



جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور

تاریخ ۹۹/۱۲/۹

شماره ۱۹۹۰۴۹

پیوست

۵
۵۵

بسمه تعالی

استانداران محترم سراسر کشور

سلام علیکم

در اجرای ماده ۶۲ قانون شهرداری، ماده ۳۵ آیین نامه مالی شهرداری ها و بندهای ۹، ۶، ۵، ۱۴ ماده ۸۰ قانون اصلاح موادی از قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور، به منظور ایجاد وحدت رویه در فرآیند امور سرمایه گذاری در شهرداری ها و رفع ابهامات موجود، به پیوست اصلاحیه "شیوه نامه سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری های کشور" که در چارچوب قوانین و مقررات و اهداف برنامه های توسعه کشور تنظیم گردیده، برای ابلاغ به شهرداری ها به منظور طرح و تصویب در شورای اسلامی شهرها ایفاد می گردد.

ضمن تاکید بر اینکه اصلاحیه مذکور، به جایگزینی "شیوه نامه سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری ها" ارسالی طی نامه شماره ۱۲۴۰۴/۱/۳/س مورخ ۱۳۹۱/۰۲/۰۴ می باشد، با عنایت به سیاست های وزارت کشور مبنی بر اهمیت و ضرورت نظارت بر اجرای صحیح فرآیند سرمایه گذاری در شهرداری ها و اجرای پروژه ها و فعالیت های مرتبط با آن، لازم است استانداری ها نسبت به نظارت بر اجرای مفاد شیوه نامه فوق اقدام نمایند.


عبدالرضا رحمانی فضلی

دبیرخانه سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور

شماره نامه: 52991
تاریخ نامه: 1399/12/11



جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور

شبه نامه سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری های کشور

معاونت عمران و توسعه امور شهری و روستایی
سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور

اسفندماه ۱۳۹۹

فهرست

عنوان	صفحه
مقدمه:.....	۱
فصل اول- اهداف و کلیات :.....	۲
ماده ۱- اهداف.....	۲
ماده ۲- دامنه کاربرد.....	۲
ماده ۳- مستندات قانونی.....	۲
ماده ۴- تعاریف و مفاهیم.....	۳
فصل دوم- محورها و روش های سرمایه گذاری و مشارکت.....	۵
ماده ۵- موضوعات سرمایه گذاری و مشارکت.....	۵
ماده ۶- روش های تأمین مالی در سرمایه گذاری و مشارکت.....	۶
فصل سوم- ساختار و فرآیند اجرایی:.....	۶
ماده ۷- جایگاه سرمایه گذاری در بودجه و امور مالی شهرداری.....	۶
ماده ۸- برنامه ریزی و مدیریت امور سرمایه گذاری و مشارکت.....	۷
ماده ۹- وظایف امور سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری.....	۸
ماده ۱۰- هیات عالی سرمایه گذاری.....	۹
ماده ۱۱- وظایف و اختیارات هیات عالی سرمایه گذاری.....	۹
ماده ۱۲- وظایف و اختیارات رئیس هیات عالی سرمایه گذاری.....	۱۰
ماده ۱۳- کارگروه کارشناسی سرمایه گذاری.....	۱۰
ماده ۱۴- وظایف و اختیارات کارگروه کارشناسی سرمایه گذاری.....	۱۱
فصل چهارم- تأمین مالی:.....	۱۲
ماده ۱۵- نحوه برآورد/تقویم آورده های طرفین.....	۱۲
فصل پنجم- تکالیف طرفین سرمایه گذاری:.....	۱۴
ماده ۱۶- تکالیف شهرداری.....	۱۴
ماده ۱۷- تکالیف طرف مشارکت.....	۱۴
ماده ۱۸- تشویقات و معافیت ها.....	۱۴
ماده ۱۹- نحوه تهیه گزارش امکان سنجی فنی و اقتصادی.....	۱۵
ماده ۲۰- برگزاری فراخوان.....	۱۶
ماده ۲۱- عقد قرارداد.....	۲۲
ماده ۲۲- تضامین.....	۲۳
ماده ۲۳- اجرا و نظارت قرارداد.....	۲۴
ماده ۲۴- تحویل، خاتمه قرارداد و نحوه تسویه حساب طرفین.....	۲۴
فصل ششم- مقررات عمومی:.....	۲۵
ماده ۲۵- بهره برداری، پیش فروش، فروش، اجاره و واگذاری سرقفلی.....	۲۵
ماده ۲۶- مکسورات قانونی/بیمه و مالیات متعلقه.....	۲۶

مقدمه:

امروزه یکی از اصول توسعه پایدار شهری، رشد و گسترش فیزیکی شهر با معیارهای اصولی و منطقی می‌باشد. توسعه پایدار شهری، توسعه ای مبتنی بر نیازهای واقعی و تصمیم‌گیری‌های عقلایی با در نظر گرفتن ملاحظات مختلف اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی محسوب می‌شود. در بین عوامل موثر بر توسعه فیزیکی شهر، درآمدهای پایدار است که در آن، میزان بهره‌مندی و دسترسی به درآمدهای پایدار، نوع و میزان توسعه شهری با برنامه را رقم خواهد زد.

جذب سرمایه‌گذار در حوزه‌های مختلف همواره عاملی برجسته برای تداوم رشد اقتصادی هر شهری به شمار می‌رود. در این میان شهرداری‌ها، یکی از نهادهای عمومی با توان مالی بالا و ظرفیت‌های متعدد می‌باشند که قادرند با بهره‌گیری از تمامی قابلیت‌ها و ویژگی‌های آن شهر ظرفیت توسعه اقتصادی و شهری را انباشته ساخته و پیشبرد اهداف کلان در شهرها را میسر سازند. دستیابی به اهداف توسعه شهری، درآمدهای پایدار و تأمین خدمات موردنیاز شهروندان، نیاز به مشارکت سرمایه‌گذاران با شهرداری را طلب می‌کند. تأمین منابع مالی، یکی از مهم‌ترین وظایف نهادهای عمومی غیر دولتی، از قبیل شهرداری‌ها است. هرچند منابع مالی شهرداری‌ها به صورت‌های مختلف قابل حصول می‌باشند، اما همه آنها، از خصوصیات درآمدهای پایدار برخوردار نیستند.

لذا توجه به ظرفیت‌های نهفته شهرها در حوزه سرمایه‌گذاری و مشارکت، سازماندهی و تبیین جایگاه سرمایه‌گذاری در انجام پروژه‌های شهرداری، علاوه بر فزونی جایگاه این عنصر مهم در فرآیندهای شهری، خواهد توانست پاسخی درخور برای چالش تأمین مالی پروژه‌های شهری بیابد.

فصل اول - اهداف و کلیات :

ماده ۱- اهداف

هدف از تهیه و تنظیم این شیوه‌نامه ایجاد وحدت رویه در جلب مشارکت شهروندان و هدایت سرمایه‌های خرد و کلان اشخاص حقیقی و حقوقی به‌منظور توسعه متوازن شهر می‌باشد و بیان نحوه اجرا و نظارت بر امور سرمایه‌گذاری و مشارکت در شهرداری‌ها می‌باشد که از طرق ذیل قابل‌اعمال است:

۱. ایجاد و مدیریت سیستمی که بواسطه آن بتوان با سرمایه‌های خارج از شهرداری (اعم از سرمایه‌های مادی و معنوی، داخلی و خارجی، دولتی، تعاونی و بخش خصوصی) نسبت به اجرای پروژه‌های شهرداری اقدام نمود.
۲. فراهم آوردن زمینه و بستر مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی توسط شورای شهر (در چارچوب وظایف تعیین‌شده) در امور مربوط به شهرداری و اشاعه فرهنگ مشارکت در توسعه شهر و فرهنگ شهرنشینی.
۳. تلاش در جهت افزایش ضریب اطمینان و امنیت برای سرمایه‌گذاران و جذب سرمایه‌های مردمی.
۴. به‌کارگیری و بهره‌مندی از ایده‌ها، اندیشه و سرمایه اشخاص حقیقی و حقوقی در امر سرمایه‌گذاری.
۵. شفاف‌سازی، تسهیل و روان‌سازی فعالیت‌های مربوط به امور سرمایه‌گذاری و مشارکت.
۶. اعمال مدیریت راهبردی و هدفمند در امر سرمایه‌گذاری و مشارکت.
۷. فراهم آوردن الگوی کارآمد در تأمین منابع مالی پایدار برای شهرداری.
۸. تلاش جهت افزایش سرانه‌های عمومی و خدماتی از طریق سرمایه‌گذاری و مشارکت.
۹. ایجاد اعتدال در توزیع خدمات از طریق سرمایه‌گذاری و مشارکت در راستای رشد و توسعه متوازن شهر.
۱۰. استقرار نظام یکپارچه و سامان‌یافته امور سرمایه‌گذاری و مشارکت.

ماده ۲- دامنه کاربرد

دامنه کاربرد این شیوه‌نامه در شهرداری‌ها و سازمان‌های وابسته و طبق وظایف و تکالیف قانونی تعیین‌شده، شامل جذب و هدایت سرمایه‌گذاران یا مشارکت‌کنندگان برای پیشبرد اهداف و سیاست‌ها و همچنین پیگیری و هدایت روند امور مذکور می‌باشد.

ماده ۳- مستندات قانونی

این شیوه‌نامه مستند به ماده ۶۲ قانون شهرداری، ماده ۳۵ آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها و وظایف مندرج در بندهای ۵، ۶، ۹ و ۱۴ ماده ۸۰ قانون اصلاح مواردی از قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران و اصلاحات بعدی، به‌منظور ایجاد وحدت رویه در شهرداری‌ها توسط وزارت کشور تهیه شده است که با پیشنهاد توسط شهرداری و تصویب شورای اسلامی شهر، پس از تعیین اعضای هیات عالی سرمایه‌گذاری، قابلیت اجرا خواهد داشت.

در فرآیند انجام کلیه امور سرمایه‌گذاری، رعایت مفاد این شیوه‌نامه الزامی است، مگر در موارد سکوت یا ارجاع که از طریق مراجعه به سایر قوانین انجام می‌شود.

ماده ۴- تعاریف و مفاهیم

۱- سرمایه

عبارت است از انواع منابع اعم از اموال مادی و معنوی، نقدی و غیر نقدی و منقول و غیرمنقول به شرح ذیل که توسط سرمایه‌گذار یا مشارکت‌کننده و شهرداری اظهار و تأمین می‌شود:

الف) منابع نقدی به صورت وجوه نقد از طرق مختلف از جمله نظام بانکی و سایر مؤسسات مالی اعتباری مورد تأیید و تسهیلات و اعتبارات و منابع نوین مالی که توسط طرفین مشارکت‌کننده به جریان سرمایه‌گذاری تزریق یا تعهد می‌شود.

ب) منابع غیر نقدی، اموال منقول و غیرمنقول از جمله: ماشین‌آلات، تجهیزات، زمین، هزینه‌های صدور مجوز، ابنیه، ابزار و ادوات، قطعات یدکی، مواد اولیه، دانش فنی، خدمات تخصصی و مدیریت را شامل می‌شود.

ج) عوارض و وجوه مربوط به صدور پروانه ساختمانی و مطالبات شهرداری، دارایی‌های جاری و غیرجاری، مشهود و نامشهود.

د) مالکیت فکری و معنوی اعم از مالکیت ادبی و هنری (کپی‌رایت) و مالکیت صنعتی (حق اختراع، علائم تجاری و ...)

ه) سایر منابع اعم از هدایا و هبه مطابق بند ۱۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری

۲- سرمایه‌گذاری:

به‌کارگیری دارایی است که شهرداری برای ایجاد ارزش افزوده یا دستیابی به اهداف توسعه شهری نگهداری می‌کند.

۳- مشارکت:

عبارت است از درآمیختن سرمایه‌های مادی و معنوی متعلق به شهرداری، اشخاص حقیقی یا حقوقی با تعیین سهم الشرکه در چهارچوب توافق و قرارداد مربوطه

۴- امور سرمایه‌گذاری و مشارکت:

عبارت است از بسترسازی، برنامه‌ریزی، مدیریت، پیگیری، ظرفیت‌سازی و انجام فعالیت‌های منتهی به هدایت و جذب سرمایه‌گذاران طبق ساختار سازمانی مصوب

۵- سرمایه‌گذار یا طرف مشارکت

عبارت است از شخص حقیقی یا حقوقی، اعم از دولتی و غیردولتی، ایرانی و خارجی که با اطلاع از توانایی و امکانات خود و شهرداری، در چارچوب مقررات و توافقات و قراردادهای منعقد شده به سرمایه‌گذاری و مشارکت اقدام می‌نماید.

تبصره - منظور از سرمایه‌گذار یا مشارکت‌کننده خارجی، اشخاص حقیقی و حقوقی هستند که بر اساس قوانین جاری کشور جمهوری اسلامی ایران، حضور و ورود منابع مالی آنان مجاز شمرده شده و می‌توانند در امر سرمایه‌گذاری در ایران فعالیت نمایند.

۶- هیات عالی سرمایه‌گذاری

مرجع تصمیم‌گیری و تصویب در امر سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری است و در این شیوه‌نامه به‌اختصار "هیات عالی" نامیده می‌شود.

۷- کارگروه کارشناسی سرمایه‌گذاری

کارگروهی که مسئولیت ارزیابی فنی اقتصادی متقاضیان و ارزیابی کیفی، فنی و حقوقی پیشنهادها و همچنین سایر وظایف مقرر در این دستورالعمل را به عهده دارد، و در این شیوه‌نامه اختصاراً "کارگروه کارشناسی" نامیده می‌شود.

۸- امکان‌سنجی فنی و اقتصادی

عبارت است از ارزیابی و تجزیه و تحلیل پتانسیل یک پروژه پیشنهادی که بر اساس تحقیقات و مطالعاتی پایه‌ریزی شده و روند تصمیم‌گیری را پشتیبانی می‌کند. یک مطالعه امکان‌سنجی، ارزیابی عملی بودن یک پروژه یا سیستم پیشنهادی است.

۹- فراخوان

فرایندی است رقابتی برای تأمین کیفیت موردنظر (طبق اسناد فراخوان)، که در آن تعهدات موضوع سرمایه‌گذاری/مشارکت را به متقاضی که مناسب‌ترین پیشنهاد اقتصادی متناسب (بسته به نوع فراخوان و مدل اقتصادی سرمایه‌گذاری) با در نظر گرفتن صرفه و صلاح شهرداری پیشنهاد کرده باشد، واگذار می‌شود.

۱۰- ارزیابی فنی، اقتصادی و کیفی

عبارت است از ارزیابی فنی، اقتصادی متقاضیان سرمایه‌گذاری و ارزیابی کیفی، فنی پیشنهادات آنها برای انجام تعهدات که از سوی شهرداری توسط کارگروه کارشناسی بنا به درخواست هیات عالی انجام می‌شود.

۱۱- ارزیابی پیشنهاد اقتصادی

فرایندی است که در آن از بین پیشنهادهایی که از نظر کیفی، فنی و توان مالی پذیرفته شده‌اند، مناسب‌ترین پیشنهاد اقتصادی، بر مبنای این شیوه‌نامه، با در نظر گرفتن صرفه و صلاح شهرداری، توسط هیات عالی برگزیده می‌شود.

فصل دوم - محورها و روش های سرمایه گذاری و مشارکت

ماده ۵ - موضوعات سرمایه گذاری و مشارکت

موضوعات سرمایه گذاری و مشارکت در ۴ سرفصل اصلی ۱- تحقق کاربری های طرح جامع و تفصیلی، ۲- وظایف و تکالیف قانونی شهرداری، ۳- واگذاری تصدی ها به بخش خصوصی و ۴- مشارکت به قصد کسب درآمد و انتفاع می باشد که اهم موضوعات قابل سرمایه گذاری و مشارکت به شرح ذیل می باشد :

- ۱) سرمایه گذاری و مشارکت در احداث ابنیه تجاری، مسکونی، صنعتی، خدماتی، اداری، فرهنگی، گردشگری، ورزشی، پارکینگ های عمومی
- ۲) ارائه خدمات آماده سازی، زیربنایی و روبنایی شهری.
- ۳) امور عمران و شهرسازی مانند بازآفرینی فضاهای شهری، ارتقاء کارایی و تحقق پذیری طرح های توسعه شهری، زیباسازی شهری، طرح های موضعی و موضوعی شهری، طرح های تفریحی و توریستی، امور مرتبط با ماشین آلات، کارخانه ها، محصولات و کارگاه های شهرداری
- ۴) امور محیط زیست و خدمات شهری مانند توسعه فضای سبز، آرامستانها، طرح های مدیریت پسماند، توسعه و نگهداری تأسیسات و تجهیزات شهری، بهبود محیط زیست شهری و بهداشت عمومی، ساماندهی صنوف و مشاغل مزاحم شهری، هدایت و دفع آب های سطحی و ساماندهی مسیل ها و رودخانه ها
- ۵) امور ایمنی و مدیریت بحران مانند طرح های ایمنی و کاهش خطرپذیری شهری، ارتقاء تاب آوری شهری، مدیریت بحران و پدافند غیرعامل
- ۶) امور حمل و نقل و ترافیک مانند بهبود عبور و مرور، توسعه، تجهیز و نگهداری ناوگان حمل و نقل عمومی، ریلی، پایانه های مسافری، ساماندهی بار و مسافر، توسعه و ساماندهی پارکینگ های عمومی، سامانه های هوشمند حمل و نقل و ترافیک، توسعه زیرساخت های عبور و مرور
- ۷) امور خدمات مدیریت مانند توسعه شهرداری و شهر الکترونیک، ارتقاء زیرساخت ها و فناوری های نوین، پژوهش های کاربردی شهری، توسعه درآمدهای پایدار، شهر هوشمند، مدیریت بهره برداری و واگذاری اموال و دارایی های ایجاد شده توسط امور سرمایه گذاری
- ۸) امور اجتماعی و فرهنگی مانند توسعه زیرساخت ها، فعالیت ها و طرح های فرهنگی، اجتماعی و ورزشی، طرح های گردشگری، طرح های حوزه سلامت اجتماعی
- ۹) استفاده از منابع و ابزارهای مالی مجاز از جمله فاینانس، اوراق مشارکت، اخذ وام و مشارکت بانکها
- ۱۰) مشارکت و سرمایه گذاری در زمین های متعلق به سایر سازمان ها نظیر منابع طبیعی، زمین و مسکن، اوقاف و امور خیریه و سایر طبق تفاهم نامه های فی مابین شهرداری ها و سازمان های مربوطه با رعایت قوانین و مقررات

- ۱۱) مدیریت بهره برداری از اموال، تأسیسات و تجهیزات احداث شده توسط امور سرمایه گذاری
- ۱۲) مدیریت واگذاری در قالب فروش، اجاره، سرقفلی و غیره
- ۱۳) سایر زمینه های متناسب با ساختار بودجه شهرداری و بخشنامه های بودجه سالانه ابلاغی وزارت کشور

ماده ۶- روش های تأمین مالی در سرمایه گذاری و مشارکت

روش های تأمین مالی سرمایه گذاری و مشارکت بر اساس تسهیم خطرپذیری (ریسک) بین طرفین، مسئولیت ها و وظایف و نیز نحوه بازگشت سرمایه، با توجه به نوع پروژه و ویژگی های مرتبط با آن، حجم مالی و زمان پروژه و شرایط شهر، براساس روش های معمول در شهرداری ها نظیر موارد ذیل انجام می گیرد:

مشارکت مدنی در ساخت، ساخت، بهره برداری و انتقال (BOT)، ساخت، بهره برداری، پرداخت اجاره به شهرداری و انتقال (BOLT)، تجهیز، بازسازی، بهره برداری، پرداخت اجاره به شهرداری و انتقال (ROLT)، پرداخت اجاره به شهرداری و انتقال (BLT)، ساخت، مالکیت و بهره برداری (BOO)، بهره برداری، پرداخت اجاره به شهرداری (OL)، تجهیز، بازسازی، مالکیت و بهره برداری (ROO)، مدیریت بهره برداری و نگهداری (Q&M)، تجهیز، بازسازی، بهره برداری و انتقال (ROT)، انتقال، بهره برداری و انتقال (TOT)، بیع متقابل (Buy Back) و یا سایر روش های متناسب با نوع پروژه

فصل سوم - ساختار و فرآیند اجرایی:

ماده ۷- جایگاه سرمایه گذاری در بودجه و امور مالی شهرداری

۱- جایگاه سرمایه گذاری در بودجه

به استناد مواد ۶۵ و ۷۹ قانون شهرداری، کلیه هزینه ها، اقدامات و پروژه های سرمایه گذاری با رعایت قوانین، آیین نامه های مالی و معاملاتی، بخشنامه های بودجه سنواری شهرداری ها و در قالب اعتبارات پیش بینی شده در بودجه مصوب سالانه شهرداری قابل اجرا است که شامل ثبت آورده شهرداری در ردیف اعتبارات پروژه سرمایه گذاری شده و ثبت درآمدها در ردیف های مربوطه می باشد.

۲- روش ثبت حسابداری و نگهداری حساب ها در امور سرمایه گذاری

روش ثبت حسابداری و نگهداری حساب ها در امور سرمایه گذاری، در چارچوب استانداردهای بخش عمومی و بر اساس دستورالعمل حسابداری وزارت کشور در اجرای ماده ۴۲ آیین نامه مالی شهرداری ها، می باشد.

تبصره: جهت انجام عملیات مرتبط با امور مالی و حسابرسی هر پروژه، شهرداری ها مجاز به استفاده از خدمات مؤسسات بخش خصوصی ذیصلاح با رعایت آیین نامه مالی و معاملاتی می باشند.

ماده ۸- برنامه‌ریزی و مدیریت امور سرمایه‌گذاری و مشارکت

کلیه امور سرمایه‌گذاری و مشارکت در شهرداری به صورت متمرکز از طریق جایگاه تعریف‌شده برای امور سرمایه‌گذاری شامل سازمان سرمایه‌گذاری، معاونت اقتصادی، مدیریت یا کارشناس سرمایه‌گذاری و مشارکت تعریف می‌شود که به مرور زمان و با توسعه فعالیت‌ها و احراز شرایط مربوطه و با تصویب وزارت کشور ارتقا می‌یابد، انجام خواهد شد و براساس این شیوه‌نامه، هیچ‌یک از واحدهای تابعه شهرداری رأساً حق انعقاد قرارداد یا انجام مراحل استصوابی امور سرمایه‌گذاری و مشارکت را ندارند.

تبصره: در شهرداری‌های فاقد ساختار فوق، انجام امور سرمایه‌گذاری به تشخیص شهردار، توسط مدیر درآمد یا امور مالی بر اساس این شیوه‌نامه و تشکیل هیات عالی سرمایه‌گذاری، انجام می‌شود. فرآیند برنامه‌ریزی امور سرمایه‌گذاری به شرح ذیل می‌باشد:

۱- برنامه‌ریزی مرتبط با امور سرمایه‌گذاری در شهرداری‌ها، به منظور افزایش مشارکت و ایجاد انگیزه و استفاده از توانمندی‌های مدیران، عوامل انسانی و کارشناسی واحدهای تابعه شهرداری، در قالب موارد زیر قابل اجرا است:

الف) بخش برنامه‌ای، عملیاتی و مدیریتی طرح‌های مصوب اجرا شده، حسب موقعیت جغرافیایی طرح به عنوان فعالیت‌های آن منطقه منظور می‌شوند.

ب) واحدهای سرمایه‌گذاری مناطق و سازمان‌های وابسته شهرداری از حیث انجام وظایف موضوع، تابع این شیوه‌نامه خواهند بود.

ج) مدیریت، سازمان‌دهی، ترویج و گسترش امور سرمایه‌گذاری و مشارکت در سطح شهرداری، مناطق و سازمان‌های تابعه در اختیار مدیرعامل/مدیر/مسئول امور سرمایه‌گذاری شهرداری خواهد بود.

د) از زمان تصویب و ابلاغ این شیوه‌نامه، شهرداری مکلف است نسبت به تهیه اطلس جامع سرمایه‌گذاری و مشارکت شهر (به عنوان طرح موضوعی)، حاوی مدل توسعه شهر، نیازهای شهر و شهروندان، سرانه‌ها، پتانسیل‌ها و فرصت‌های سرمایه‌گذاری در راستای توسعه پایدار شهری و بر اساس ظرفیت و اسناد بالادستی اقدام نماید. طرح فوق هر ۵ سال یکبار مورد بازنگری قرار گیرد.

۲- تا زمان تهیه اطلس جامع سرمایه‌گذاری و مشارکت، مدیریت امور سرمایه‌گذاری توسط کارشناسان شهرداری و یا از طریق به‌کارگیری کارشناس رسمی/خبره دادگستری رسته مرتبط و یا مشاورین ذیصلاح (دارای سابقه کاری مرتبط و مورد تأیید هیات عالی) تحت نظارت امور سرمایه‌گذاری شهرداری نسبت به انجام مطالعات و تهیه بسته‌های سرمایه‌گذاری پروژه‌های اولویت‌بندی شده، اقدام خواهند نمود.

۳- در شهرداری‌هایی که دارای سازمان سرمایه‌گذاری و مناطق شهری می‌باشند، در صورت صلاحدید می‌توانند بخشی از انجام فرآیند جذب سرمایه‌گذار را طبق روش اجرایی مشخص با پیشنهاد شورای سازمان (هیات عالی) و تصویب شورای اسلامی شهر، در چارچوب بودجه مصوب مناطق (با سقف

معین اعتبار)، به معاونت‌ها، مدیران سرمایه‌گذاری مناطق یا سازمان‌های وابسته به شهرداری تفویض نمایند. مدیر مربوطه موظف است گزارش‌ها دوره‌ای و نحوه اجرای پروژه را بر اساس ترتیبی که هیات مدیره سازمان سرمایه‌گذاری مقرر می‌دارد، به سازمان ارائه نماید. بدیهی است در این خصوص برنامه‌ریزی در سطح کلان، از طریق جایگاه تعریف‌شده جهت سرمایه‌گذاری انجام خواهد شد.

ماده ۹- وظایف امور سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری

۱. شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری و تهیه بسته حاوی طرح‌ها و پروژه‌های مورد سرمایه‌گذاری همراه با اطلاعات جامع و کلی اقتصادی و فنی برای ایجاد فرصت‌های سرمایه‌گذاری و اطلاع‌رسانی برای جذب سرمایه‌گذار
 ۲. اخذ مجوز لازم جهت انعقاد قراردادهای سرمایه‌گذاری و رفع موانع اداری برای تسریع در اجرای طرح‌های سرمایه‌گذاری و مشارکتی و پیگیری کلیه تعهداتی که شهرداری مطابق با قرارداد به عهده گرفته است.
 ۳. ایجاد زمینه و بستر مناسب برای ترغیب و تشویق سرمایه‌گذاری و پیشنهاد اعطای تسهیلات و امکانات کافی از طرف شهرداری.
 ۴. فراهم آوردن شرایط برابر برای ایجاد رقابت بین سرمایه‌گذاران جهت انجام امور سرمایه‌گذاری.
 ۵. ایجاد هماهنگی با مناطق و سازمان‌ها و شرکت‌های وابسته و واحدهای تابعه شهرداری.
 ۶. ابلاغ مصوبات هیات عالی و پیگیری نحوه اجرای آن‌ها.
 ۷. تهیه گزارش سه‌ماهه از روند امور سرمایه‌گذاری جهت ارائه به هیات عالی و شورای اسلامی شهر.
 ۸. تهیه گزارش جامع سالانه از روند امور سرمایه‌گذاری جهت ارائه به استانداری و سایر دستگاه‌های فرادستی
 ۹. انجام بازاریابی و تبلیغات برای جلب سرمایه‌گذاران و معرفی طرح‌ها
 ۱۰. اخذ گزارش عملکرد امور سرمایه‌گذاری از مناطق و واحدهای تابع شهرداری
 ۱۱. برنامه‌ریزی و انجام هماهنگی جهت راه‌اندازی، واگذاری و بهره‌برداری از پروژه‌های سرمایه‌گذاری
 ۱۲. برگزاری تشریفات فراخوان‌ها یا ترک فراخوان
- تبصره: در شهرداری‌های دارای سازمان سرمایه‌گذاری، وظایف حاکم بر اساسنامه سازمان ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۱۰ – هیات عالی سرمایه گذاری

به منظور تصمیم گیری و تصویب کلیه امور سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری، هیاتی مرکب از اشخاص زیر تحت عنوان « هیات عالی سرمایه گذاری » تشکیل می شود:

الف) شهرداری های فاقد سازمان سرمایه گذاری

اعضای این هیات مرکب از:

- ۱- شهردار به عنوان رئیس هیات عالی
 - ۲- بالاترین مقام امور مالی شهرداری اعم از معاون مالی یا اقتصادی یا مدیر امور مالی
 - ۳- بالاترین مقام امور سرمایه گذاری شهرداری (دبیر هیات عالی)
 - ۴- یک نفر کارشناس بصیر به پیشنهاد شهردار و تصویب شورای اسلامی شهر
 - ۵- یک نفر به انتخاب معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری به عنوان نماینده وزارت کشور
- تبصره ۱: تصمیمات هیات عالی با سه رأی مشروط به اینکه شهردار و بالاترین مقام امور مالی (اعضای هیات عالی معاملات شهرداری) جزء موافقین باشند لازم الاجرا می باشد.
- تبصره ۲: در صورت لزوم، یک نفر از اعضای شورای اسلامی شهر، بدون حق رأی به عنوان ناظر با دعوت دبیر کمیسیون در جلسات حضور خواهد یافت.

ب) شهرداری های دارای سازمان سرمایه گذاری

در شهرداری های دارای سازمان سرمایه گذاری، ترکیب هیات عالی می تواند هماهنگ با ساختار پیش بینی شده در اساسنامه سازمان (شورای سازمان/ هیات مدیره) با رعایت آیین نامه معاملات سازمان و پس از تصویب شورای اسلامی شهر تعیین گردد.

ماده ۱۱ – وظایف و اختیارات هیات عالی سرمایه گذاری

- ۱) بررسی و تصویب اطلس جامع سرمایه گذاری و مشارکت شهر
- ۲) تصویب موضوعات و عناوین سرمایه گذاری و مشارکت و همچنین تعیین اولویت موضوعاتی که توسط کارگروه کارشناسی سرمایه گذاری پیشنهاد می شود.
- ۳) تعیین فرآیند انتخاب سرمایه گذار/ طرف مشارکت از طرق فراخوان عمومی، محدود یا ترک فراخوان برای هر یک از طرح های سرمایه گذاری
- ۴) بررسی پیشنهادات و گزارش های کارگروه کارشناسی سرمایه گذاری و اتخاذ تصمیم در خصوص آنها.
- ۵) بازگشایی پاکت حاوی پیشنهاد اقتصادی طرف مشارکت در فراخوان عمومی یا محدود و تعیین برنده فراخوان.

۶) انتخاب نهایی سرمایه‌گذار یا مشارکت‌کننده
۷) تصویب پروژه‌های سرمایه‌گذاری و مشارکت .
۸) تأیید پیش‌نویس قراردادهای سرمایه‌گذاری و مشارکت
تبصره ۱: هیات عالی و اعضای آن نمی‌توانند اختیارات خود را در زمینه موضوعات این شیوه‌نامه به دیگران تفویض نمایند.

تبصره ۲: حق‌الجلسه اعضای هیات عالی ، اعضاء کارگروه کارشناسی و حق‌الزحمه کارشناسان خارج از شهرداری، در حدود بودجه شهرداری با تصویب شورای اسلامی شهر پرداخت خواهد شد .

ماده ۱۲ – وظایف و اختیارات رئیس هیات عالی سرمایه‌گذاری

- ۱) صدور احکام اعضاء هیات عالی سرمایه‌گذاری و کارگروه کارشناسی سرمایه‌گذاری.
- ۲) نظارت بر حسن اجرای این شیوه‌نامه .
- ۳) نظارت عالی بر فرآیند انعقاد و اجرای حسن انجام کار قراردادها .
- ۴) نظارت بر رعایت صرفه و صلاح شهرداری در فرآیند جذب و انعقاد قرارداد با سرمایه‌گذار
- ۵) انعقاد تفاهم‌نامه‌ها و قراردادهای سرمایه‌گذاری و مشارکت با رعایت این شیوه‌نامه

ماده ۱۳ – کارگروه کارشناسی سرمایه‌گذاری

ارزیابی کیفی، فنی، حقوقی و توان مالی متقاضیان سرمایه‌گذاری، طرح‌ها و پروژه‌های سرمایه‌گذاری و مطالعات مربوطه، توسط کارگروه کارشناسی سرمایه‌گذاری بنا به درخواست هیات عالی انجام می‌شود. اعضاء این کارگروه کارشناسی مرکب از:

- ۱) معاون اداری مالی یا اقتصادی و سرمایه‌گذاری یا قائم‌مقام شهردار (رئیس کارگروه)
- ۲) بالاترین مقام امور سرمایه‌گذاری یا نماینده تام‌الاختیار وی (دبیر کارگروه)
- ۳) بالاترین مقام شهرسازی یا نماینده تام‌الاختیار وی
- ۴) بالاترین مقام عمران یا نماینده تام‌الاختیار وی
- ۵) بالاترین مقام حقوقی یا نماینده تام‌الاختیار وی
- ۶) بالاترین مقام مالی یا نماینده تام‌الاختیار وی
- ۷) بالاترین مقام املاک یا نماینده تام‌الاختیار وی

تبصره ۱: این ترکیب می‌تواند حسب مقتضیات شهر و شهرداری به تشخیص شهردار تغییر نماید.

تبصره ۲: در شهرداری‌های دارای سازمان سرمایه‌گذاری، اعضاء کارگروه کارشناسی با حفظ رشته تخصص‌های اشاره‌شده در بالا و توسط هیات مدیره سازمان، تعیین می‌گردند.

تبصره ۳: حسب مورد، کارشناسان یا افراد خبره مرتبط با موضوع سرمایه‌گذاری و مشارکت اعم از داخل مجموعه شهرداری یا خارج از آن، بدون حق رأی و با دعوت دبیر کارگروه کارشناسی در جلسات حضور خواهند داشت.

ماده ۱۴ – وظایف و اختیارات کارگروه کارشناسی سرمایه‌گذاری

- ۱) بررسی و کارشناسی کلیه برنامه‌ها، طرح‌ها و پروژه‌ها و فراخوان‌های مربوط به سرمایه‌گذاری و مشارکت
- ۲) ارائه پیشنهادهای فنی اقتصادی در خصوص برنامه‌ها، طرح‌ها و پروژه‌های ارجاع شده از طرف امور سرمایه‌گذاری بر اساس توافق و دستورالعمل‌های جاری کشور و مقررات این شیوه‌نامه.
- ۳) ارائه نظرات کارشناسی نسبت به طرح‌های ارائه‌شده از طرف هیات عالی.
- ۴) ارائه پیشنهادات در خصوص حوزه فعالیت‌های مشارکت و سرمایه‌گذاری به هیات عالی.
- ۵) تدوین و پیشنهاد شرایط اختصاصی برای نحوه انجام فراخوان پروژه‌ها به هیات عالی.
- ۶) بررسی و پیشنهاد همه‌جانبه بسته‌های سرمایه‌گذاری و مشارکت ارائه‌شده از طرف اداره سرمایه‌گذاری اعم از مالکیت، بلامعارض بودن پروژه، ضوابط و مقررات مربوطه از جمله شهرسازی، مالی و معاملاتی، حرایم، ارزیابی‌های آورده‌ها و بررسی سهم شرکت طرفین بنا به درخواست هیات عالی.
- ۷) بررسی و پیشنهاد پیش‌نویس قراردادهای ارجاع شده از طرف امور سرمایه‌گذاری.
- ۸) بررسی فرآیندهای انجام پروژه‌های سرمایه‌گذاری و مشارکت و ارائه طریق جهت تسهیل و تسریع فرآیندها
- ۹) بازدید و معاینات محلی از طرح‌ها و پروژه‌های مشارکتی و سرمایه‌گذاری.
- ۱۰) بررسی کارشناسی و ارائه ارزیابی‌های انجام‌شده برای عناصر مشارکت (امکان‌سنجی) و سهم شرکت‌ها و مشوق‌های سرمایه‌گذاری به هیات عالی.
- ۱۱) بررسی و پیشنهاد نوع قرارداد به هیات عالی
- ۱۲) انجام ارزیابی کیفی، فنی، حقوقی و توان مالی متقاضیان سرمایه‌گذاری و پیشنهادات آنها و ارائه گزارش لازم به همراه پاکت‌های مربوطه به هیات عالی بنا به درخواست هیات مذکور.
- ۱۳) انجام ارزیابی کیفی، فنی، حقوقی و توان مالی متقاضیان سرمایه‌گذاری و پیشنهادات آنها در زمان ترک تشریفات فراخوان و ارائه گزارش لازم به همراه مدارک مربوطه به هیات عالی بنا به درخواست هیات مذکور.

فصل چهارم - تأمین مالی:

ماده ۱۵ - نحوه برآورد/تقویم آورده‌های طرفین

الف: انجام تشریفات قانونی انعقاد قرارداد:

جهت انجام تشریفات قانونی منتهی به انعقاد قرارداد که مالکیت عرصه از طرف شهرداری باشد:

- ۱) آورده‌های طرفین شامل زمین، ساخت و تجهیز و سایر هزینه‌های جانبی در روش‌های مختلف مشارکت و نیز برآورد فروش یا درآمدهای دوره‌ای پروژه، ارزیابی توسط کارشناس رسمی دادگستری/هیأت کارشناسی با گرایش مرتبط انجام می‌گردد. برآورد هزینه‌های ساخت می‌تواند پس از محاسبه احجام کار توسط کارشناسان شهرداری انجام شود.
- ۲) میزان عوارض صدور پروانه ساخت/بهره‌برداری، طبق استعلام کتبی از واحد درآمد بر پایه دفترچه تعرفه عوارض محلی سال مربوطه (زمان تقویم آورده‌ها)
- ۳) برآورد میزان درآمدهای ناشی از فروش، اجاره و بهره‌برداری توسط کارشناس رسمی دادگستری (به تاریخ تقویم هزینه‌ها) انجام می‌شود.
- ۴) در سایر موارد بسته به نوع آورده (اعم از مشهود و نامشهود) و روش مشارکت، از کارشناسان رسمی با گرایش مرتبط استفاده می‌شود.
- ۵) تعیین سهم الشرکه پایه طرفین و محاسبه شاخص‌های اقتصادی بر اساس قیمت‌ها و برآوردهای انجام‌شده طبق بندهای ۱ الی ۴ این بند و با در نظر گرفتن جدول زمان‌بندی تحویل آورده هر یک از طرفین، توسط مشاور یا کارشناس ذیصلاح اشاره‌شده در ماده ۸ این شیوه‌نامه، در گزارش امکان‌سنجی، محاسبه و لحاظ می‌گردد.
- ۶) زمان تقویم آورده‌های طرفین، به دلیل اجتناب از عقد با ثمن شناور/مجهول، الزاماً باید قبل یا حین انعقاد قرارداد تعیین گردد.
- ۷) قیمت‌های اعلام‌شده از سوی کارشناس رسمی دادگستری حداکثر تا شش ماه دارای اعتبار می‌باشد.
- ۸) مصوبه هیئت عالی سرمایه‌گذاری و انتشار اولین آگهی فراخوان در روزنامه می‌بایست در مدت‌زمان اعتبار تعیین‌شده برای ارزیابی انجام پذیرد، در غیر این صورت آورده‌ها مجدداً بایستی توسط کارشناس رسمی دادگستری بررسی و مشخص شود.
- ۹) شهرداری می‌تواند در برخی پروژه‌ها، ارزیابی اولیه را توسط هیئت کارشناسی سه نفر (کارشناسان رسمی دادگستری) به انجام رساند.

۱۰) با توجه به بالا بودن حجم ریالی پروژه‌های سرمایه‌گذاری، تعیین دستمزد کارشناسان رسمی دادگستری حداکثر مطابق تعرفه کانون کارشناسان رسمی دادگستری یا بر اساس توافق با کارشناس مربوطه و تأیید هیات عالی خواهد بود.

۱۱) در مواردی که آورده شهرداری زمین و پروانه و آورده طرف سرمایه‌گذار هزینه‌های ساخت بوده و طرف سرمایه‌گذار اقدام به اخذ تسهیلات نماید تأمین وثایق موردنیاز از محل پروژه، با اخذ ضمانت بانکی عندالمطالبه و یا تودیع وثیقه ملکی به میزان یک‌صد و بیست درصد ارزش روز بلا مانع می‌باشد.

ب: ترک تشریفات قانونی انعقاد قرارداد:

در موارد ترک تشریفات که مالکیت عرصه متعلق به سرمایه‌گذار / طرف مشارکت می‌باشد:

۱) تقویم آورده‌های طرفین، پس از تهیه نقشه‌ها و تعیین مشخصات فنی و جزییات اجرایی طبق بند الف این ماده قبل از انعقاد قرارداد، امکان‌پذیر می‌باشد.

۲) در صورت اعتراض از سوی سرمایه‌گذار برای ارزیابی‌های انجام‌یافته توسط کارشناس رسمی دادگستری، آورده توسط هیات کارشناسی سه نفر مجدداً مورد ارزیابی قرار گرفته و در محاسبات دفترچه امکان‌سنجی لحاظ می‌گردد. به‌نحوی که یک نفر کارشناس رسمی دادگستری به انتخاب و با هزینه طرف سرمایه‌گذار به همراه کارشناس رسمی حاضر در ترکیب هیئت ارزیابی و به همراه یک نفر کارشناس رسمی مرضی‌الطرفین به انتخاب طرفین مشارکت در خصوص ارزیابی انجام‌یافته اعلان نظر خواهند نمود که برای طرفین قرارداد لازم‌الاجرا می‌باشد.

ج. تعیین دوره بهره‌برداری:

در برخی روش‌های سرمایه‌گذاری از جمله BOT و نظایر آن، تعیین مدت‌زمان بهره‌برداری و نیز محاسبه شاخص‌های اقتصادی با در نظر گرفتن جدول زمان‌بندی تحویل آورده هر یک از طرفین و تعیین درآمدها و عواید پروژه، پس از تعیین شاخص‌ها، در گزارش امکان‌سنجی با در نظر گرفتن صرفه و صلاح شهرداری، محاسبه و لحاظ می‌گردد.

فصل پنجم - تکالیف طرفین سرمایه‌گذاری:

ماده ۱۶ - تکالیف شهرداری

۱- مجوزها و استعلامات قانونی

اخذ مجوزهای قانونی، مالی و معاملاتی و انجام استعلام‌ها از مراجع ذیصلاح قبل از انجام/ترک تشریفات جذب سرمایه‌گذار

تبصره: چنانچه به دلیل زمان‌بر شدن فرآیند اخذ مصوبات و مجوزها در مدت‌زمان یادشده، امکان صدور پروانه ساخت مقدور نباشد، از برگزاری فراخوان، خودداری به عمل آید.

۲- احراز مالکیت/قانونی بودن تصرف

احراز مالکیت یا قانونی بودن تصرف، احصاء اسناد مربوطه و بلامعارض بودن ملک و رفع هرگونه معارض در صورت وجود

ماده ۱۷ - تکالیف طرف مشارکت

۱- اسناد مالکیت/قانونی بودن تصرف

ارائه اسناد و مدارک قانونی لازم به‌منظور اثبات مالکیت/قانونی بودن تصرف (در مواردی که زمین جزو آورده طرف مشارکت باشد)

۲- مجوزهای بهره‌برداری

دریافت مجوزهای بهره‌برداری از جمله تأییدیه‌های موسسه استاندارد، بهداشت و درمان، محیط‌زیست، منابع طبیعی و ... جهت پروژه‌های سرمایه‌گذاری از دستگاه‌ها و مراجع ذی‌ربط در طول دوره بهره‌برداری با معرفی شهرداری و پرداخت هزینه توسط طرف مشارکت

ماده ۱۸ - تشویقات و معافیت‌ها

به‌منظور ایجاد انگیزه در سرمایه‌گذاران شهرداری‌ها موظفانند کلیه تشویقات و معافیت‌ها را در قالب دفترچه تعرفه عوارض و بهای خدمات محلی (موضوع ماده ۳۰ آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها)، لحاظ نمایند. برخی قوانین با موضوع حمایت از سرمایه‌گذاران به شرح ذیل می‌باشد:

- ۱) قوانین مرتبط با بازآفرینی شهری نظیر قانون حمایت از احیاء بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و ناکارآمد شهری، قانون نظام ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
- ۲) قانون رفع موانع تولید و ارتقای نظام مالی کشور
- ۳) قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی
- ۴) قانون توسعه صنعت ایران‌گردی و جهانگردی
- ۵) آیین‌نامه اجرایی نحوه تشکیل و اداره مناطق نمونه گردشگری
- ۶) قانون حمایت از شرکت‌ها و مؤسسات دانش‌بنیان و تجاری‌سازی نوآوری‌ها و اختراعات
- ۷) سایر قوانین مرتبط

ماده ۱۹ – نحوه تهیه گزارش امکان‌سنجی فنی و اقتصادی

پس از تعریف مشخصات پروژه سرمایه‌گذاری نسبت به انجام مطالعات جامع بر روی هر پروژه، تقویم آورده طرفین و برآورد درآمدها اقدام و نتایج آن در قالب گزارش امکان‌سنجی توسط کارشناسان شهرداری، مشاور یا کارشناس رسمی دادگستری/ خیره مندرج در بند ۲ ماده ۸ این شیوه‌نامه، تهیه و به کارگروه کارشناسی جهت بررسی و تصویب ارائه می‌گردد. مطالعات فوق می‌تواند توسط طرف سرمایه‌گذار به شهرداری پیشنهاد گردد.

تبصره ۱: چنانچه مطالعات امکان‌سنجی توسط طرف مشارکت/ سرمایه‌گذار تهیه و جهت بررسی پیشنهاد گردد، در زمان ارزیابی کیفی متقاضی حداکثر تا سقف ۲۰ درصد کل امتیازات، لحاظ می‌گردد.

تبصره ۲: هزینه‌های مطالعات امکان‌سنجی انجام‌شده توسط هریک از طرفین (شهرداری/ طرف مشارکت)، به‌عنوان آورده ایشان منظور می‌گردد.

تبصره ۳: به‌منظور عدم تحمیل هزینه‌های مضاعف و در صورت لزوم به تصمیم‌گیری‌های کلان، تعیین اولویت، ضرورت اجرا یا عدم اجرای پروژه‌های سرمایه‌گذاری، شهرداری‌ها می‌توانند جهت ارائه گزارش‌ها داخلی به کمیسیون فنی و کیفی اقتصادی سرمایه‌گذاری، نسبت به تهیه گزارشات خلاصه پیش امکان‌سنجی بر اساس برآوردهای کارشناسان حوزه‌های مرتبط، اقدام نمایند. بدیهی است در صورت تصویب و اقدام شهرداری به اجرای پروژه، انجام تشریفات اداری با رعایت مقررات و مفاد این شیوه‌نامه انجام خواهد شد.

تبصره ۴: شهرداری می‌تواند پرداخت هزینه‌های بسته سرمایه‌گذاری و سایر هزینه‌های جانبی را به‌عنوان آورده سرمایه‌گذار منظور و پس از انتخاب سرمایه‌گذار، هزینه‌های مربوطه توسط نامبرده پرداخت گردد.

الف - بخش فنی

ب - مطالعات اقتصادی

- | | |
|---|--------------------------------------|
| - اسناد مالکیت/ تصرف قانونی | - مطالعات بازار |
| - مطالعات محیطی، اقلیمی و زیست‌محیطی | - مفروضات ساخت و فروش |
| - مطالعات معماری شهرسازی | - هزینه‌ها و تحلیل جریان نقدی آن |
| - ملاحظات ترافیکی | - درآمدها و تحلیل جریان نقدی آن |
| - ملاحظات ایمنی و آتش‌نشانی | - شاخص‌های اقتصادی مرتبط با پروژه |
| - پدافند غیرعامل | - روش سرمایه‌گذاری و نحوه تأمین مالی |
| - ارزیابی آثار اجتماعی و فرهنگی مذهبی پروژه | - قدرالسهم پایه شرکاء |
| - سایر موارد مورد نیاز | - تعیین دوره بهره‌برداری پایه |
| | - سایر موارد حسب نیاز پروژه |

ماده ۲۰- برگزاری فراخوان

فرایند برگزاری فراخوان به ترتیب شامل مراحل زیر است:

۱- تعیین نوع فراخوان

الف - فراخوان از نظر مراحل بررسی به انواع زیر طبقه‌بندی می‌شوند:

- ۱) فراخوان یک مرحله‌ای: فراخوانی است که در آن ارزیابی کیفی، فنی، حقوقی و مالی متقاضیان، پیشنهادها و بازگشایی پاکت‌های پیشنهاد متقاضیان در یک جلسه انجام و در همان جلسه برنده فراخوان تعیین می‌شود.
- ۲) فراخوان دومرحله‌ای: فراخوانی است که زمان جداگانه‌ای برای بررسی فنی، حقوقی و مالی متقاضیان و پیشنهادها لازم باشد. در این فراخوان، کارگروه کارشناسی تشکیل می‌شود و نتایج ارزیابی فنی اقتصادی پیشنهادها را به هیات عالی گزارش می‌کند و بر اساس مفاد این شیوه‌نامه برنده فراخوان تعیین می‌شود.

ب - فراخوان از نظر روش دعوت متقاضیان به انواع زیر طبقه‌بندی می‌شوند:

- ۱) فراخوان عمومی: فراخوانی است که در آن اعلام فراخوان از طریق آگهی عمومی به اطلاع متقاضیان سرمایه‌گذاری می‌رسد.
 - ۲) فراخوان محدود: فراخوانی است که در آن به تشخیص هیات عالی، محدودیت برگزاری فراخوان عمومی با ذکر ادله تأیید شود. فراخوان از طریق ارسال دعوت‌نامه برای متقاضیان طبق شرایط مندرج در این شیوه‌نامه به اطلاع متقاضیان می‌رسد.
- تبصره: ملاک عمل جهت تعیین نصاب معامله درج‌شده در آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها و آیین‌نامه معاملات شهرداری تهران (جزئی، متوسط و عمده)، بر اساس میزان آورده متقاضی می‌باشد.

ج- ترک تشریفات فراخوان

طبق گزارش توجیهی کارگروه کارشناسی و به تشخیص هیات عالی، انجام طرح به روش‌های فوق میسر و یا به مصلحت نباشد در این صورت با توجه به مبلغ آورده طرف مشارکت و با رعایت ترتیبی که هیات عالی معین می‌نماید مطابق مقررات ترک تشریفات فراخوان مندرج در آیین‌نامه مالی و معاملات شهرداری‌ها خواهد بود.

- ۱) در حالتی که آورده شهرداری فقط هزینه‌های صدور پروانه و تغییر کاربری و سایر امتیازات و بها خدمات باشد و آورده سرمایه‌گذار هزینه‌های احداث و زمین باشد، انعقاد قرارداد با تأیید هیات عالی سرمایه‌گذاری و تصویب شورای اسلامی شهر، به صورت ترک تشریفات می‌باشد.

۲) اخذ مجوز ترک تشریفات فراخوان از شورای اسلامی بر اساس تبصره های ذیل ماده ۴ آیین نامه مالی شهرداری ها و ماده ۱۴ آیین نامه معاملات شهرداری تهران مشروط بر اینکه آورده طرف سرمایه گذار از حدنصاب های تعیین شده تجاوز ننماید.

۳) اعمال ماده ۱۹ آیین نامه مالی شهرداری ها

۴) انحصاری بودن کالا و خدمات (موضوع تبصره ۳ ماده ۴ آیین نامه مالی شهرداری ها) پس از گواهی هیات عالی

۵) در صورتی که دو مرحله فراخوان عمومی انجام و شرکت کننده وجود نداشته باشد، با درخواست متقاضی، تأیید کمیته کارشناسی، هیات عالی و تصویب شورای اسلامی شهر (وفق ماده ۷ آیین نامه مالی شهرداری ها)، واگذاری قرارداد انجام می شود.

تبصره: در موضوعاتی که در این شیوه نامه حکمی تعیین نشده، آیین نامه مالی و معاملاتی ذی ربط مبنای عمل خواهد بود.

۲- تهیه اسناد فراخوان.

تمامی اسناد فراخوان باید به طور یکسان به همه داوطلبان تحویل شود.

- اسناد فراخوان شامل موارد زیر است:

- ۱) نام و نشانی برگزارکننده فراخوان.
- ۲) نوع و مبلغ تضمین فراخوان.
- ۳) محل، زمان و مهلت دریافت اسناد، تحویل پیشنهادهای و گشایش آنها (حداقل ۱۷ و حداکثر ۳۰ روز از تاریخ چاپ آگهی).
- ۴) مدت اعتبار پیشنهادها.
- ۵) شرح کار، مشخصات فنی اقتصادی، استانداردها، نوع، کمیت و کیفیت کالا یا خدمات.
- ۶) برنامه ریزی انجام کار یا تحویل کالا.
- ۷) معیارها و روش ارزیابی کیفی متقاضیان.
- ۸) روش تهیه و مهلت مقرر برای تسلیم پیشنهادها و تعداد نسخه های آنها.
- ۹) متن یا نکات کلیدی قرارداد شامل موافقت نامه، شرایط عمومی و خصوصی و ضمایم آن.
- ۱۰) صورت جلسات و توضیحات در مورد ایرادات و ابهامات اسناد
- ۱۱) سایر اسنادی که به تشخیص شهرداری لازم باشد. (خلاصه طرح توجیهی، گزارش امکان سنجی، نقشه های اجرایی مرتبط با پروژه، مشخصات فنی و اجرایی تیپ، نقشه های معماری جهت تعیین سهم شرکت کننده پایه طرفین و ...)

۳- ارزیابی کیفی، فنی و اقتصادی سرمایه‌گذاران

ارزیابی فنی، اقتصادی متقاضیان سرمایه‌گذاری و ارزیابی کیفی، فنی پیشنهادات آنها برای انجام تعهدات، توسط کارگروه کارشناسی که بنا به درخواست هیات عالی انجام می‌شود.

ارزیابی کیفی و اقتصادی متقاضیان سرمایه‌گذاری عبارت است از ارزیابی توان انجام تعهدات متقاضیان که به تشخیص کارگروه کارشناسی اقتصادی انجام می‌شود.

در صورت لزوم به انجام ارزیابی پیشنهادات متقاضیان، بنا به درخواست هیات عالی انطباق کیفی، فنی موارد پیشنهاد شده با اسناد فراخوان توسط کارگروه کارشناسی مورد بررسی قرار گرفته و نتایج به هیات عالی گزارش می‌گردد. نحوه ارزیابی کیفی، فنی متقاضیان سرمایه‌گذاری در هر شهر/پروژه به‌موجب فرمتی خواهد بود که به پیشنهاد کارگروه کارشناسی مورد تصویب هیات عالی قرار گیرد.

الف- در ارزیابی کیفی و فنی متقاضیان سرمایه‌گذاری، باید حداقل موارد زیر لحاظ شود:

۱) توان مالی و اقتصادی متقاضی برای انجام کار.

۲) تضمین کیفیت خدمات و محصولات.

۳) داشتن تجربه و دانش در زمینه مورد نظر.

۴) حسن سابقه.

تبصره: با توجه به ماهیت انجام پروژه‌های سرمایه‌گذاری از طریق اشخاص حقیقی و حقوقی ارائه گواهینامه صلاحیت الزامی نیست. لیکن در برخی پروژه‌ها بنا به اهمیت و تشخیص هیات عالی داشتن پروانه کار یا گواهینامه‌های صلاحیت، در صورت لزوم در اسناد فراخوان قید شود.

ب- مراحل ارزیابی کیفی و فنی متقاضیان:

۱) تعیین معیارهای ارزیابی و اهمیت نسبی آنها

۲) دریافت، تکمیل و ارسال اسناد ارزیابی از سوی متقاضیان.

۳) ارزیابی اسناد دریافت شده توسط کارگروه کارشناسی و تعیین امتیاز هر یک از متقاضیان و رتبه‌بندی آنها.

۴) اعلام اسامی نتایج ارزیابی کیفی به هیات عالی.

۵) مستندسازی ارزیابی کیفی متقاضیان.

تبصره ۱: در صورتی که ارائه ایده و مدل طرح سرمایه‌گذاری از سمت اشخاص حقیقی یا حقوقی متقاضی سرمایه‌گذاری بوده و طرح مربوطه مورد تأیید کارگروه کارشناسی قرار گیرد، در زمان ارزیابی کیفی حداکثر تا سقف ۲۰٪ کل امتیازات به‌عنوان امتیاز فرصت‌آفرینی لحاظ می‌گردد. در هر صورت انتخاب شخص پیشنهاددهنده به‌عنوان سرمایه‌گذار منوط به رعایت این شیوه‌نامه می‌باشد.

تبصره ۲: پکت پیشنهاد اقتصادی متقاضیانی که در ارزیابی‌های فنی کیفی اقتصادی پذیرفته نشده‌اند، باید ناگشوده بازگردانده شود.

ج- نحوه ارزیابی کیفی، فنی و اقتصادی پیشنهادها

در صورت لزوم و بنا به درخواست هیات عالی طبق معیارها و روش‌های اعلام شده در اسناد فراخوان ارزیابی فنی کیفی پیشنهادها و انطباق آنها با اسناد فراخوان، توسط کارگروه کارشناسی را انجام و نتیجه به هیات عالی اعلام می‌شود.

۱) زمان بررسی توسط هیات عالی تعیین و به کارگروه کارشناسی احاله می‌شود. بر اساس گزارش کارگروه کارشناسی، پکت‌های پیشنهاد اقتصادی متقاضیانی که پیشنهادات آنها منطبق با اسناد فراخوان تشخیص داده شده، توسط هیات عالی گشوده می‌شود.

۲) هرگونه ارزیابی فنی کیفی، تنها پیش از گشودن پکت پیشنهاد اقتصادی مجاز است.

۳) سرمایه‌گذاران خارجی عنداللزوم مجوز لازم جهت فعالیت در کشور را برابر مقررات مربوطه اخذ و ارائه نمایند.

۴- انجام فراخوان

الف - مفاد فراخوان سرمایه‌گذاری حداقل باید شامل موارد زیر باشد:

- ۱) نام و نشانی برگزارکننده فراخوان.
- ۲) نوع، کمیت و کیفیت کالا یا خدمات.
- ۳) نوع و مبلغ تضمین شرکت در فراخوان.
- ۴) محل، زمان و مهلت دریافت اسناد، تحویل و گشایش پیشنهادها.
- ۵) سهم الشرکه/دوره پایه برآورد شده معامله و مبانی آن (در صورتی که تعیین آن میسر یا به مصلحت باشد).

ب - فراخوان عمومی باید به تشخیص شهردار از دو تا سه نوبت حداقل در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار سراسری یا شهرستانی به فاصله زمانی یک هفته منتشر گردد.

ج - شهرداری می‌تواند علاوه بر موارد مذکور (ب) این ماده از طریق سایر رسانه‌های گروهی و رسانه‌های ارتباط جمعی یا شبکه‌های اطلاع‌رسانی نیز فراخوان را منتشر نماید.

د - در روش فراخوان محدود که با ارسال دعوت‌نامه خواهد بود:

حداقل تعداد افراد جهت ارسال دعوت‌نامه سه نفر تعیین می‌شود. هیات عالی می‌بایست در هنگام دعوت‌نامه، تاریخ تشکیل جلسه بازگشایی پیشنهادها را قید نماید. به هر حال از تاریخ ارسال دعوت‌نامه تا اعلام نتایج نباید از ۱۵ روز تجاوز نماید.

ح - در صورتی که نیاز به برگزاری فراخوان بین‌المللی باشد، یا استفاده از تسهیلات اعتباری خارجی مطرح باشد، باید با کسب مجوزهای مربوط و با رعایت موازین قانون تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی، آگهی مربوط در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار و حداقل یک نوبت در یکی از روزنامه‌های انگلیسی‌زبان داخل و یک مجله یا روزنامه بین‌المللی مرتبط با موضوع فراخوان، منتشر شود.

۵- ارزیابی پیشنهادها

الف - ارزیابی کیفی و فنی اقتصادی پیشنهادها

- ۴) در فراخوان، شهرداری موظف است بر اساس معیارها و روش‌های اعلام‌شده در اسناد فراخوان و انجام ارزیابی کیفی متقاضیان و نیز ارزیابی فنی اقتصادی پیشنهادها را انجام و اعلام نماید.
- ۵) در صورتی که بررسی فنی اقتصادی پیشنهادها لازم باشد، نتیجه بررسی طی مهلتی که هیات عالی معین می‌کند به کارگروه کارشناسی احاله می‌شود و بر اساس گزارش کارگروه کارشناسی، پاکت‌های قیمت پیشنهاددهندگان که امتیاز کیفی و فنی اقتصادی لازم را احراز کرده‌اند، توسط هیات عالی گشوده می‌شود.
- ۶) هرگونه ارزیابی فنی و کیفی اقتصادی، تنها پیش از گشودن پیشنهادها مجاز است.
- ۷) پاکت پیشنهاد متقاضیانی که در ارزیابی‌های فنی کیفی اقتصادی پذیرفته نشده‌اند، باید ناگشوده بازگردانده شود.
- ۸) سرمایه‌گذاران خارجی عنداللزوم مجوز لازم جهت فعالیت در کشور را برابر مقررات مربوطه اخذ و ارائه نمایند.

ب- ارزیابی پیشنهاد اقتصادی

- ۱) هنگام ارزیابی پیشنهاد اقتصادی پس از انجام ارزیابی فنی و کیفی اقتصادی، متقاضی که مناسب‌ترین پیشنهاد را حائز شده باشد، به‌عنوان برنده اول اعلام خواهد شد و برنده دوم و سوم در صورتی اعلام می‌شود که تفاوت پیشنهاد وی با برنده اول و دوم، کمتر از مبلغ تضمین یا $\frac{1}{20}$ دوره بهره‌برداری باشد. روش ارزیابی اقتصادی باید در اسناد فراخوان به‌صورت مشروح با ذکر نحوه تأثیرگذاری ارزیابی فنی و کیفی اقتصادی بر پیشنهاد اعلام شود.
- ۲) پس از گشودن پاکت‌های پیشنهاد، چنانچه بررسی پیشنهادها و تجزیه و کنترل مبانی آن لازم باشد، هیات عالی می‌تواند بررسی آن را به کارگروه کارشناسی ارجاع نماید و کارگروه کارشناسی حداکثر ظرف دو هفته نتیجه ارزیابی را به هیات عالی اعلام نماید.

۳) پس از گشودن پیشنهادهای، تضمین برنده اول، دوم و سوم تا زمان انعقاد قرارداد نزد شهرداری نگهداری و تضمین سایر متقاضیان بازگردانده می‌شود.

۶- تعیین برنده فراخوان و انعقاد قرارداد.

الف - قرارداد با برنده فراخوان، باید پیش از پایان مدت اعتبار پیشنهادهای منعقد شود. این مدت حداکثر برای یکبار و برابر مدت پیش‌بینی‌شده در اسناد فراخوان قابل تمدید است. بعد از عقد قرارداد تضمین برنده دوم و سوم مسترد می‌گردد.

ب - قرارداد با برنده اول در مهلت پیش‌بینی‌شده در اسناد، باید منعقد گردد. چنانچه برنده اول از انعقاد قرارداد امتناع نماید و یا ضمانت انجام تعهدات را ارائه ننماید، تضمین فراخوان وی ضبط و قرارداد با برنده دوم منعقد می‌گردد. در صورت امتناع نفر دوم، تضمین وی نیز ضبط قرارداد با نفر سوم منعقد می‌شود. در صورت امتناع نفر سوم، تضمین وی نیز ضبط و فراخوان تجدید خواهد شد.

ج- در نوبت دوم فراخوان در صورتی که در مدت مقرر، پیشنهادی نرسیده باشد هیات عالی می‌تواند فراخوان را تجدید نماید و در صورتی که در مدت مقرر پیشنهاد رسیده باشد، هیات عالی تشکیل می‌شود و پیشنهادهای رسیده را اعم از اینکه یک یا بیشتر باشد رسیدگی و بدین شرح اتخاذ تصمیم خواهد نمود:

در صورتی که به نظر هیات عالی، پیشنهاد در موردی که فقط یک پیشنهاد رسیده باشد عادلانه باشد هیات عالی، پیشنهاددهنده را به‌عنوان برنده فراخوان اعلام خواهد نمود. در غیر این صورت می‌تواند اظهار نظر کند که فراخوان تجدید یا حداقل از سه نفر استعمال بها شود و نتیجه در هیات مطرح گردد.

ماده ۲۱ – عقد قرارداد

موارد و نکات زیر باید به تناسب نوع قرارداد در متن قراردادهای سرمایه گذاری و مشارکت ذکر شده و رعایت شود. سایر موارد تابع اسناد فراخوان می باشد:

۲۳) نحوه حل اختلاف	۱) مقدمه
۲۴) شرایط فسخ قرارداد و فرآیند آن	۲) مشخصات طرفین قرارداد و اقامتگاه قانونی آنها
۲۵) فورس ماژور	۳) موضوع قرارداد و نحوه اجرای آن
۲۶) تضمین حسن اجرای تعهدات/حسن انجام کار که مبلغ و نوع آن به نسبت آورده طرف سرمایه گذاری و بر اساس آیین نامه مالی شهرداری ها و یا آیین نامه تضمین معاملات دولتی، تعیین می گردد.	۴) مبلغ قرارداد ، تعیین آورده و سهم طرفین و نحوه تقسیم منافع حاصل از قرارداد
۲۷) واگذاری به پیمانکاران دست دوم	۵) مدت اجرای قرارداد، مراحل و زمان بندی آن
۲۸) محرمانه بودن اطلاعات	۶) تعهدات طرفین و امور و اقداماتی که بر عهده هر یک از طرفین می باشد.
۲۹) مالکیت مصالح و تجهیزات	۷) دستگاه و نحوه نظارت بر اجرای قرارداد
۳۰) تغییرها و اصلاحات	۸) ایمنی در هنگام اجرای قرارداد
۳۱) مدارک چون ساخت (Asbuilt)	۹) تضمین کیفیت مطابق استانداردها و مقررات مربوطه
۳۲) فروش و پیش فروش	۱۰) عدم تعلق تعدیل قرارداد
۳۳) پاک سازی کارگاه	۱۱) اجتناب و مزاحمت عمومی
۳۴) تسهیلات	۱۲) تأمین ماشین آلات و کالای مورد نیاز
۳۵) اسناد ضمیمه و پیوست	۱۳) رعایت آیین نامه ها و ضوابط زیست محیطی
- اسناد مالکیت عرصه/تصرف قانونی	۱۴) اشتراکات (آب، برق، گاز)
- نقشه ها و طراحی ها	۱۵) نحوه تهیه و ارائه گزارش های پیشرفت
- مصالح، تجهیزات و کالای مورد توافق	۱۶) امنیت کارگاه
- برنامه زمانی کلی	۱۷) استانداردهای فنی و مقررات لازم الرعایه
- برنامه زمانی تفصیلی	۱۸) رعایت قانون منع مداخله کارکنان دولت
- مشخصات فنی	۱۹) تحویل موقت و تحویل قطعی پروژه همراه با تعیین دوره تضمین
- صورت جلسه تعیین سهم سرمایه گذار و شهرداری	۲۰) رفع نقایص
- ساختار شکست کار (WBS)	۲۱) تعیین طرف قرارداد به عنوان طرف متعهد در پرداخت کسور قانونی از قبیل مالیات ، عوارض و بیمه متعلقه به قرارداد
- جریان نقدینگی	۲۲) خسارت ناشی از خودداری یا تأخیر در انجام تعهدات یا کاستی در انجام تعهدات برای هر یک از طرفین تعهد
- توزیع نسخ	

ماده ۲۲- تضامین

۱- تضمین سپرده فرآیند ارجاع کار

سپرده شرکت در فراخوان برای شهرداری تهران و شهرداری‌های مراکز استان، تابع آئین‌نامه معاملات شهرداری تهران یا آئین‌نامه تضامین معاملات دولتی و برای سایر شهرداری‌ها مطابق آئین‌نامه مالی شهرداری‌ها یا آئین‌نامه تضامین معاملات دولتی می‌باشد. مأخذ محاسبه سپرده، آورده طرف مشارکت خواهد بود.

۲- تضمین انجام تعهدات و حسن انجام کار

الف- روش‌های مستلزم انتقال مالکیت شهرداری (از قبیل: مشارکت مدنی، BOO)

نوع و میزان تضمین انجام تعهدات و حسن انجام کار قراردادهای مشارکت مدنی، به مأخذ آورده طرف مشارکت، به استناد قوانین مندرج در بند ۱ این ماده خواهد بود.

تبصره ۱: چنانچه سرمایه‌گذار/طرف مشارکت در ابتدا یا در هر مقطعی از پیشرفت پروژه نیاز به انتقال عرصه بنام خودش را داشته باشد شهرداری مختار است با اخذ ضمانت‌نامه بانکی عندالمطالبه و یا تودیع وثیقه ملکی به ارزش یک‌صد و بیست درصد ارزش روز عرصه، نسبت به انتقال آن اقدام نماید و هر دوساله این ضمانت‌نامه باید تجدید و بر اساس قیمت‌گذاری جدید رقم آن نیز تعیین شود. ضمانت فوق به صورت انتقال ملکی دیگر بنام شهرداری و به ارزش یک‌صد و بیست درصد ارزش روز عرصه نیز قابل قبول بوده و در این صورت نیازی به تجدید قیمت در سال‌های آتی نخواهد بود.

تبصره ۲: ضمانت‌نامه‌های موضوع این بند در خاتمه قرارداد و پس از تسویه حساب نهایی مسترد خواهد شد.

ب- روش‌هایی که مستلزم انتقال مالکیت شهرداری نیست از قبیل BOT, BOLT

۱-۲- برای ضمانت فرآیند ارجاع کار و ضمانت انجام تعهدات دوره ساخت و بهره‌برداری معادل تضامین اشاره شده در بند ۱-۲۱

۲-۲- بابت ضمانت انجام تعهدات دوره بهره‌برداری معادل ۵ درصد ارزش آورده سرمایه‌گذار

تبصره ۲: ضمانت‌نامه‌های بند ۱-۲ پس از اتمام قرارداد و دوران مشارکت و تسویه حساب نهایی مسترد خواهد شد. و ضمانت موضوع بند ۲-۲ نیز پس از اتمام دوره ساخت و در اوایل دوران بهره‌برداری مسترد خواهد شد.

ج - عرصه در مالکیت شریک

در این نوع پروژه‌ها که عمدتاً در انواع خاصی از مشارکت مدنی مرسوم است به شرح زیر عمل می‌شود:

(۱) چنانچه آورده شهرداری فقط هزینه‌های مجوز ساخت یا پروانه باشد، معادل ارزش آورده شهرداری، چک یا سفته یا ترکیبی از این دو اخذ خواهد شد و پس از وصول سهم الشرکه شهرداری، تضامین مذکور مسترد خواهد شد.

۲) در صورتی که آورده شهرداری برخی از هزینه‌های اجرایی پروژه را نیز شامل گردد، تضامین برای این بخش از آورده همان تضامین مندرج در بند ۲۱-۱ خواهد بود.

د - پروژه‌های با ماهیت مطالعاتی

در این نوع طرح‌ها، نوع و میزان تضامین همان نوع و تضامین قراردادهای خرید خدمات مشاور در آیین‌نامه تضمین معاملات دولتی و اصلاحات بعدی آن خواهد بود.

ماده ۲۳- اجرا و نظارت قرارداد

پس از ابلاغ قرارداد و مجوزهای قانونی مربوطه، مرحله اجرایی پروژه آغاز می‌شود. در این مرحله مهم‌ترین گام کنترل فرآیند و کیفیت اجرای کار می‌باشد. مرحله کنترل و نظارت اعم از کنترل پیشرفت فیزیکی، زمان‌بندی، جریان نقدینگی، نظارت‌های قانونی و نیز نظارت عالی/کارگاهی تا اتمام اجرا یا فروش کل سهم شرکت شهرداری (قبل از اتمام پروژه) ادامه دارد. این مرحله قابل واگذاری به بخش خصوصی می‌باشد.

ماده ۲۴- تحویل، خاتمه قرارداد و نحوه تسویه حساب طرفین

الف- خاتمه قرارداد:

در صورت انجام گرفتن هر کدام از موارد ذیل، قرارداد خاتمه یافته تلقی می‌گردد:

- ۱) در صورت فروش کل سهم شرکت شهرداری (قبل از اتمام پروژه)
- ۲) پس از اعلام دستگاه نظارت مبنی بر پیشرفت فیزیکی ۱۰۰٪ پروژه و اتمام تعهدات سرمایه‌گذار
- ۳) خاتمه بر اساس قرارداد به صلاحدید شهرداری و یا با توافق طرفین
- ۴) عدم امکان اجرای پروژه به دلیل شرایط فورس ماژور
- ۵) اتمام دوره بهره‌برداری
- ۶) فسخ قرارداد

ب- تحویل موضوع قرارداد:

- ۱) تحویل موقت پروژه پس از اعلام دستگاه نظارت مبنی بر پیشرفت فیزیکی ۱۰۰٪ پروژه و انجام کلیه تعهدات طرف سرمایه‌گذار، با رعایت آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها انجام می‌شود.
- ۲) تحویل قطعی پروژه پس از اتمام دوره تضمین مندرج در قرارداد و یا اتمام دوره بهره‌برداری، با رعایت آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها انجام می‌شود.
- ۳) در صورت توقف عملیات پروژه به دلیل فسخ یا خاتمه قرارداد (قبل از انجام کلیه تعهدات طرف سرمایه‌گذار)، پیشرفت فیزیکی پروژه با انطباق جدول ساختار شکست، جدول زمان‌بندی و اسناد و مدارک فنی توسط دستگاه نظارت یا کارشناس رسمی دادگستری تعیین و طبق

مقررات ، آیین‌نامه مالی و شرایط مندرج در قرارداد، نسبت به تسویه حساب با طرف سرمایه‌گذار اقدام می‌گردد.

۴) در صورت احراز قصور طرف سرمایه‌گذار، شهرداری نسبت به ضبط سپرده و نیز اخذ زیان وارده از طریق مراجع قانونی اقدام می‌نماید.

۵) انتقال اسناد مالکیت به طرف سرمایه‌گذار در پایان قرارداد، تحویل قطعی، صدور پایان کار و انجام کلیه تعهدات نامبرده و انجام کامل مراحل مندرج در این ماده امکان‌پذیر می‌باشد.

فصل ششم - مقررات عمومی:

ماده ۲۵ - بهره‌برداری، پیش‌فروش، فروش، اجاره و واگذاری سرقفلی

۱) در صورت پیش‌بینی ساختار سازمانی متناسب امور سرمایه‌گذاری، فرآیند بهره‌برداری، فروش، اجاره اموال شهرداری (ناشی از امور سرمایه‌گذاری و مشارکت) می‌تواند با رعایت قوانین مالی و معاملاتی شهرداری‌ها از طریق واحد/سازمان سرمایه‌گذاری انجام شود.

۲) کلیه وجوه حاصله از فروش یا بهره‌برداری اموال فوق‌الذکر با رعایت ماده ۳۷ آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها، الزاماً باید به حساب خزانه شهرداری واریز شود.

۳) در صورت اخذ مجوزهای لازم و لحاظ نمودن شرایط پیش‌فروش در تشریفات یا ترک تشریفات انعقاد قرارداد، رعایت قانون و آیین‌نامه پیش‌فروش ساختمان از سوی طرفین الزامی می‌باشد.

۴) فروش یا واگذاری به صورت اجاره یا سرقفلی اموال شهرداری در هر مرحله از اجرای پروژه‌های سرمایه‌گذاری، با رعایت آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها، انجام خواهد شد. چنانچه در اسناد فراخوان عمومی و قرارداد مربوطه شرایط واگذاری سهم شرکت به طرفین ذکر شده باشد، واگذاری سهم شرکت با تعیین ارزش کارشناسی توسط کارشناسان رسمی دادگستری، بلامانع است.

۵) هرگونه پیش‌فروش مستلزم تصویب هیات عالی می‌باشد.

۶) شرایط، فرآیند و نحوه پیش‌فروش در قراردادهای مشارکتی پیش‌بینی می‌شود.

۷) مراجع صدور مجوز پیش‌فروش فوق‌الذکر به عنوان مراجع لازم از طرف شهرداری بوده و سایر مراجع الزامی برای پیش‌فروش برابر قانون پیش‌فروش ساختمان به قوت خود باقی می‌باشند.

۸) در صورت پیش‌بینی در قرارداد و مشروط به انجام حداقل ۵۰٪ پیشرفت فیزیکی طبق تعهدات مندرج در قرارداد، به نسبت تأیید پیشرفت کار توسط دستگاه نظارت، سرمایه‌گذار می‌تواند تا سقف ۳۰٪ از سهم خود را با رعایت قوانین مربوطه، پیش‌فروش نماید. در صورت انجام حداقل ۸۰٪ از تعهدات، سرمایه‌گذار می‌تواند تا سقف ۵۰٪ سهم خود را پیش‌فروش نماید.

- ۹) چنانچه سرمایه گذار قصد پیش فروش قبل از انجام درصدهای پیشرفت فیزیکی فوق را داشته باشند باید معادل ارزش پیش فروش نسبت به ارائه ضمانت نامه بانکی یا ملکی معتبر برابر مقررات به شهرداری اقدام و پس از اخذ مجوز لازم از هیات عالی اقدام نمایند.
- ۱۰) در صورتی که شهرداری جهت فروش اموال ناشی از سرمایه گذاری، حداقل دو مرحله مزایده عمومی برگزار نماید و متقاضی جهت خرید وجود نداشته باشد، شهرداری می تواند با اخذ مجوز شورای اسلامی شهر نسبت به واگذاری کل یا جزء سهم شرکت به اشخاص اقدام نماید.
- ۱۱) در صورت عدم تحقق بند ۵ این ماده و عدم استقبال عمومی جهت واگذاری اموال، شهرداری می تواند با رعایت مقررات، اشخاص حقوقی یا مؤسسات ذیصلاح را، به عنوان کارگزار بازاریابی و فروش، به کارگیری نماید. واریز کلیه وجوه حاصل از واگذاری و بهره برداری به حساب خزانه شهرداری الزامی بوده و با توجه به اینکه محل مصرف درآمدهای فروش اموال در جدول تعیین سهم اعتبارات بودجه، ۱۰۰٪ عمرانی می باشد، مبالغ واریز شده نباید از قیمت پایه کارشناسی مزایده کمتر باشد.
- ۱۲) شهرداری مختار است هزینه های کارمزد بازاریابی و فروش، علاوه بر مبلغ پایه کارشناسی از متقاضیان دریافت و با رعایت مقررات و قرارداد فی مابین به کارگزاران پرداخت خواهد شد.

ماده ۲۶ – مکسورات قانونی/ بیمه و مالیات متعلقه

در خصوص حق بیمه، مالیات بر درآمد، مالیات بر ارزش افزوده، قوانین موجود از جمله قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور ملاک عمل می باشد.