع قیمت پایه را برای مجموعه‌ای گسترده از غرف مشابه در هر مرکز فراهم می‌آورد و ضمن کاهش قابل ملاحظه زمان مورد نیاز برای آماده‌سازی مزایده‌ها، موجب تسریع در فرآیند واگذاری و افزایش کارایی عملیاتی سازمان می‌گردد. در مجموع، با توجه به گستردگی کم‌نظیر سازمان میادین میوه و تره‌بار و حجم بالای فرآیندهای مزایده، استفاده از روش‌های متعارف و موردی کارشناسی، فاقد توجه اجرایی بوده و استمرار رویه پیشنهادی، راهکاری منطقی، مقرون به صرفه و منطبق با واقعیت‌های عملیاتی سازمان در جهت حفظ پویایی بازارها و تداوم خدمات‌رسانی بدون وقفه به شهروندان تلقی می‌شود.

۳. هم‌خوانی نتایج روش پیشنهادی با نظرات کارشناسی رسمی

بررسی و تحلیل تجربیات سازمان میادین میوه و تره‌بار شهرداری تهران در طول سالیان گذشته نشان می‌دهد که مبالغ حاصل از تعیین قیمت پایه مزایده بر اساس درصدی از قیمت برندگان واقعی مزایده‌های پیشین، در اغلب موارد با برآوردهای انجام‌شده توسط کارشناسان رسمی دادگستری فاصله معناداری نداشته و در محدوده ارزش واقعی و متعارف بازار قرار گرفته است. این موضوع، به‌ویژه در خصوص غرف و کاربری‌هایی که از ثبات نسبی در موقعیت مکانی، نوع فعالیت و شرایط بهره‌برداری برخوردار بوده‌اند، به‌صورت ملموس‌تری قابل مشاهده است.

قیمت‌های به‌دست آمده در فرآیند مزایده، برخلاف برآوردهای صرفاً نظری، حاصل رقابت واقعی میان متقاضیانی است که با در نظر گرفتن شرایط اقتصادی، ظرفیت محل، میزان تقاضای مصرف‌کنندگان و هزینه‌های بهره‌برداری، اقدام به ارائه پیشنهاد می‌نمایند. از این رو، این قیمت‌ها در عمل منعکس‌کننده برآیند عوامل واقعی بازار بوده و می‌توان آن‌ها را به‌عنوان یکی از معتبرترین شاخص‌ها برای سنجش ارزش اقتصادی غرف و کاربری‌ها تلقی نمود.

هم‌خوانی مشاهده‌شده میان نتایج این روش و نظریات کارشناسی رسمی، مؤید آن است که استفاده از داده‌های واقعی مزایده‌های گذشته، نه تنها منجر به انحراف از ارزش واقعی نمی‌شود، بلکه در بسیاری از موارد، به واقعیت‌های اقتصادی نزدیک‌تر از برآوردهای ایستا و مقطعی کارشناسی عمل می‌کند. به بیان دیگر، مزایده به‌عنوان یک سازوکار مبتنی بر عرضه و تقاضای واقعی، قادر است اطلاعات به‌روز و پویاتری از شرایط بازار ارائه دهد که این ویژگی، به‌ویژه در بازارهای پرنوسان کالاهای اساسی، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است.

از سوی دیگر، استفاده از درصدی از قیمت‌های کشف‌شده واقعی، خطر تعیین قیمت‌های غیر واقعی، چه بالاتر و چه پایین‌تر از ارزش بازار، را به‌طور قابل ملاحظه‌ای کاهش می‌دهد. این رویکرد، از یک‌سو مانع از تعیین قیمت‌های بیش از حد بالا می‌شود که می‌تواند به کاهش مشارکت متقاضیان و بروز مشکلات اجرایی در دوره بهره‌برداری منجر گردد و از سوی دیگر، از تعیین قیمت‌های غیر منطقی پایین که موجب تضییع حقوق و منافع عمومی می‌شود، جلوگیری به عمل می‌آورد.

در مجموع، نتایج حاصل از بررسی‌های تجربی سازمان نشان می‌دهد که روش پیشنهادی تعیین قیمت پایه مزایده بر مبنای درصدی از قیمت برندگان واقعی مزایده‌های سال قبل، روشی قابل اتکا، مبتنی بر شواهد عملی و هم‌راستا با نظرات کارشناسی رسمی است که می‌تواند به‌عنوان جایگزینی منطقی و کارآمد برای تعیین قیمت پایه در مقیاس گسترده سازمان مورد استفاده قرار گیرد.

۴. تنوع و تغییرپذیری بالای کاربری‌ها و محدودیت زمانی نظریات کارشناسی



مشخصات لایحه

کاربری‌های موجود در میادین و بازارهای میوه و تره‌بار شهرداری تهران، از تنوع بسیار بالایی برخوردار بوده و طیف گسترده‌ای از فعالیت‌ها از جمله عرضه انواع محصولات کشاورزی، مواد غذایی، محصولات پروتئینی، فرآورده‌های وابسته و سایر خدمات مرتبط را در برمی‌گیرد. این تنوع کاربری، متناسب با شرایط اقتصادی، الگوی مصرف شهروندان، مقتضیات تنظیم بازار و سیاست‌های ابلاغی مدیریت شهری، به‌صورت مستمر در معرض تغییر و بازتنظیم قرار دارد؛ به‌گونه‌ای که در بسیاری از موارد، نوع فعالیت یک غرفه یا کاربری در بازه‌های زمانی کوتاه دستخوش تغییر می‌شود.

از سوی دیگر، نظریات کارشناسی رسمی دادگستری ذاتاً دارای اعتبار زمانی محدود بوده و معمولاً برای دوره‌ای حداکثر شش ماهه معتبر تلقی می‌شوند.

اتکای صرف به کارشناسی رسمی در چنین شرایطی، سازمان را ناگزیر می‌سازد که به‌صورت مکرر و در بازه‌های زمانی کوتاه، نسبت به اخذ نظریات کارشناسی جدید برای همان اماکن اقدام نماید. این رویکرد، علاوه بر تحمیل هزینه‌های مالی قابل توجه به سازمان، موجب افزایش بار اداری، طولانی شدن فرآیندهای تصمیم‌گیری و تأخیر در برگزاری مزایده‌ها و واگذاری غرف خواهد شد. پیامد طبیعی این تأخیرها، خالی ماندن غرف، کاهش ظرفیت عرضه و ایجاد وقفه در فعالیت بازارهاست که مستقیماً با مأموریت سازمان در تضاد قرار دارد.

علاوه بر این، تغییرات مکرر در کاربری‌ها و شرایط بهره‌برداری، سبب می‌شود که برآوردهای کارشناسی در بسیاری از موارد، به‌سرعت از شرایط واقعی بازار فاصله بگیرد و کارایی خود را از دست بدهد. در مقابل، استفاده از داده‌های حاصل از مزایده‌های واقعی و اخیر، به‌عنوان مبنای تعیین قیمت پایه، امکان انطباق بیشتر با شرایط روز بازار و انعطاف‌پذیری بالاتر در مواجهه با تغییرات کاربری را فراهم می‌آورد.

در مجموع، تنوع و تغییرپذیری بالای کاربری‌ها در میادین و بازارهای سازمان، در کنار محدودیت زمانی نظریات کارشناسی رسمی، ایجاب می‌کند که از روش‌هایی استفاده شود که ضمن کاهش وابستگی به کارشناسی‌های مکرر، از چابکی اجرایی، به‌روز بودن اطلاعات و قابلیت انطباق با شرایط متغیر بازار برخوردار باشد. روش پیشنهادی تعیین قیمت پایه مزایده بر مبنای درصدی از قیمت‌های کشف‌شده واقعی، پاسخی منطقی و عملی به این ضرورت محسوب می‌شود.

۵. فلسفه مزایده و کشف قیمت واقعی در بستر رقابت

مزایده به‌عنوان یکی از شفاف‌ترین و پذیرفته‌شده‌ترین سازوکارهای واگذاری حقوق بهره‌برداری، مبتنی بر اصل رقابت آزاد و برابر میان متقاضیان واجد شرایط است و فلسفه اصلی آن، کشف قیمت واقعی دارایی یا حق بهره‌برداری بر اساس شرایط بازار و برآیند عرضه و تقاضای واقعی می‌باشد. در این سازوکار، قیمت نهایی نه بر مبنای برآوردهای نظری یا اداری، بلکه در نتیجه رقابت مستقیم میان فعالان اقتصادی تعیین می‌شود که هر یک با لحاظ توان مالی، ظرفیت اقتصادی محل، میزان تقاضای مصرف‌کنندگان و چشم‌انداز فعالیت خود، اقدام به ارائه پیشنهاد قیمت می‌نمایند.

در چنین چارچوبی، قیمت پایه مزایده صرفاً نقش نقطه شروع رقابت را ایفا می‌کند و به هیچ‌وجه معادل قیمت نهایی یا قیمت قطعی تلقی نمی‌شود. حتی در مواردی که قیمت پایه پایین‌تر از ارزش نهایی بازار تعیین می‌گردد، این فرآیند رقابتی مزایده است که قیمت واقعی را در جریان رقابت کشف کرده و از تضییع حقوق و منافع سازمان و شهرداری جلوگیری می‌نماید. تجربه عملی سازمان میادین



مشخصات لایحه

میوه و تره بار نیز به وضوح نشان داده است که در مزایده هایی با مشارکت مؤثر متقاضیان، قیمت نهایی همواره متناسب با شرایط واقعی بازار و ارزش اقتصادی محل شکل گرفته است.

بر همین اساس، نگرانی از پایین بودن قیمت پایه مزایده، بدون توجه به ماهیت رقابتی و شفاف این فرآیند، فاقد وجهت کارشناسی است. تمرکز بر قیمت پایه به عنوان شاخص اصلی ارزش گذاری، نادیده گرفتن نقش تعیین کننده رقابت در کشف قیمت واقعی محسوب می شود. در عمل، آنچه منافع عمومی را تضمین می نماید، برگزاری مزایده سالم، رقابتی و شفاف است، نه صرفاً تعیین عددی بالاتر به عنوان قیمت پایه.

افزون بر این، تعیین قیمت پایه در سطحی منطقی و متوازن، خود می تواند موجب افزایش مشارکت متقاضیان واجد شرایط، تقویت رقابت و در نهایت کشف قیمتی نزدیک تر به ارزش واقعی بازار گردد. در مقابل، تعیین قیمت های پایه غیر واقعی و بالا، ممکن است منجر به کاهش تعداد شرکت کنندگان، تضعیف رقابت و حتی شکست مزایده شود که این امر نه تنها به نفع سازمان نیست، بلکه می تواند موجب تأخیر در واگذاری و ایجاد وقفه در خدمات رسانی گردد.

در مجموع، فلسفه مزایده به عنوان یک ابزار تنظیم گر بازار، مبتنی بر اعتماد به ساز و کار رقابت و شفافیت است و تجربه سازمان میادین نیز مؤید آن است که قیمت نهایی حاصل از این فرآیند، در اغلب موارد منعکس کننده شرایط واقعی بازار بوده و منافع سازمان، شهرداری و شهروندان را به صورت هم زمان تأمین می نماید.

۶. مبنای انتخاب عدد ۸۰ درصد و ملاحظات اجتماعی - اقتصادی

انتخاب عدد ۸۰ درصد به عنوان مبنای تعیین قیمت پایه مزایده غرف و کاربری ها، تصمیمی آگاهانه، مبتنی بر تجربه عملی سازمان و حاصل جمع بندی ملاحظات فنی، اقتصادی و اجتماعی است. این درصد نه به صورت سلیقه ای، بلکه بر اساس بررسی روند مزایده های سنوات گذشته و تحلیل رفتار قیمتی متقاضیان تعیین شده و توازن منطقی میان ضرورت حفظ منافع عمومی و الزامات خدمات رسانی سازمان برقرار می نماید.

قیمت های کشف شده در برخی مزایده ها، به ویژه در شرایط خاص اقتصادی یا تحت تأثیر هیجانات مقطعی، ممکن است فراتر از ظرفیت واقعی اقتصادی یک غرفه یا کاربری تعیین شده باشند. تعیین قیمت پایه معادل ۸۰ درصد مبلغ حق بهره برداری برنده سال قبل، این امکان را فراهم می آورد که متقاضیان در دوره جدید مزایده، رفتار قیمتی خود را با واقعیت های اقتصادی، ظرفیت محل و شرایط بازار تطبیق داده و در صورت لزوم، نسبت به تعدیل پیشنهادهای خود اقدام نمایند. این رویکرد، به کاهش خطر بروز قیمت های غیر واقعی و ناپایدار در فرآیند مزایده کمک شایانی می کند.

از سوی دیگر، سازمان میادین میوه و تره بار نهادی صرفاً درآمدزا تلقی نمی شود، بلکه سازمانی خدماتی با مأموریت مشخص در حوزه تنظیم بازار، حمایت از معیشت شهروندان و تضمین دسترسی عمومی به کالاهای اساسی با قیمت مناسب است. اتخاذ رویکردهایی که منجر به افزایش بی رویه هزینه های بهره برداری غرف و انتقال این هزینه ها به قیمت نهایی محصولات عرضه شده شود، می تواند آثار تورمی نامطلوبی در بازار ایجاد کرده و با رسالت ذاتی سازمان در تعارض قرار گیرد. از این رو، تعیین قیمت پایه در سطحی متوازن و قابل دفاع، یکی از ابزارهای غیرمستقیم اما مؤثر سازمان در کنترل فشارهای قیمتی و جلوگیری از بروز آثار تورمی ناخواسته محسوب می شود.



مشخصات لایحه

تجربه سالیان گذشته سازمان نشان داده است که در مواردی که پیشنهادهای ارائه شده در مزایده‌ها به‌طور قابل توجهی بالاتر از ظرفیت اقتصادی غرف بوده‌اند، بهره‌برداران در طول دوره بهره‌برداری با مشکلات متعددی از جمله ناتوانی در ایفای تعهدات مالی، انباشت بدهی، کاهش کیفیت خدمات‌رسانی و در نهایت فسخ قرارداد مواجه شده‌اند. این وضعیت، نه تنها موجب اختلال در فعالیت بازار و نارضایتی شهروندان می‌شود، بلکه هزینه‌های اداری، حقوقی و اجرایی مضاعفی را نیز به سازمان تحمیل می‌نماید.

بر این اساس، تعیین قیمت پایه مزایده بر مبنای ۸۰ درصد مبلغ حق بهره‌برداری برنده سال قبل، رویکردی پیشگیرانه در برابر شکل‌گیری تعهدات مالی غیرواقعی و ناپایدار تلقی می‌شود که ضمن حفظ جذابیت مزایده و تقویت رقابت سالم، به پایداری قراردادهای مستمر خدمات‌رسانی و کاهش مخاطرات اجرایی در طول دوره بهره‌برداری کمک می‌کند.

در مجموع، مبنای ۸۰ درصد را می‌توان راهکاری متوازن و مبتنی بر تجربه دانست که هم منافع اقتصادی سازمان را در چارچوب واقعیت‌های بازار تأمین می‌نماید و هم با ملاحظات اجتماعی، تنظیم‌گری بازار و حمایت از معیشت شهروندان هم‌راستا است و از این حیث، شایستگی تبدیل شدن به یک قاعده قانونی مصوب رادار است.

۷. توجیه فنی، اقتصادی و اجتماعی مبنای تعیین ۸۰ درصد قیمت پایه مزایده

با توجه به رسالت ذاتی سازمان میادین میوه و تره‌بار شهرداری تهران، این سازمان نهادی صرفاً درآمدزا نبوده، بلکه مأموریتی خدماتی، تنظیم‌گر بازار و حامی معیشت شهروندان بر عهده دارد. فعالیت میادین همواره باهدف حذف واسطه‌ها، ایجاد ارتباط مستقیم میان تولیدکنندگان و مصرف‌کنندگان و ایفای نقش بازدارنده در برابر افزایش بی‌رویه قیمت محصولات کشاورزی و پروتئینی صورت گرفته و آثار مثبت آن در تعدیل، تثبیت و کنترل قیمت‌ها در سطح شهر تهران و حتی کشور به‌وضوح قابل مشاهده است.

در این چارچوب، انتخاب عدد ۸۰ درصد به‌عنوان قیمت پایه مزایده، تصمیمی آگاهانه و مبتنی بر ملاحظات فنی، اقتصادی و اجتماعی است. این درصد، ضمن ایجاد یک مبنای منطقی برای قیمت‌گذاری، امکان تعدیل هیجانات قیمتی ناشی از مزایده‌های سال‌های قبل را فراهم نموده و به متقاضیان اجازه می‌دهد در صورت ارائه پیشنهادهای فراتر از ظرفیت واقعی اقتصادی هر غرفه یا کاربری، رفتار قیمتی خود را اصلاح و باز تنظیم نمایند.

تجربه و آسیب‌شناسی حدود ۱۵ ساله سازمان در حوزه تعیین حق بهره‌برداری غرف و کاربری‌ها نشان می‌دهد که پیشنهادهای غیرواقعی و بالاتر از توان اقتصادی بهره‌برداران، در بسیاری موارد منجر به ناتوانی در ایفای تعهدات مالی، ایجاد بدهی، اختلال در ارائه خدمات و در نهایت فسخ قراردادها شده است. این وضعیت علاوه بر ایجاد بی‌ثباتی در فرآیند بهره‌برداری، هزینه‌های مضاعف اداری، حقوقی و اجرایی قابل توجهی را به سازمان تحمیل می‌نماید و با اهداف کلان تنظیم بازار در تعارض قرار می‌گیرد.

بر این اساس و با اتکا به مصوبات پیشین، پیشنهاد می‌شود قاعده عملیاتی تعیین نرخ پایه مزایده، بر مبنای ۸۰ درصد مبلغ حق بهره‌برداری برندگان واقعی مزایده‌های سال قبل و به تفکیک اماکن هر مرکز، تدوین و به تصویب شورای اسلامی شهر تهران برسد. این رویکرد ضمن ایجاد شفافیت داده‌ها و یکنواختی در فرآیند قیمت‌گذاری، موجب تسریع در برگزاری مزایده‌ها، کاهش هزینه‌های کارشناسی، ارتقای عدالت میان متقاضیان، کاهش اعتراضات، دستیابی به درآمد پایدارتر و جلوگیری از شکل‌گیری قیمت‌های غیرواقعی می‌شود.



تاریخ: 1405/04/17

شماره: 401348/10

پیوست: 5

بسم الله الرحمن الرحيم

جناب آقای مهندس چمران
رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

**موضوع: ارسال لایحه تعیین مبالغ پایه حق بهره برداری غرف به تفکیک نوع
کاربری در بازارهای میداين میوه و تره بار (1405)**

سلام علیکم

با احترام، به استناد ماده (2) «آیین نامه اجرایی ماده واحده قانون نحوه واگذاری اماکن و میداين و غرف توزیع میوه» مصوب 1374/11/01 هیئت وزیران و اصلاحات بعدی آن و بندهای (ه) و (و) و ردیف (4) بند (ز) ذیل ماده واحده مصوبه «تعیین مبالغ پایه حق بهره برداری غرف و کاربری ها به تفکیک نوع کاربری در بازارهای میداين میوه و تره بار و فرآورده های کشاورزی شهرداری تهران» ابلاغی به شماره 160/1518/16058 مورخ 1389/11/16 به پیوست «لایحه اصلاحیه تعیین مبالغ پایه حق بهره برداری غرف و کاربری ها به تفکیک نوع کاربری در بازارهای میداين میوه و تره بار و فرآورده های کشاورزی شهرداری تهران در سال 1405» برای سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می گردد.

علیرضا زاکانی

رونوشت: جناب آقای باقری، معاون محترم برنامه ریزی، توسعه سرمایه انسانی و امور شورا
جناب آقای گودرزی، معاون محترم خدمات شهری و محیط زیست

تاریخ: 1405/04/20

شماره: 5619/160

پیوست: 0

شماره:
تاریخ:
پیوست:



بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای مهدی پیرهادی رئیس محترم کمیسیون سلامت، محیط زیست و خدمات شهری - جناب آقای محمد آخوندی رئیس محترم کمیسیون برنامه و بودجه

موضوع: ارجاع لایحه تعیین مبالغ پایه حق بهره برداری غرف به تفکیک نوع کاربری در بازارهای میدین میوه و تره بار (1405)

سلام علیکم؛

به پیوست تصویر نامه شماره 10/401348 مورخ 1405/04/17 جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران در خصوص تعیین مبالغ پایه حق بهره برداری غرف به تفکیک نوع کاربری در بازارهای میدین میوه و تره بار (1405) را ایفاد می‌نماید.

لایحه مزبور به صورت عادی ارائه و به شماره 160/5497 مورخ 1405/04/17 در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و 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 (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 مشترک آن کمیسیون ها دال بر تأیید یا رد عین لایحه و یا انجام اصلاحات در متن آن را در اسرع وقت به دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. /م

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؛ فرهنگی، اجتماعی؛ نظارت و حقوقی با تصویر لایحه مزبور جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون مشترک و دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات.

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

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

- دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات جهت پی‌گیری (1/10/1396).