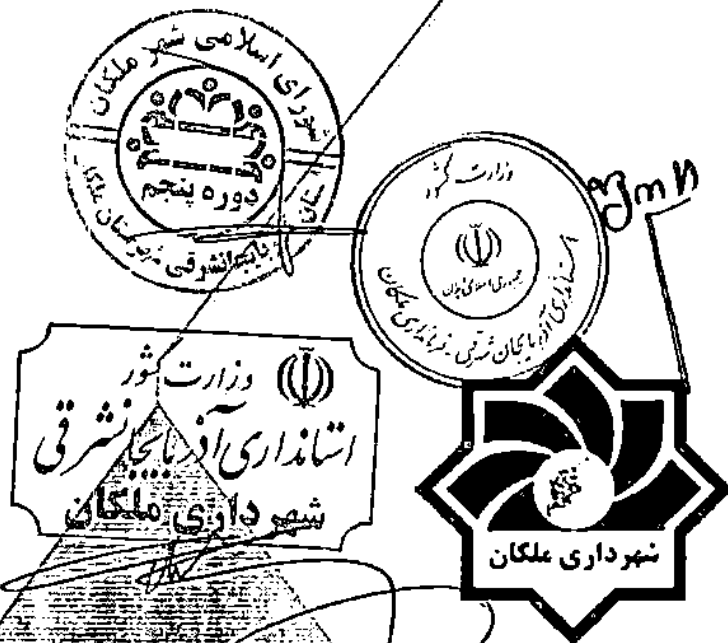


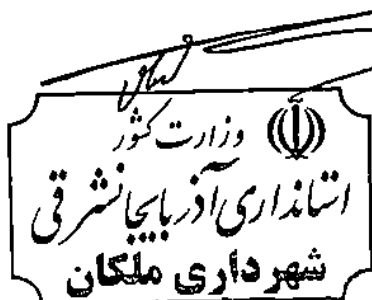
شیوه نامه امور سرمایه گذاری و مشارکت شهر داری ملکان



واحد سرمایه گذاری و مشارکت مردمی شهر داری ملکان

مقدمه:

با استناد به بند ۹ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۷۵/۳/۱ و ماده ۳۵ آئین نامه مالی شهرداری‌ها مصوب ۴۶/۴/۱۲ با اصلاحیه‌های بعدی و ماده ۱۶ آئین‌نامه اجرایی نحوه وضع و وصول عوارض توسط شوراهای اسلامی شهر، بخش و شهرک موضوع قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ (مصوب ۱۳۸۷/۷/۷) و ماده ۱۶ قانون تشکیلات شوراهای اسلامی کشور مصوب ۶۱/۹/۱ و قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی مصوب ۱۳۸۰/۱۲/۱۹ و آئین‌نامه اجرایی آن و به منظور جذب منابع مالی و اعتباری بخش خصوصی و غیر خصوصی و بهبود امور سرمایه‌گذاری و مشارکت و بهینه‌سازی چرخه اجرائی آن، هماهنگی و ایجاد زمینه مناسب در جهت استفاده از منابع موجود شهرداری، این شیوه‌نامه تهیه و تدوین گردیده است.



ماده ۱. تعاریف و مفاهیم

الف. شیوه نامه سرمایه گذاری

مقرراتی که بمنظور تفسیر و بیان نحوه اجرا و نظارت بر حسن اجراء و تنظیم امور داخلی جریان سرمایه گذاری و مشارکت ابلاغ می شود.

ب. سرمایه

عبارت است از انواع منابع مالی اعم از نقدی و غیرنقدی و منقول و غیر منقول به شرح ذیل که توسط سرمایه گذار یا مشارکت کننده و شهرداری تامین و اظهار می شود:

۱. منابع نقدی بصورت وجوه نقد از طرق مختلف از جمله نظام بانکی و سایر مؤسسات مالی اعتباری مورد تائید و تسهیلات و اعتبارات و منابع نوین مالی که توسط طرفین مشارکت کننده به جریان سرمایه گذاری تزریق یا تعهد می شود.

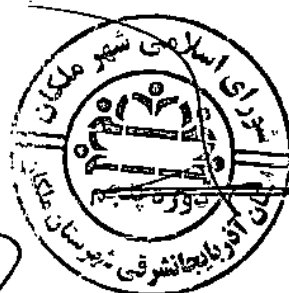
۲. منابع غیرنقدی، اموال منقول و غیرمنقول از جمله: ماشین آلات، تجهیزات، زمین، ابنیه، ابزار و ادوات، قطعات یدکی، مواد اولیه، دانش فنی، خدمات تخصصی، ایده ها و مدیریت را شامل می شود.

۳. سود سهام و سهام قابل انتقال شرکتها و موسسات مورد تائید.

۴. سایر منابع اعم از هدایا و هبه.

۵. شهرداری می تواند عوارض و هزینه های صدور پروانه ساختمانی، امتیازات و سایر مطالبات نقدی و غیرنقدی، تجهیزات و ابنیه و زمین و املاک اختصاصی خود را در انواع روشهای سرمایه گذاری و نیز بدهی های خود به اشخاص حقیقی یا حقوقی را از پروژه دیگری به روش سرمایه گذاری مشارکتی عمل نماید.

وزارت کشور
استاداری آذربایجان شرقی
شهرداری ملکان



ج. سرمایه‌گذار یا مشارکت‌کننده یا طرف مشارکت یا شریک

عبارتست 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 براساس قوانین جاری کشور جمهوری اسلامی ایران، حضور و ورود منابع مالی آنان مجاز شمرده شده و می‌توانند در امر سرمایه‌گذاری در ایران فعالیت نمایند. بدیهی است که سرمایه‌گذاران خارجی جهت بهره‌مندی از حمایتها و پوشش‌های قانونی در صورت نیاز می‌توانند مجوز ماده ۶ قانون تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی را اخذ و ارائه نمایند. در این صورت شهرداری موظف است نتیجه سرمایه‌گذاری‌های خارجی را به سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های فنی و اقتصادی ایران گزارش نماید.

د: واحد سرمایه‌گذاری و مشارکت

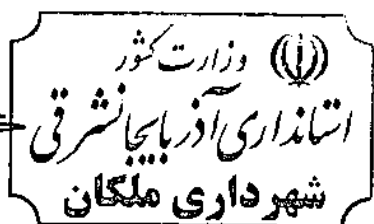
جایگاه سازمانی مصوب در ساختار شهرداری که حسب وظایف تعریف شده در چارچوب این شیوه‌نامه، مسئولیت جذب و هدایت سرمایه‌گذاران یا مشارکت‌کنندگان برای پیشبرد اهداف و سیاست‌ها و همچنین پیگیری و هدایت روند امور مذکور را عهده‌دار می‌باشد.

ه: هیات عالی سرمایه‌گذاری

مرجع سیاست‌گذاری و تصمیم‌گیری و تصویب در امر سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری که در این شیوه‌نامه به اختصار هیات عالی گفته می‌شود.



تبصره: تصویب قراردادهای سرمایه‌گذاری از وظایف شورای اسلامی شهر است که هم‌اکنون این شیوه‌نامه، تمام اختیارات شورای اسلامی شهر در این خصوص با استثنای فراخوان " به هیئت عالی سرمایه‌گذاری محول می‌شود.



و: کمیسیون کارشناسی سرمایه‌گذاری

کمیسیونی که مسئولیت بررسی کارشناسی طرحها و پروژه های سرمایه‌گذاری را به عهده دارد ، و در این شیوه نامه اختصاراً "کمیسیون" نامیده می شود .

ز: فراخوان

۱. **تعریف فراخوان عمومی** : عبارت است از اعلان عمومی جهت شناسایی و جذب سرمایه گذاران و علاقمندان به سرمایه گذاری در روزنامه ها یا رسانه های گروهی و ابواب جمعی یا سایر طرق به ترتیبی که در این شیوه نامه مشخص میگردد.

۲. **تعریف فراخوان محدود** : عبارت است از دعوت محدود از سرمایه گذاران و علاقمندان به سرمایه گذاری از طریق ارسال دعوت نامه کتبی یا سایر طرق به ترتیبی که در این شیوه نامه مشخص میگردد.

۳. **تعریف ترک تشریفات فراخوان** : عبارت است از انتخاب مستقیم سرمایه گذار و شریک بدون انجام فرآیند فراخوان که با ذکر دلایل و مستندات و مدارک و درخواست شهردار و تصویب شورای اسلامی شهر انجام میشود.

۴. پاکتهای فراخوان:

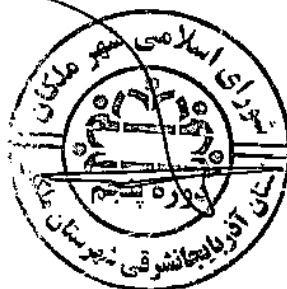
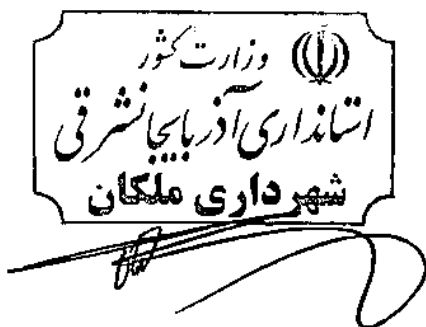
پاکت الف) سپرده شرکت در فراخوان

پاکت ب) مستندات مربوط به سوابق و توانمندی فنی و اجرایی و مالی متقاضی

پاکت ج) فرم پیشنهاد سهم شرکت
شماره ثبت شرکت: ۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰
شماره ثبت فراخوان: ۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰
شماره ثبت شرکت: ۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰
شماره ثبت فراخوان: ۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰

۵. انواع فراخوان:

فراخوان های عمومی یا محدود به دو شکل زیر برگزار میگردد:



- با اعلام درصد پایه

در این روش ، بعد از ارزیابی آورده های طرفین ، نسبت به تعیین سهم شرکت ها اقدام می شود و سهم شرکت شهرداری بعنوان درصد پایه در فراخوان اعلام می شود. بعد از بازگشایی پاکت های "الف" و "ب" و احراز توانمندی مالی و اجرایی شرکت کنندگان در کمیسیون کارشناسی، نسبت به بازگشایی پاکت "ج" که حاوی درصد پیشنهادی متقاضی است، هیات عالی اقدام می شود و شریک شهرداری به تشخیص هیات عالی انتخاب می شود. تبصره: در هر صورت انتخاب نفر برنده، با تشخیص هیات عالی خواهد بود.

- بدون اعلام درصد پایه

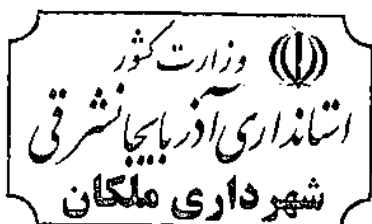
این نوع از فراخوان به دو شکل قابل انجام است:

۱- بدون اعلام درصد پایه و درخواست پیشنهاد درصد مشارکت از سوی شرکت کنندگان.

در این روش کلیات طرح و پروژه با اطلاعات فرضی اولیه از سطح و سطوح و زیر بناها و کاربریها به فراخوان گذاشته میشود و بدون اعلام درصد پایه ، از متقاضیان درخواست میشود که خودشان محاسبات لازم را انجام داده و درصد سهم شرکت برای طرفین اعلام نمایند.

۲- بدون اعلام درصد پایه و درخواست اعلام توانمندی ها و یا طرح و یا تلفیقی از آنها از سوی شرکت کنندگان

در این روش ، نه از سوی شهرداری و نه از سوی شرکت کنندگان ، درصد پایه یا محاسبات اعلام نمیشود، بلکه صرفا شناسایی بهترین طرح و پیشنهاد و شناخت مناسب ترین شریک مطرح می باشد.



بطوریکه شهرداری کلیات پروژه را طی فراخوانی اعلام عمومی یا محدود مینماید و شرکت کنندگان با ارائه مدارک و اسناد لازم، اولاً نسبت به اثبات توانمندی خویش برای انجام پروژه حاضر اقدام مینمایند. ثانیاً طرح مورد نظر خود را ارائه مینمایند و شهرداری با بررسی لازم نسبت به انتخاب شریک اقدام مینماید و سپس با همان شریک مشترکاً اقدام به ارزیابی آورده ها و تعیین سهم شرکتها به ترتیبی که در این شیوه نامه آمده است مینمایند.

تبصره: فراخوان هایی که صرفاً برای انتخاب طرح میباشد جزو روشهای انتخاب سرمایه گذار یا فراخوان سرمایه گذاری تلقی نمیشود.

ماده ۲. اهداف شیوه نامه

۱. ایجاد ساختار مدیریتی و حقوقی که بواسطه آن بتوان با سرمایه های خارج از شهرداری (اعم از سرمایه های مادی و معنوی، داخلی و خارجی، دولتی و تعاونی و بخش خصوصی) نسبت به اجرای پروژه های شهرداری و ارتقای شاخص های اقتصاد شهری اقدام نمود.

۲. فراهم آوردن زمینه و بستر مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی 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 سرمایه گذاران و جذب سرمایه ها.

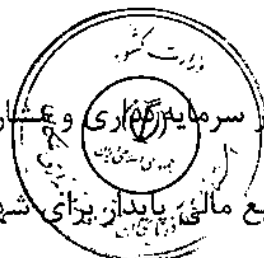
۴. به کارگیری و بهره مندی از فکر و اندیشه و سرمایه اشخاص حقیقی و حقوقی در امر سرمایه گذاری و درآمدهای پایدار.

۵. شفاف سازی، تسهیل و روان سازی فعالیتهای مربوط به امور سرمایه گذاری و مشارکت و کاهش تصدی گری شهرداری.

۶. اعمال مدیریت راهبردی و هدفمند در امر سرمایه گذاری و مشارکت.

۷. فراهم آوردن الگوی کارآمد در تامین منابع مالی پایدار برای شهرداری.

۸. تلاش جهت افزایش سرانه های عمومی و خدماتی از طریق سرمایه گذاری و مشارکت.



وزارت کشور
استان اذربایجان شرقی
شهرداری ملکان

۹. ایجاد اعتدال در توزیع خدمات از طریق سرمایه گذاری و مشارکت در راستای رشد و توسعه متوازن شهر.

۱۰. استقرار نظام یکپارچه و سامان یافته امور سرمایه گذاری و مشارکت.

ماده ۴. زمینه های سرمایه گذاری و مشارکت

۱. سرمایه گذاری و مشارکت در مسکن ارزان قیمت ، تجاری ، مسکونی ، صنعتی ، خدماتی ، اداری ، فرهنگی ، گردشگری ، ورزشی و.. با اولویت بافت های فرسوده و سکونت گاههای غیر رسمی و همچنین مطالعه ، طراحی و اجرای پروژه های مذکور.

۲. مدیریت ایجاد و احداث تجهیزات و تاسیسات شهری .

۳. مدیریت احداث ، نگهداری و توسعه فضاهای سبز.

۴. مدیریت احداث شهرسازی و سایر کاربریهای خدماتی مورد نیاز.

۵. مدیریت احداث سالنهای ورزشی .

۶. مدیریت احداث لونا پارک در تفرجگاهها ، پارکها و فضاهای سبز و سایر محلهای مورد نیاز.

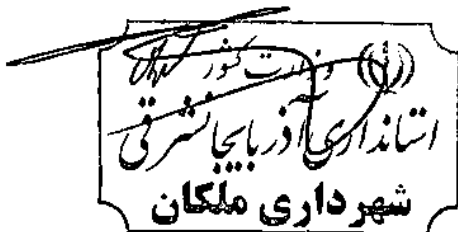
۷. مدیریت احداث و بهره برداری از کارخانجات و کارگاههای تولید مصالح و تجهیزات ساختمانی و بهره برداری از نمایشگاهها.

۸. مدیریت احداث و بهره برداری از سامانه های حمل و نقل عمومی بار و مسافر درون شهری و برون شهری .

۹. مدیریت مطالعه ، طراحی و احداث کارخانجات و کارگاههای مرتبط با مدیریت پسماند .

۱۰. مدیریت طراحی ، اجراء و نظارت بر طرحهای زیباسازی ، مللکان شهری ، نورپردازی و تابلوهای تبلیغاتی .

۱۱. مدیریت طراحی ، اجراء ، نظارت و بهره برداری از طرحهای گردشگری.



۱۲. مدیریت برنامه ریزی در جهت مشارکت و جذب سرمایه گذاران داخلی و خارجی ، بانکها و موسسات مالی و اعتباری .

۱۳. مدیریت برنامه ریزی در جهت مشارکت در تاسیس مؤسسات مالی ، اعتباری و بنگاههای واسطه پولی و بیمه ها و صندوق ها و بنگاههای قابل عرضه در بورس اوراق بهادار ، مطابق با قوانین مربوطه .

۱۴. مدیریت برنامه ریزی جهت استفاده از منابع و ابزارهای مالی مجاز از جمله فاینانس ، انتشار اوراق مشارکت ، اخذ وام و مشارکت بانکها و مؤسسات مالی ، جهت اجرای طرحهای توسعه شهری .

۱۵. اجرای طرحهای مربوط به شهر الکترونیک ، شهروند الکترونیک و شهرداری الکترونیک.

ماده ۴. ترکیب هیات عالی سرمایه گذاری

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

اعضای این هیات مرکب از:

۱. شهردار بعنوان رییس هیات عالی سرمایه گذاری

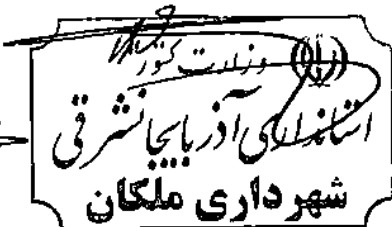
۲. رییس شورای اسلامی شهر

۳. نماینده فرمانداری یا استانداری به تقاضای شهردار و معرفی اداره مربوطه که متخصص یا خبره در امور اقتصادی و سرمایه گذاری باشد.

۴. معاونت اداری و مالی یا رئیس امور مالی شهرداری

۵. معاونت عمرانی یا مسئول واحد عمرانی شهرداری

۶. یک نفر از اعضاء شورای اسلامی شهر با انتخاب آن شورا که ترجیحا متخصص یا خبره در امور اقتصادی و سرمایه گذاری باشد.



۷. مدیر امور سرمایه گذاری بعنوان عضو و دبیر هیات عالی.

۸. یک نفر کارشناس متخصص در حوزه سرمایه گذاری یا اقتصادی به انتخاب شهردار

۹. مسئول امور حقوقی شهرداری

تبصره ۱: رئیس یا نماینده شورای شهر بعنوان متخصص و عضو ناظر هیات عالی سرمایه گذاری ، بدون حق رای می باشند.

تبصره ۲: جلسات هیات عالی حداقل با حضور دو سوم اعضا رسمیت می یابد و تصمیمات هیات عالی با نصف بعلاوه یک آراء ، مشروط به اینکه شهردار جزء موافقین باشد واجد اعتبارات لازم است (به لحاظ موضوع ذیحسابی).

تبصره ۳: در جلساتی که پروژه سرمایه گذاری با مشارکت خارجی مطرح می شود، از رئیس مرکز خدمات سرمایه گذاری استان بعنوان عضو میهمان دعوت بعمل خواهد آمد.

ماده ۵. وظایف و اختیارات هیات عالی سرمایه گذاری

۱. تصویب موضوعات و عناوین سرمایه گذاری و مشارکت و همچنین تعیین اولویت موضوعاتی که توسط کمیسیون یا اداره سرمایه گذاری پیشنهاد میشود.

۲. صدور مجوز فراخوان .

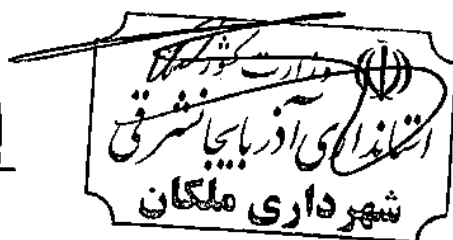
۳. بررسی پیشنهادات کمیسیون کارشناسی و اتخاذ تصمیم در خصوص آنها.

۴. بازگشایی پاکت حاوی درصد سهم شرکت طرفین در فراخوان عمومی یا محدود و تعیین برنده فراخوان

۵. انتخاب سرمایه گذار یا مشارکت کننده.

۶. تصویب پروژه های سرمایه گذاری و مشارکت .

تبصره ۱: هیات عالی می تواند بخشی از اختیارات خود را در زمینه موضوعات این شیوه نامه به کمیسیون کارشناسی تفویض نماید.



تبصره ۲. حق جلسه اعضای هیات عالی توسط شورای اسلامی شهر و حق جلسه اعضای کمیسیون کارشناسی، اعضای هیئت ارزیابی، و کارگروه نظارت و دستمزد کارشناسان خارج از شهرداری توسط هیات عالی تعیین خواهد شد.

ماده ۶. وظایف و اختیارات رئیس هیات عالی سرمایه گذاری

۱. صدور احکام اعضای هیات عالی سرمایه گذاری، کمیسیون کارشناسی سرمایه گذاری و مشارکت، هیئت ارزیابی و کارگروه نظارت.
۲. نظارت بر حسن اجرای شیوه نامه.
۳. نظارت عالیه بر فرآیند انعقاد و اجرای قراردادها.
۴. امضا قراردادهای سرمایه گذاری و مشارکت و نیز تفاهم نامه ها، توافق نامه ها و متمم و اصلاحیه قراردادها توسط شهردار بعنوان رئیس هیات عالی سرمایه گذاری با رعایت این شیوه نامه.
۵. امضا ابلاغ قرارداد و امضا فسخ قرارداد بعد از طی مراحل قانونی
۶. تعیین نماینده شهرداری برای جلسات حل اختلاف و امضا ابلاغ رای حل اختلاف

ماده ۷. کمیسیون کارشناسی سرمایه گذاری

الف: اعضای کمیسیون

۱- مدیر امور سرمایه گذاری (رئیس و دبیر)

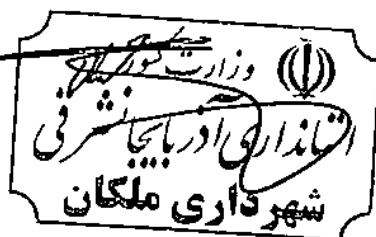


۲- کارشناس مسئول شهرسازی

۳- کارشناس مسئول عمران

۴- کارشناس مسئول حقوقی

۵- کارشناس مسئول مالی



۶- کارشناس مسئول املاک

۷- یک نفر از اعضای شورای اسلامی شهر به انتخاب آن شورا (غیر از نفراتی که در هیات عالی حضور دارند و ترجیحا خبره یا متخصص در مسایل اقتصادی و سرمایه گذاری).
تبصره. این ترکیب میتواند حسب مقتضیات شهر و شهرداری با پیشنهاد شهردار و تصویب شورای اسلامی شهر تغییر نماید.

تبصره. حسب مورد، کارشناسان یا افراد خبره مرتبط با موضوع سرمایه گذاری و مشارکت اعم از داخل مجموعه شهرداری یا خارج از آن، بدون حق رای و با دعوت دبیر کمیسیون حضور خواهند داشت.

تبصره: چنانچه پروژه مربوط به سرمایه گذاری خارجی باشد، نماینده مرکز خدمات سرمایه گذاری استان بعنوان عضو میهمان دعوت خواهند شد.

ب: وظایف کمیسیون کارشناسی:

۱- بررسی کارشناسانه کلیه برنامه ها، طرحها و پروژه و فراخوان های مربوط به سرمایه گذاری و مشارکت.

۲- بررسی و پیشنهاد مشوق های سرمایه گذاری و تقدیم آن به هیات عالی.

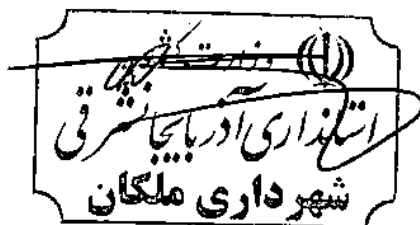
۳- ارائه نظرات کارشناسی نسبت به طرحهای ارائه شده از طرف هیات عالی.

۴- ارائه پیشنهادات در خصوص حوزه فعالیتها و مشارکت و سرمایه گذاری به هیات عالی.

۵- تدوین و پیشنهاد شرایط اختصاصی برای نحوه فراخوان پروژه ها و ارزیابی سرمایه گذاران.

۶- بررسی کلیه جهات بسته های سرمایه گذاری و مشارکت ارائه شده از طرف واحد سرمایه گذاری اعم از مالکیت، ضوابط، حرایم، ارزیابی های آورده ها و بررسی سهام شرکت طرفین.

۷- بررسی پیش نویس برخی از قراردادهای ارجاع شده از طرف واحد سرمایه گذاری.



۸- بررسی فرآیندهای انجام پروژه های سرمایه گذاری و مشارکت و ارائه طریق جهت تسهیل و تسریع فرآیندها.

۹- بازدید و معاینات محلی از طرحها و پروژه های مشارکتی و سرمایه گذاری بنا به تقاضای واحد سرمایه گذاری .

۱۰- بررسی ارزیابی های انجام شده برای عناصر مشارکت ، و محاسبه ، تعیین و پیشنهاد سهم الشرکه ها و طول دوران مشارکت.

۱۱- بررسی فرآیند برگزاری فراخوان و تایید صحت برگزاری آن

۱۲- در صورتیکه الزام و نیاز به ترک تشریفات فراخوان باشد، کمیسیون موظف است نتایج بررسیها و مدارک و مستندات مربوطه را به هیات عالی سرمایه گذاری گزارش نماید.

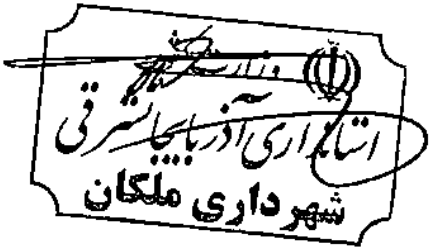
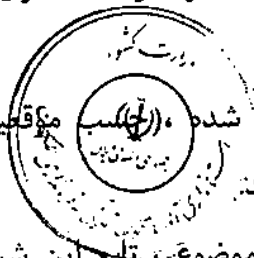
۱۳- بازگشایی پاکت «الف» حاوی ضمانت سپرده شرکت در فراخوان و پاکت «ب» حاوی مستندات توانمندی مالی و فنی متقاضی و انجام ارزیابی کیفی، فنی، بازرگانی و مالی شرکت کنندگان در فراخوان و ارائه گزارش لازم به هیات عالی به همراه پاکت سربسته «ج» حاوی درصد سهم الشرکه طرفین .

ماده ۸ . واحد سرمایه گذاری و مشارکت

۱- کلیه امور سرمایه گذاری و مشارکت در شهرداری بصورت متمرکز از طریق جایگاه تعریف شده برای امور سرمایه گذاری انجام خواهد شد و پس از تصویب شیوه نامه در شورای اسلامی شهر ، هیچ یک از واحدهای تابعه شهرداری راساً حق انعقاد یا فسخ قرارداد ، تفاهم نامه ، توافقنامه، متمم و اصلاحیه در امور اقتصادی و سرمایه گذاری و مشارکتی را ندارند.

۲- بخش برنامه‌ای و عملیاتی و مدیریتی طرحهای مصوب اجرا شده ، (الف) موقعت جغرافیایی طرح به عنوان فعالیت‌های آن منطقه منظور می‌شوند.

۳- واحدها و سازمانهای وابسته شهرداری از حیث انجام وظایف موضوع ، تابع این شیوه نامه خواهند بود.



۴- سازماندهی، ترویج و گسترش امور سرمایه‌گذاری و مشارکت در سطح شهرداری، واحدها و سازمانهای تابعه در اختیار واحد سرمایه‌گذاری شهرداری خواهد بود.

۵- از زمان تصویب و ابلاغ این شیوه‌نامه، شهرداری مکلف است حداکثر تا یک سال نسبت به تهیه اطلس جامع سرمایه‌گذاری شهر، حاوی مدل توسعه شهر، نیازهای شهر و شهروندان، سرانه‌ها، پتانسیل‌ها و فرصت‌های سرمایه‌گذاری در راستای توسعه پایدار شهری و بر اساس ظرفیت و اسناد فرادستی اقدام نماید.

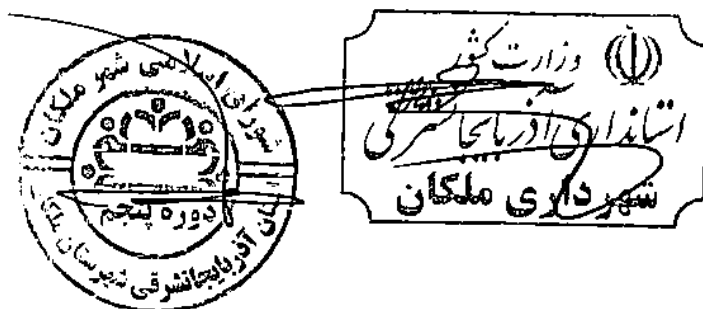
۶- تا زمان تهیه اطلس جامع سرمایه‌گذاری و مشارکت، واحد امور سرمایه‌گذاری از طریق کارشناسان شهرداری یا مهندسين مشاور نسبت به انجام مطالعات و تهیه بسته مشارکتی اقدام خواهد نمود.

ماده ۹. ترکیب هیئت ارزیابی

بمنظور ارزیابی نمودن ارزش ریالی آورده های طرفین در روشهای مختلف مشارکت، هیئت ارزیابی مرکب از اشخاص ذیل تشکیل می گردد:

- کارشناس عمران از شهرداری (خبره در قیمت گذاری ساخت)
- کارشناس املاک از شهرداری (خبره در قیمت گذاری ملک و سرقفلی و اجاره)
- کارشناس رسمی دادگستری خارج از شهرداری با گرایش عمران و خبره در قیمت گذاری ابنیه و ملک و سرقفلی و اجاره.
- تبصره: در صورت اعتراض سرمایه گذار برای ارزیابی های انجام یافته توسط هیئت ارزیابی و یا در مواردی که شهرداری تشخیص دهد، ارزیابی ها توسط هیئت سه نفری کارشناس رسمی دادگستری صورت خواهد گرفت.

توضیح ۱: افراد فوق الذکر با پیشنهاد شهردار و موافقت شورای اسلامی شهر به مدت یکسال انتخاب می گردند و چنانچه اعضای هیئت ارزیابی از کارایی لازم برخوردار نباشند در صورت نیاز و به تشخیص شهردار در هر برهه از زمان نفرت دیگری انتخاب و معرفی خواهند شد.



توضیح ۲: قیمت های اعلام شده از سوی هیئت ارزیابی حداکثر تا شش ماه دارای اعتبار می باشد.

توضیح ۳: مصوبه هیات عالی سرمایه گذاری برای تعیین سهم شرکت ها و انتشار اولین آگهی فراخوان در روزنامه می بایست در مدت زمان اعتبار تعیین شده برای ارزیابی انجام پذیرد، در غیر اینصورت آورده ها مجددا بایستی ارزیابی و مشخص شود.

توضیح ۴: حداکثر زمان جهت ارائه نظریه کارشناسی هیئت ارزیابی از زمان ارجاع توسط واحد سرمایه گذاری به مدت پانزده روز خواهد بود.

توضیح ۵: شهرداری میتواند در برخی پروژه ها، ارزیابی را توسط هیئت کارشناسی سه نفره (کارشناسان رسمی دادگستری) بانجام رساند.

توضیح ۶: محاسبه و برآورد عوارض و هرگونه حق و حقوق شهرداری بر اساس تعرفه عوارض محلی، توسط واحد درآمد صورت خواهد گرفت.

ماده ۱۰. روش انتخاب سرمایه گذار

انتخاب سرمایه گذار و مشارکت کننده به سه روش امکان پذیر است.

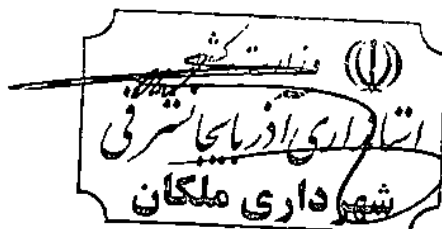
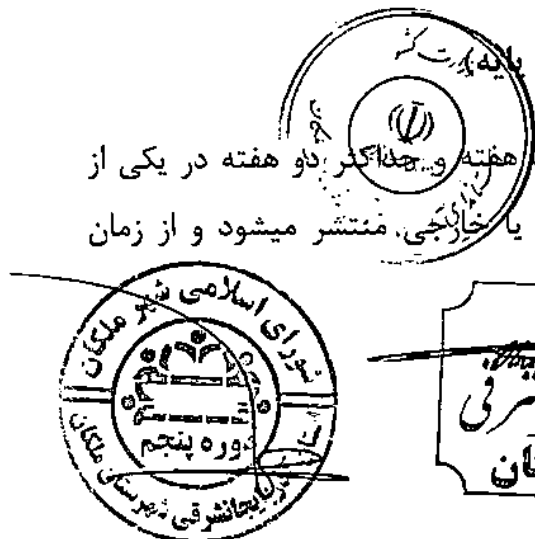
الف) فراخوان عمومی (با درصد پایه و بدون درصد پایه)

ب) فراخوان محدود (با درصد پایه و بدون درصد پایه)

ج) ترک فراخوان

ماده ۱۱. مفاد فراخوان

الف: فراخوان عمومی (با درصد پایه و بدون درصد پایه) عبارت است از:
۱. فراخوان عمومی تا دو نوبت به فاصله حداقل یک هفته و حداکثر دو هفته در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار اعم از محلی یا کشوری یا خارجی منتشر میشود و از زمان



چاپ اولین آگهی تا اتمام مهلت پذیرش اسناد، نباید از یک ماه تجاوز نماید و حداقل آن هفده روز است.

تبصره: در پروژه هایی که به منظور جذب سرمایه گذار خارجی انجام می گیرد می توان علاوه بر روزنامه داخلی، یک نوبت و یکبار نیز در روزنامه منتشره در خارج از کشور انتشار داد.

۲. ذکر نوع و مقدار آورده و سهم شرکت پایه و طول دوران مشارکت (برای روش ساخت ، بهره برداری و تحویل) در اسناد فراخوان در روش فراخوان با درصد پایه، الزامی است.

۳. ذکر مدت زمان ارائه پیشنهادها از سوی شرکت کنندگان در فراخوان الزامی است.

۴. ذکر محل تحویل پیشنهادها و اینکه هیات عالی در رد یا قبول پیشنهادات مختار است، الزامی می باشد.

۵. ذکر نوع و مقدار سپرده شرکت در فراخوان (برای هر پروژه با پیشنهاد واحد سرمایه گذاری و تصویب هیات عالی خواهد بود).

۶. ذکر حداکثر مدت برای بررسی پیشنهادها و تشخیص برنده فراخوان و ابلاغ به برنده.

۷. اعلام روز و ساعت و محل قرائت پیشنهادها و همچنین مجاز بودن حضور پیشنهاد دهندگان یا نمایندگان آنها در کمیسیون کارشناسی.

۸. تعیین و اعلان محل تهیه یا توزیع یا فروش مستندات فراخوان و مشخصات پروژه ها در صورت لزوم.

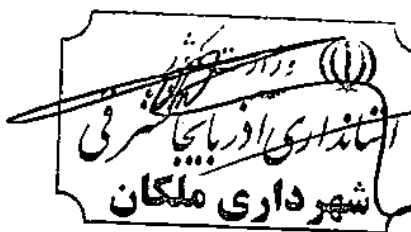
۹. ذکر اینکه برندگان اول و دوم و سوم فراخوان هرگاه حاضر به انعقاد قرارداد نشوند ، سپرده آنها به ترتیب ضبط خواهد شد و استرداد سپرده صرفا با تصویب هیات عالی خواهد بود.

۱۰. پیشنهادات در سه پاکت جداگانه اخذ خواهد شد:

پاکت الف) سپرده شرکت در فراخوان که مقدار و نوع آن به پیشنهاد واحد سرمایه گذاری و تصویب هیات عالی خواهد بود.

پاکت ب) مستندات مربوط به توانمندی مالی و فنی و اجرایی پیشنهاد دهنده برابر فرم های ارائه شده از سوی واحد سرمایه گذاری

پاکت ج) حاوی فرم پیشنهاد قیمت یا درصد سهم شرکت.



تبصره: در روش فراخوان "بدون اعلام درصد پایه" که نیازی به پیشنهاد درصد سهم
شرکه از سوی شرکت کننده نباشد، بدیهی است که پاکت "ج" حذف خواهد شد.
۱۱. تصریح این نکته که شرکت در فراخوان و دادن پیشنهاد به منزله قبول شرایط و تکالیف
هیات عالی می باشد.

۱۲. آگهی فراخوان بنا به تشخیص واحد سرمایه گذاری شهرداری، در یکی از روزنامه های
محلی یا ملی یا بین المللی توسط این شهرداری انتشار خواهد یافت .

۱۳. هیچ الزامی برای انتشار آگهی فراخوان در روزنامه رسمی کشور وجود ندارد .

۱۴. کمیسیون کارشناسی مجاز نیست به پیشنهاد های مبهم و مشروط و بدون سپرده و
پیشنهاداتی که بعد از انقضای مدت مقرر در آگهی برسد، ترتیب اثر دهد، در اینصورت
سپرده ها مسترد خواهد شد.

۱۵. در صورتیکه در مدت مقرر، پیشنهادی نرسیده باشد هیات عالی می تواند از روشهای
ذیل نسبت به جذب سرمایه گذار اقدام نماید :

۱- شناسایی سرمایه گذار از طریق ترک فراخوان .

۲- تجدید فراخوان عمومی طی یک یا چند نوبت دیگر.

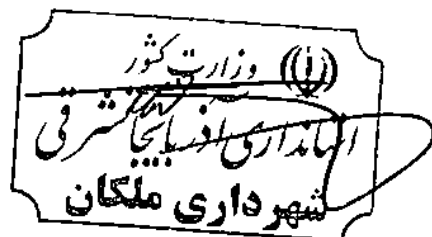
۳- اقدام از طریق فراخوان محدود مطابق شرایط مندرج در شیوه نامه.

۱۶. در صورتی که شروط فراخوان که طبق موارد فوق الذکر باید در آگهی ذکر شود مفصل
باشد و درج آن در روزنامه مستلزم هزینه زیاد باشد، متقاضیان می توانند با مراجعه به محل
تعیین شده یا وب سایت (پورتال رسمی)، نسبت به اخذ اسناد و مدارک مورد نیاز اقدام
نموده و مصدق اسناد و مدارک دریافتی را به مدارک خود ضمیمه و تسلیم نمایند.

۱۷. فروش اسناد فراخوان یا ارائه رایگان آن به پیشنهاد واحد سرمایه گذاری و تصویب هیات
عالی خواهد بود.

۱۸. فراخوان عمومی با تشخیص و تصویب هیات عالی انجام می پذیرد.

ب: فراخوان محدود



۱. فراخوان محدود با تشخیص و تصویب هیات عالی انجام می پذیرد.
۲. در این فراخوان، حداقل برای سه شخص (اعم از حقیقی و حقوقی) با تخصص و توانمندی مالی و فنی مرتبط به پروژه، با پیشنهاد واحد سرمایه گذاری و تایید هیات عالی دعوتنامه ارسال خواهد شد، و از تاریخ ارسال آن تا وصول پیشنهادها، حداکثر دو هفته زمان تعیین می گردد و واحد سرمایه گذاری بعد از طی مراحل در کمیسیون کارشناسی و هیات عالی، حداکثر ظرف ۱۵ روز نتیجه را اعلام خواهد نمود.
۳. کلیه مفاد بند های ۲ تا ۱۴ بند الف ماده ۱۱ در این نوع فراخوان نیز صادق است.

ج: ترک فراخوان

۱. روش ترک فراخوان و انتخاب مستقیم سرمایه گذار برای یک پروژه، با تشخیص هیات عالی و تصویب شورای اسلامی شهر خواهد بود.
۲. پروژه هایی که به روش ترک فراخوان واگذار میشوند، می بایست ابتدا تفاهم نامه فی مابین شهردار بعنوان رئیس هیات عالی و سرمایه گذار منعقد و تفاهم نامه مذکور به تصویب شورای اسلامی شهر برسد و سپس مقدمات بعدی به انجام برسد.
۳. بررسی توانمندی مالی و اجرایی سرمایه گذار در کمیسیون کارشناسی به انجام خواهد رسید و نتیجه کار به هیات عالی سرمایه گذاری جهت تصمیم گیری نهایی ارسال خواهد شد.
۴. بعد از طی مراحل لازم و انعقاد قرارداد مشارکتی، نسخه ای از قرارداد به شورای اسلامی شهر جهت استحضار ارسال خواهد شد.

ماده ۱۲. اختیارات مالی

۱. به منظور سیاست گذاری عمومی مسایل سرمایه گذاری و اقتصادی، کلیه تفاهم نامه ها منعقد فی مابین شهرداری و اشخاص حقیقی و حقوقی و نیز کلیات بسترهای مشارکتی از سوی شهرداری به شورای اسلامی شهر لایحه شده و مطابق نظرات آن شورا و با امضا قرار دادن این شیوه نامه عمل خواهد شد.



۲. تصویب پروژه های سرمایه گذاری با فرآیندی که این شیوه نامه مشخص می نماید کلا در اختیار هیات عالی سرمایه گذاری خواهد بود.

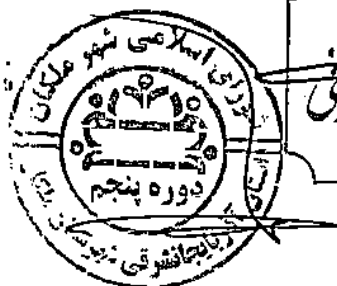
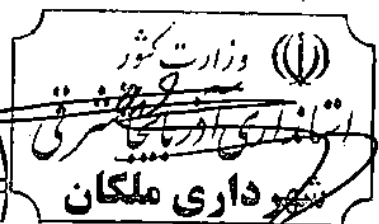
۳. سقف اختیارات مالی هیات عالی سرمایه گذاری، هر ساله با پیشنهاد شهردار و تصویب شورای اسلامی شهر در قالب بودجه سالانه شهرداری، مشخص خواهد شد.

۴. دستورالعمل، فرآیندها و نحوه انجام وظایف پیش بینی شده در این شیوه نامه توسط واحد سرمایه گذاری تدوین و به تصویب هیات عالی خواهد رسید.

ماده ۱۳. مفاد قرارداد

موارد و نکات زیر باید در متن قراردادهای سرمایه گذاری و مشارکت ذکر شده و رعایت شوند، سایر موارد تابع توافق و تفاهم طرفین قرارداد می باشد:

- ۱- مشخصات طرفین قرارداد و اقامتگاه قانونی آنها و صاحبان امضا مجاز.
- ۲- موضوع قرارداد و نحوه اجرای آن.
- ۳- مبلغ قرارداد، تعیین سهم طرفین و نحوه تقسیم منافع حاصل از قرارداد.
- ۴- مدت اجرای قرارداد، مراحل و زمانبندی آن.
- ۵- تعهدات طرفین و امور و اقداماتی که بر عهده هر یک از طرفین می باشد.
- ۶- تعیین طرف قرارداد به عنوان طرف متعهد در پرداخت کسورات قانونی از قبیل مالیات، عوارض و بیمه متعلقه به قرارداد.
- ۷- مالیات بر ارزش افزوده ناشی از قرارداد بر اساس میزان درصد درآمد هر یک از طرفین می باشد.
- ۸- خسارات ناشی از خودداری یا تاخیر در انجام تعهدات و یا کاستی در انجام تعهدات برای هر یک از طرفین متعهد.
- ۹- شرایط فسخ قرارداد و فرآیند آن.
- ۱۰- میزان سپرده و نوع تضمین حسن انجام تعهدات



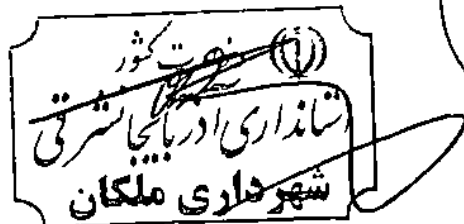
- ۱۱- سایر شرایط عمومی و شرایط اختصاصی برای هر پروژه.
- ۱۲- شرایط پیش فروش
- ۱۳- ذکر مستندات مجوزات مأخوذه از مراجع ذیربط.
- ۱۴- ذکر مستندات مربوط به کمیسیون ماده ۵ در پروژه هایی که مورد نیاز باشد.
- ۱۵- نظارت و حل اختلاف.
- ۱۶- هرگونه موارد پیش بینی نشده در قراردادها ، با تصمیم و تصویب هیات عالی سرمایه گذاری خواهد بود.

ماده ۱۴. نظارت

- ۱- انجام نظارت مالی و فنی عالی بر پروژه ها با استفاده از مهندسين مشاور یا کارگروه نظارت خواهد بود.
- ۲- کارگروه نظارت متشکل از کارشناسان شهرداری و یا سایر کارشناسان خبره خارج از شهرداری به پیشنهاد شهردار و با انتخاب هیات عالی سرمایه گذاری و با ابلاغ صادره از سوی شهردار به تعداد حداقل سه و حداکثر پنج نفر انتخاب می شوند.
- تبصره : یک نفر از بخش خصوصی بعنوان نماینده سرمایه گذاران که با تایید شهردار انتخاب می گردد، می تواند در برخی جلسات در کارگروه نظارت حضور داشته باشد.
- تبصره : فرآیند و دستورالعمل نحوه نظارت توسط واحد سرمایه گذاری تهیه و به تصویب هیات عالی خواهد رسید.

ماده ۱۵. وظایف مدیریت سرمایه گذاری و مشارکت

۱. تهیه اطلس جامع سرمایه گذاری و مشارکت و تعریف مدل توسعه شهر و چشم انداز آینده از طریق مشاورین متخصص



۲. تهیه بسته مشارکتی برای پروژه های سرمایه گذاری حاوی اطلاعات اولیه فنی و اقتصادی فرصتهای سرمایه گذاریو اطلاع رسانی برای جذب سرمایه گذار از طریق مشاور یا کارشناسان شهرداری .
۳. اخذ مجوز لازم جهت انعقاد قراردادهای سرمایه گذاری و پیگیری رفع موانع اداری برای تسریع در اجرای طرحهای سرمایه گذاری و مشارکتی و پیگیری کلیه تعهداتی که شهرداری مطابق با قرارداد بعهدہ گرفته است .
۴. ایجاد زمینه و بستر مناسب برای ترغیب و تشویق سرمایه گذاری و تدوین بسته های تشویقی برای سرمایه گذاران با تصویب هیات عالی.
۵. ایجاد هماهنگی با سازمانها و شرکتهای وابسته و واحدهای تابعه شهرداری در امور سرمایه گذاری.
۶. ابلاغ مصوبات هیات عالی و کمیسیون کارشناسی و پی گیری نحوه اجرای آنها.
۷. تهیه گزارش های دوره ای سه ماهه از روند امور سرمایه گذاری شهرداری شامل اقدامات ، فرصت ها، تهدیدها و آسیب شناسی و ارائه آن به شهردار.
۸. انجام بازاریابی برای جذب سرمایه گذاران و معرفی طرحها و فرصتها و پتانسیل ها مستقیما ، و نیز با انعقاد قرارداد بازاریابی با اشخاص حقیقی و حقوقی .
۹. اخذ گزارش عملکرد امور سرمایه گذاری از کمیسیون، واحدهای تابعه شهرداری.
۱۰. برگزاری یا حضور در همایش ها و نمایشگاههای ملی و بین المللی در داخل و خارج از کشور در راستای بازاریابی پروژه های سرمایه گذاری .
۱۱. انتشار فراخوان براساس مجوز هیئت عالی سرمایه گذاری و برگزاری فرآیند آن.
۱۲. استفاده از آخرین متدها و روش های اطلاع رسانی جهت معرفی فرصتها و پروژه های سرمایه گذاری .

۱۳. آموزش و پژوهش و مطالعات در حوزه فرمولاسیون ، فرآیندها و فرهنگ سازی سرمایه گذاری.

۱۴. نظارت بر عملکرد کمیسیون کارشناسی، کارگروه نظارت، مهندسی مشاور، هیئت ارزیابی و هیئت حل اختلاف.

۱۵. تشکیل و مدیریت ساختارهای تامین مالی ، بازاریابی ، بازرگانی ، و امور اقتصادی.

استاندارد اداری
شهرداری ملکان



ماده ۱۶. گزارش عملکرد

واحد سرمایه گذاری شهرداری موظف است گزارش عملکرد امور سرمایه گذاری را در قالب گزارش شش ماهه جهت ارائه به شورای اسلامی شهر به شهردار ارائه نماید

- شهرداری میبایست، گزارش عملکرد یکساله خود در زمینه سرمایه گذاری و نیز تعدادی از بسته های مشارکتی و فرصتهای سرمایه گذاری را به فراخور نیاز به وزارت کشور (سازمان شهرداریها و دهیاریها) و نیز اداره کل امور شهری و شوراهای استانداری و نیز فرمانداری تهیه و ارسال نماید.

- صورت جلسات تصمیمات هیات عالی سرمایه گذاری، کمیسیون کارشناسی، هیات ارزیابی، و کارگروه نظارت در مجلدهای جداگانه تدوین و جمع آوری می شود یا در دفاتر جداگانه ثبت و امضا می گردد.

ماده ۱۷. مرجع حل اختلاف

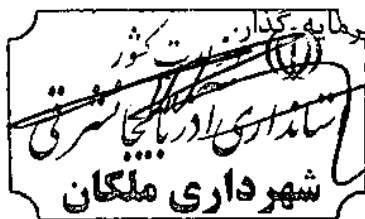
اختلافات ناشی از قراردادهای موضوع این شیوه نامه به ترتیب اولویت به شرح زیر حل و فصل خواهد شد:

- در مرحله اول از طریق گفتگو و مذاکره و توافق نمایندگان و یا بالاترین مقامات طرفین (به شرط تصویب در هیات عالی).

- در مرحله دوم طرح موضوع در کمیسیون کارشناسی مستخرج در ماده هفت این شیوه نامه با حضور نماینده یا خود سرمایه گذار (به شرط تصویب در هیات عالی).

- در مرحله سوم طرح موضوع در هیات عالی با حضور خود سرمایه گذار.

- در مرحله چهارم طرح موضوع در شورای اسلامی شهر با حضور سرمایه گذار.



- در مرحله پنجم طرح موضوع در استانداری با حضور طرفین.

- در مرحله نهایی، موضوع در هیات سه نفره کارشناسی مرکب از کارشناس رسمی دادگستری از هر طرف یک نفر با تقبل هزینه مربوطه و یک نفر مرضی الطرفین بانتخاب دو کارشناس مذکور یا معرفی کانون کارشناسان که هزینه نفر سوم مشترک بین طرفین خواهد بود.

تبصره: در خصوص سرمایه گذار خارجی، در مواردی که موضوع حل اختلاف در قراردادها با این شیوه نامه مورد توافق نباشد، از طریق قانون سرمایه گذاری خارجی مصوب ۱۳۸۱ عمل خواهد شد.

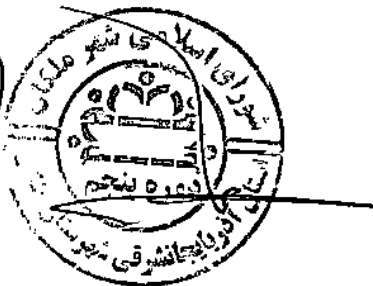
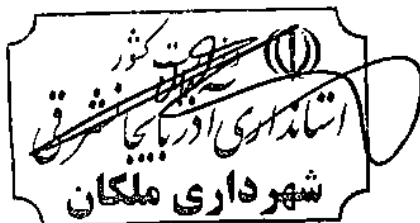
ماده ۱۸. تضامین

- اخذ تضامین از سرمایه گذار نسبت به نوع پروژه و روش مشارکت و ترکیب عناصر مشارکت متفاوت خواهد بود و تشخیص آن با واحد سرمایه گذاری در چارچوب تعیین شده از سوی هیئت عالی سرمایه گذاری و این شیوه نامه خواهد بود.

۱۸-۱- پروژه هایی که عرصه آن متعلق به شهرداری باشد:

الف) مشارکت مدنی یا روشهای منتهی به انتقال مالکیت از قبیل B.O.O :

- در پروژه هایی که عرصه متعلق به شهرداری باشد مادام که عرصه بطرف مشارکت انتقال نگردد نیازی به اخذ ضمانت نامه بانکی بابت عرصه ندارد ولی چنانچه سرمایه گذار یا طرف مشارکت در ابتدا یا در هر مقطعی از پروسه پروژه نیاز به انتقال عرصه بنام خودش را داشته باشد، شهرداری مختار است که با اخذ ضمانت نامه بانکی عندالمطالبه به



ارزش یکصد و بیست درصد ارزش روز عرصه نسبت به انتقال آن اقدام نماید و هر دو سال این ضمانت نامه باید تجدید و بر اساس قیمت گذاری جدید، رقم آن نیز معین شود.

- در چنین پروژه هایی دو نوع تضمین از طرف مشارکت یا سرمایه گذار قابل اخذ می باشد:

۱- **ضمانت سهم شرکت سهامی:** معادل ارزش سهم شهرداری به قیمت های تقریبی امروز، تلفیقی از چک و سفته از سرمایه گذار اخذ خواهد شد و هر سه سال یکبار رقم آن تجدید و تعیین خواهد شد. پس از وصول سهم شهرداری، تضمین های مذکور آزاد خواهند شد.

۲- **ضمانت حسن انجام کار یا عمل به تعهدات:** با عنایت به اینکه در این نوع روش، عمل سرمایه گذاری در زمین متعلق به شهرداری صورت میگیرد و احیانا تاخیر یا توقف عملیات از سوی سرمایه گذار موجب معطل ماندن عرصه شهرداری و ضرر و زیان شهرداری خواهد بود، فلذا جهت جلوگیری از تاخیرها و برای حسن انجام کار و عمل به تعهدات نیز ضمانت نامه بانکی از سرمایه گذار اخذ میگردد و مقدار آن باید به گونه ای باشد که موجب هزینه های مضاعف برای سرمایه گذار نگردد.

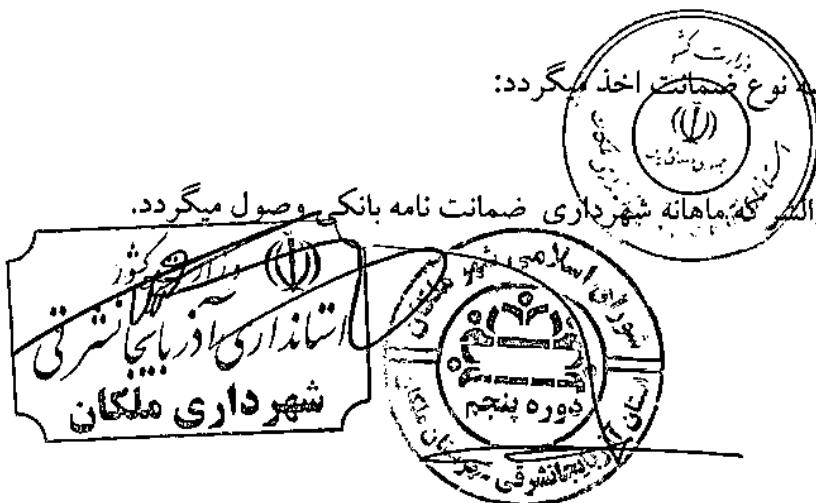
۳- **ضمانت های موضوع این بند نیز در خاتمه قرارداد و پس از تسویه حساب نهایی مسترد خواهد شد.**

(ب) روشهای موقت بهره برداری که مستلزم انتقال مالکیت نیست از قبیل **B.O.T**

و **B.L.T**:

در این نوع روشهای مشارکت نیز سه نوع ضمانت اخذ میگردد:

۱- معادل سه برابر ارزش سهم شرکت سهامی شهرداری ضمانت نامه بانکی وصول میگردد.



۲- معادل ارزش عرصه شهرداری چک یا سفته یا ترکیبی از آن دو اخذ میگردد، بعنوان چک تخلیه زمین.

۳- وصول ضمانت نامه بانکی مطابق بند " دو " بند الف ماده ۱۸ فوق الذکر.

تبصره: ضمانت های بند ۱ و ۲ فوق الذکر پس از اتمام قرارداد و دوران مشارکت و تسویه حساب نهایی مسترد خواهد شد و ضمانت موضوع بند ۳ فوق نیز پس از اتمام دوره ساخت و در اوایل دوران بهره برداری مسترد خواهد شد.

۱۸-۲- پروژه هایی که عرصه آن متعلق به شهرداری نمی باشد و متعلق به شریک است:

در این نوع پروژه ها که عمدتاً در انواع خاصی از مشارکت مدنی مرسوم است به شرح زیر عمل خواهد شد:

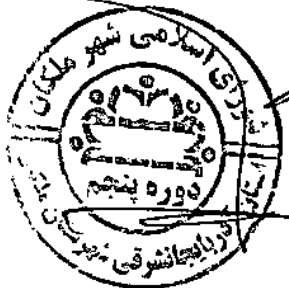
آورده شهرداری در این نوع از روشهای مشارکت فقط مجوز یا پروانه ساخت میباشد و در این روش معادل ارزش آورده شهرداری، چک یا سفته یا ترکیبی از آن دو اخذ خواهد شد و پس از وصول سهم الشرکه شهرداری، تضامین مذکور مسترد خواهند شد.

تبصره ۱: هیئت عالی سرمایه گذاری، حسب مقتضیات هر پروژه میتواند در میزان همه تضامین مذکور در این شیوه نامه اتخاذ تصمیم نماید.

تبصره ۲: ضمانت نامه بانکی که بابت انتقال عرصه اخذ شده است میبایست هر دو سال تجدید شود ولی سایر ضمانت ها اعم از ضمانت نامه ها، چک ها و سفته ها در مقاطع چک یا دو یا سه ساله قابل تجدید میباشد.

ماده ۱۹. انتقال به غیر

وزارت کشور
استاداری آذربایجان شرقی
شهرداری ملکان

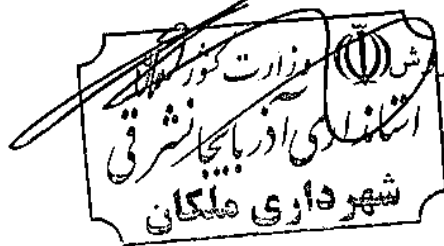


- طرف مشارکت شهرداری نمیتواند قرارداد منعقدہ با شهرداری را به غیر واگذار نماید، مگر با توافق شهرداری و پس از اخذ مجوز بالاترین مرجعی که قرارداد قبلی را تصویب نموده است (هیئت عالی سرمایه گذاری یا شورای اسلامی شهر).
- طرف مشارکت شهرداری اعم از حقیقی یا حقوقی میتواند با مجوز هیئت عالی سرمایه گذاری و در قالب متمم قرارداد نسبت به تغییر ماهیت حقوقی خویش به حقیقی یا بالعکس اقدام نماید.
- در هر دو مورد فوق ملاک اقدام شهرداری، تقاضای رسمی و ثبتی (امضا متقاضی به تصدیق دفتر اسناد رسمی) طرف مشارکت خواهد بود.

ماده ۲۰. پیش فروش

- هرگونه پیش فروش مستلزم کسب مجوز از هیئت عالی سرمایه گذاری و پس از انجام پیشرفت فیزیکی سی درصد پروژه می باشد.
- نصب تابلوهایی در محل اجرای پروژه مبنی بر ممنوعیت پیش فروش تا سی درصد پیشرفت پروژه با هزینه ی شریک یا سرمایه گذار الزامی است.
- چنانچه سرمایه گذار قصد پیش فروش، قبل از انجام سی درصد پیشرفت فیزیکی را داشته باشد، می بایست معادل ارزش پیش فروش، نسبت به ارائه ضمانت نامه بانکی یا ضمانت نامه ملکی معتبر برابر مقررات به شهرداری اقدام و پس از اخذ مجوز لازم از هیئت عالی اقدام نماید.

- نصب تابلوهایی با مضمون اینکه قرارداد (مالی) پیش فروش بدون مهر و تایید شهرداری فاقد اعتبار هستند با هزینه شریک یا سرمایه گذار در محل پروژه و دفتر فروش (شماره ۱) وزارت کشور مستقر



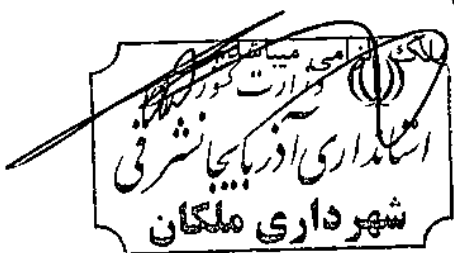
- شرایط، فرآیند و نحوه پیش فروش در قراردادهای مشارکتی پیش بینی خواهند شد.

ماده ۲۱. فسخ قرارداد

۱. هرگونه فسخ قرارداد، اصلاحیه، متمم، تغییرات و تمدید قرارداد پس از طی مراحل قانونی با مصوبه هیئت عالی سرمایه گذاری و با امضاء شهردار صورت خواهد گرفت.
۲. شرایط و فرآیند فسخ باید در قراردادهای مشارکتی ذکر شود.

ماده ۲۲. نوع اراضی قابل مشارکت

- شهرداری میتواند در کلیه اراضی خویش با طی مراحل مندرج در این شیوه نامه سرمایه گذاری مشارکتی یا غیر مشارکتی نماید.
- انجام سرمایه گذاری اعم از مشارکتی یا غیر مشارکتی به روش مشارکت مدنی یا B.O.O یا سایر روشهایی که مستلزم انتقال مالکیت است صرفا در اراضی دارای سند قطعی، بدون معارض، یا املاک توافق شده دارای سند مالکیت قطعی انجام گیرد.
- انجام سرمایه گذاری اعم از مشارکتی یا غیر مشارکتی به روش های موقت بهره برداری اعم از B.O.T یا B.L.T یا سایر روشهایی که مستلزم انتقال مالکیت نیست در تمام اراضی شهرداری اعم از اراضی دارای سند مالکیت، اراضی دارای صورت جلسه واگذاری و نیز اراضی در تصرف شهرداری قابل انجام میشود.
- تبصره: رعایت کاربری و یا سنخیت موضوع قرارداد با کاربری



ماده ۲۳. سایر موارد در خصوص پروژه های سرمایه گذاری اعم از مشارکتی یا غیر مشارکتی که در این شیوه نامه پیش بینی نشده و یا ابهام در تفسیر و تعبیر آن وجود داشته باشد با مصوبه های هیئت عالی سرمایه گذاری و شورای اسلامی شهر و تایید فرمانداری خواهد بود.

ماده ۲۴. این شیوه نامه در ۲۴ ماده پس از تصویب شورای اسلامی شهر ملکان و تایید فرمانداری ملکان برای شهرداری ملکان لازم الاجراء است.

