

## دستورالعمل اجرایی نحوه عقد قرارداد پروژه های مشارکتی

### ماده (۱) مقدمه:

از آنجایی که آیین نامه معاملات شهرداری تهران تنها در خصوص مزایده و مناقصه تعیین تکلیف نموده است و روش کاری برای انعقاد قرارداد های مشارکت و موضوع مشارکت تعریف ننموده است بنابراین دستورالعمل حاضر با رعایت اسناد بالادستی و در اجرای بند (ب) ماده هفتم و ماده یازدهم مصوبه "سند جامع سرمایه گذاری و مشارکت های شهرداری تهران" مصوب یکصد و هشتاد و نهمین و یکصد و نودمین جلسات رسمی شورای اسلامی شهر تهران مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۲ و ۱۳۹۸/۱۰/۲۴، جهت روان سازی و ایجاد هماهنگی ما بین سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی با کلیه معاونت ها، مناطق ۲۲ گانه، سازمان ها، و شرکت ها و موسسات وابسته و تابعه شهرداری تهران جهت عقد قرارداد مشارکتی به شرح مفاد زیر تنظیم گردید:

### ماده (۲) هدف و دامنه کاربرد:

دامنه کاربرد این دستورالعمل برای انتخاب سرمایه گذار در پروژه های مشارکتی در معاونت ها، مناطق ۲۲ گانه، سازمان ها، و شرکت ها و موسسات وابسته و تابعه شهرداری تهران از زمان فراهم نمودن مقدمات فراخوان و انتخاب سرمایه گذار و در چارچوب اختیارات تفویض شده در بند ۵ ماده ۱۴ و تبصره های ذیل ماده ۱۴ مصوبه سند جامع سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری تهران می باشد. واحد های سرمایه پذیر مجازند تا سقف اختیارات تفویضی در بودجه مصوب سالیانه در چارچوب این دستورالعمل نسبت به انعقاد قرارداد اقدام نمایند.

در خصوص پروژه های بالاتر از سقف مذکور تا سقف ۵۰۰ میلیارد ریال، واحد های سرمایه پذیر می بایست پیشنهاد خود را به همراه طرح اولیه تجاری پروژه و سایر مستندات آن (منطبق با چک لیست سرمایه گذاری سازمان) به سازمان ارسال و پس از تایید آن، نسبت به انعقاد قرارداد اقدام نمایند.



سازمان سرمایه‌گذاری  
و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران

### ماده ۳) تعاریف و اصطلاحات :

**سرمایه پذیر:** هر یک از معاونت‌ها، مناطق ۲۲ گانه، سازمان‌ها، و شرکت‌ها و موسسات وابسته و تابعه شهرداری تهران.

**سازمان:** سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران.

**قرارداد مشارکت:** قراردادی است بین طرف عمومی و طرف خصوصی که در چارچوب قوانین و مقررات منعقد شده و در آن «نوع، روش و موضوع مشارکت»، «مشخصات دقیق سطح کمی و کیفی خدمات»، «مسئولیت‌ها و تعهدات طرفین»، «زمان‌بندی»، «تضامین ایفای تعهدات طرفین» و «نحوه حل و فصل اختلافات طرفین» و سایر شرایط لازم تعیین می‌شود.

**طرف خصوصی:** اشخاص حقیقی یا حقوقی داخلی، خارجی و یا ترکیبی از داخلی و خارجی که به صورت انفرادی یا در قالب کنسرسیوم طرف قرارداد مشارکت با طرف عمومی است و به طور مستقیم یا غیر مستقیم در مالکیت شهرداری و شرکت‌ها و سازمان‌های وابسته به آن قرار ندارد.

**سرمایه:** عبارت است از انواع منابع اعم از نقدی و غیر نقدی، منقول و غیر منقول که توسط سرمایه‌گذار یا طرف خصوصی ارائه می‌شود.

**پروژه خودگردان:** پروژه‌ای که دارای توجیه مالی برای طرف خصوصی بوده و عواید ناشی از آن، هزینه‌ها و سود مورد نظر را پوشش می‌دهد.

**پروژه غیر خودگردان:** پروژه‌ای که در صورت عدم حمایت (اعم از تضمین خرید خدمات، تضمین حداقل تقاضا و سایر مشوق‌های تصریح شده در این مصوبه) دارای توجیه مالی برای طرف خصوصی نمی‌باشد.

**اسناد بالادستی:** اسناد بالادستی که در این دستورالعمل به عنوان مرجع در نظر گرفته شده است به شرح زیر است:

۱) اساسنامه سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی.

۲) مصوبه سند جامع سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران مصوب ۱۳۹۸/۱۰/۲۲ و

۱۳۹۸/۱۰/۲۴ شورای اسلامی شهر تهران.

۳) آیین‌نامه معاملات سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی.

۴) سایر مصوبات ابلاغی از سوی شورای اسلامی شهر تهران در امور سرمایه‌گذاری.

**کمیسیون:** منظور کمیسیون فراخوان مشارکت می باشد که برای انجام کلیه امور مربوط به شناسایی طرح مشارکتی، تایید مدارک و مستندات مربوط طرح مشارکتی و اسناد فراخوان، برگزاری فراخوان و انتخاب سرمایه گذار منتخب تشکیل می گردد.

**ارزیابی کیفی:** توان سنجی سرمایه گذاران از نظر مالی، فنی (تخصصی)، و عمومی.

**ارزیابی مالی:** انجام مطالعات مالی و اقتصادی طرح، تعیین حداقل قدرالسهم پیشنهادی در پروژه های مشارکت مدنی و محاسبه درصد تراز شده به منظور انتخاب برنده فراخوان یا تعیین حداقل طول دوره بهره برداری و اجاره پیشنهادی در پروژه های مشارکت عمومی - خصوصی

**درصد/اجاره تراز شده:** درصد/ اجاره ای که از تاثیر امتیاز کیفی و اجاره/ درصد قدرالسهم سرمایه گذار (پیشنهادی در اسناد فراخوان) بوده و از فرمول زیر حاصل می شود.

الف) فرمول محاسبه درصد تراز شده:

$$P = \frac{100 * C}{T - (100 - i) * (100 - \frac{T}{100})}$$

P: درصد قدرالسهم تراز شده

T: امتیاز کیفی (از صفر تا هزار)

C: درصد قدرالسهم سرمایه گذار (پیشنهادی در اسناد فراخوان)

i: ضریب تاثیر فنی و کیفی. این ضریب مقداری بین (۰،۱۵، تا ۰،۵) بر حسب پیچیدگی کار، ابداعی بودن، تکراری بودن و بزرگی کار توسط کمیسیون مشخص می شود و پس از تایید حوزه پیشنهاد دهنده مربوط در واحد سرمایه پذیر در اسناد فراخوان درج می گردد.



سازمان سرمایه‌گذاری  
و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران

ب) فرمول محاسبه اجاره تراز شده:

$$P = \frac{100 * C}{T} \left( 100 + i * \left( \frac{100 - T}{10} \right) \right)$$

P: اجاره تراز شده

T: امتیاز کیفی (از صفر تا هزار)

C: اجاره پیشنهادی سرمایه‌گذار در اسناد فراخوان

*i*: ضریب تاثیر فنی و کیفی. این ضریب مقداری بین (۰،۱۵ تا ۰،۵) بر حسب پیچیدگی کار، ابداعی بودن، تکراری بودن و بزرگی کار توسط کمیسیون مشخص می‌شود و پس از تایید حوزه پیشنهاد دهنده مربوط در واحد سرمایه پذیر در اسناد فراخوان درج می‌گردد.

**نکته:** در پروژه‌های مشارکت مدنی حداقل درصد تراز شده، ملاک انتخاب برنده فراخوان و در پروژه‌های مشارکت عمومی-خصوصی حداکثر اجاره تراز شده با دوره بهره برداری ثابت ملاک انتخاب برنده قرار می‌گیرد.

**ماده ۴)** آگهی فراخوان همزمان یک نوبت در روزنامه رسمی و یک نوبت در روزنامه کثیرالانتشار، سایت شهرداری تهران و سایت شفافیت باید منتشر گردد. در صورت ضرورت به تشخیص بالاترین مقام واحد سرمایه پذیر نشر آگهی در خارج از کشور از طریق وزارت امور خارجه بلامانع می‌باشد.

**ماده ۵)** اعضای کمیسیون فراخوان مشارکت که ارزیابی کیفی، بررسی پیشنهادهای سرمایه‌گذاران، تعیین برنده فراخوان و تنظیم صورتجلسات فراخوان را برعهده دارند به شرح زیر تشکیل می‌گردد:

- ۱- بالاترین مقام واحد سرمایه پذیر (عضو و رییس کمیسیون).
- ۲- معاون مالی واحد سرمایه پذیر (عضو).
- ۳- معاون تخصصی متناظر موضوع فراخوان مشارکت به تشخیص رییس کمیسیون (عضو).
- ۴- مدیر حقوقی واحد سرمایه پذیر (عضو).

- ۵- مدیر مشارکت‌ها (عضو و دبیر کمیسیون).
  - ۶- یک نفر نماینده فنی-تخصصی به انتخاب بالاترین مقام واحد سرمایه پذیر (ناظر بدون حق رای).
  - ۷- نماینده سازمان (ناظر بدون حق رای)
  - ۸- نماینده حراست و بازرسی (ناظر بدون حق رای)
  - ۹- مدیر املاک واحد سرمایه پذیر (ناظر بدون حق رای)
- تبصره ۵:** سازمان (در پروژه‌های بالاتر از سقف اختیارات تفویضی در بودجه مصوب سالیانه تا سقف ۵۰۰ میلیارد ریال) روند اجراء فرایندها از منظر شکلی در چارچوب سند جامع و دستورالعمل‌های مربوطه را کنترل نموده و نسبت به ارائه نقطه نظرات ارشادی اقدام می‌نماید. بدیهی است مسئولیت کنترل کیفی و محتوایی مستندات فراخوان (اعم از اسناد ملکی، کارشناسی‌ها، و ...) بر عهده واحد سرمایه پذیر می‌باشد.
- ماده ۶)** جلسات کمیسیون با حضور اکثریت اعضای دارای حق رای (نصف بعلاوه یک) رسمیت می‌یابد و تصمیمات کمیسیون به اکثریت آرای اعضای دارای حق رای معتبر می‌باشد.
- ماده ۷)** تصمیم کمیسیون پس از موافقت بالاترین مقام واحد سرمایه‌پذیر به سرمایه‌گذار ابلاغ می‌گردد و سرمایه‌پذیر موظف است ظرف یک هفته به استثنای ایام تعطیل رسمی نتیجه را به برنده فراخوان ابلاغ و سپس نسبت به انعقاد قرارداد اقدام نماید.
- ماده ۸)** دبیر کمیسیون موظف است ضمن دعوت از اعضای کمیسیون و ناظران نسبت به تعیین روز، تاریخ و محل برگزاری جلسه کمیسیون اقدام نماید.
- ماده ۹)** وظایف کمیسیون به شرح زیر می‌باشد:
- ۱- بررسی و تأیید یا رد طرح مشارکتی.
  - ۲- بررسی و تأیید یا رد اسناد فراخوان.
  - ۳- ارزیابی کیفی سرمایه‌گذاران.
  - ۴- بازگشایی پاکت قیمت و ارزیابی مالی-اقتصادی پیشنهادات سرمایه‌گذاران.
  - ۵- ارزیابی نهایی سرمایه‌گذاران و تعیین برنده فراخوان مشارکت.
  - ۶- تنظیم صورتجلسه فراخوان.
  - ۷- بررسی و تأیید یا رد کلیه تغییرات آتی در قراردادهای منعقد.

**ماده ۱۰)** در صورت نیاز به خدمات کارشناسی، امور مربوط به کارشناسی می‌بایست از طریق کارشناسان رسمی دادگستری و یا کارشناسان رسمی قوه قضاییه (با رعایت تخصص و صلاحیت) که به قید قرعه انتخاب می‌گردند توسط دبیر کمیسیون با حضور واحد بازرسی و حراست واحد سرمایه‌پذیر انجام و طی صورتجلسه ای به کمیسیون اعلام گردد. ضمناً در کلیه ارزیابی‌ها وجود حداقل دو کارشناس رسمی دادگستری الزامی می‌باشد.

**تبصره ۵:** در صورتی که آورده سرمایه‌گذار اموال مشهود یا نامشهود مانند ملک، تجهیزات، و سایر اموال واجد ارزش گذاری باشد، هیات کارشناسان رسمی مرضی الطرفین جهت ارزیابی معرفی می‌گردد.

**ماده ۱۱)** اقداماتی که بایستی قبل از فراخوان توسط دبیر کمیسیون انجام، به تأیید کمیسیون رسیده و سپس در اسناد فراخوان در اختیار سرمایه‌گذاران قرار گیرد به شرح زیر می‌باشد:

۱- تهیه چک لیست، اخذ مجوزهای لازم و تهیه مدارک مورد نیاز شامل سند ملک، پهنه ملک، تعیین جدول سطح و سطوح و ..... کمیسیون برای پروژه‌های ملکی-ساختمانی. **(کاربرگ شماره ۱)**

۲- تهیه آگهی فراخوان مشارکت. **(کاربرگ شماره ۲)**

۳- گزارش شناخت پروژه حاوی اطلاعات کلی پروژه و خواسته‌های سرمایه‌پذیر. **(کاربرگ شماره ۳)**

۴- انجام مطالعات مالی و اقتصادی طرح، تعیین قدرالسهم پیشنهادی در پروژه‌های مشارکت مدنی و محاسبه درصد تراز شده به منظور انتخاب برنده فراخوان و تعیین طول دوره بهره‌برداری و اجاره پیشنهادی در پروژه‌های مشارکت عمومی خصوصی. **(کاربرگ شماره ۴ و پیوست شماره ۱)**

۵- تهیه فرم‌ها و اسناد فراخوان که به سرمایه‌گذاران ارائه خواهد شد شامل: پاکت (الف)، پاکت (ب) و پاکت (ج).

۶- تعیین نوع و مقدار ضمانت و تهیه فرم ضمانت نامه. **(کاربرگ شماره ۵)**

۷- تهیه فرم تعهد نامه پیشنهاددهنده در مورد عدم شمول قانون منع مداخله کارکنان در معاملات دولتی. **(کاربرگ شماره ۶)**

۸- ارسال دعوتنامه کتبی به اعضای کمیسیون و تعیین روز، ساعت و محل قرائت پیشنهادها و همچنین مجاز بودن حضور پیشنهاد دهندگان یا نمایندگان آنها در کمیسیون.

**تبصره ۵:** دبیر کمیسیون موظف است کلیه فرآیند فراخوان اعم از زمان چاپ آگهی،

اسناد فراخوان، برگزاری جلسات کمیسیون فراخوان و ... را کتباً ۱۵ روز قبل به اطلاع سازمان بازرسی



سازمان سرمایه‌گذاری  
و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران

کل کشور برساند.

**ماده ۱۲)** محتویات اسناد فراخوان شامل پکت‌های زیر می باشد:

**الف)** محتویات پکت (الف) شامل:

اصل فیش‌های واریزی یا ضمانت نامه بانکی سپرده شرکت در فراخوان طرح

**ب)** محتویات پکت (ب) شامل:

۱- فرم مشخصات سرمایه گذار.

۲- گزارش شناخت پروژه.

۳- مجوز لازم از نهادهای مربوطه.

۴- شناسنامه ملک یا شناسنامه طرح.

۵- طرح اولیه و نقشه‌های معماری فاز صفر پروژه.

۶- طرح جانمایی پروژه (کروکی یا نقشه ۱/۲۰۰۰).

۷- برآورد توزیع زمانی هزینه‌ها و cpm انجام کار.

۸- برآورد توزیع زمانی از درآمدها.

۹- تحلیل مالی و اقتصادی طرح مشارکتی و توجیه‌پذیری آن از دید شهرداری و سهم سرمایه‌گذار و کل طرح.

۱۰- گزارش امکان‌سنجی ترافیکی، اقتصادی، فنی، زیست‌محیطی، فرهنگی و اجتماعی.

۱۱- پیش‌نویس قرارداد.

۱۲- مشخصات فنی ساخت.

۱۳- فرم تعهد نامه پیشنهاد دهنده در مورد عدم شمول قانون منع مداخله کارکنان در معاملات دولتی.

**ج)** محتویات پکت (ج) شامل:

۱۴- کاربرگ پیشنهاد مالی (پیشنهاد قدرالسهم / اجاره بهای پیشنهادی / مدت زمان بهره‌برداری)

**(کاربرگ‌های شماره ۷)**

۱۵- سایر موارد بنا به تشخیص کمیسیون فراخوان

**تبصره ۱:** متناسب یا نوع پروژه بندهای ۵ و ۶ قابل تغییر می باشد.

**تبصره ۲:** بند های ۸، ۹، و ۱۰ برای کلیه پروژه های مشارکتی الزامی است ( به استثنای پروژه های کمتر از ۵٪ سقف اختیارات تفویضی در بودجه سالیانه که به تشخیص کمیسیون فراخوان واحد سرمایه پذیر قابل تعدیل می باشد). بر این اساس اسناد فراخوان قبل از چاپ آگهی میبایست تهیه و به تایید کمیسیون فراخوان حوزه سرمایه پذیر برسد.

**ماده ۱۳)** فراخوان محدود بنا به تشخیص بالاترین مقام واحد سرمایه پذیر انجام می پذیرد و تعیین صلاحیت و معرفی اشخاصی که طرف دعوت قرار می گیرند به عهده کمیسیون می باشد. حداقل تعداد سرمایه گذاران پیشنهادی جهت برگزاری فراخوان محدود، سه سرمایه گذار (حقیقی و حقوقی) می باشد.

**ماده ۱۴)** میزان سپرده شرکت در فراخوان به شرح جدول ذیل اخذ می گردد:

مشارکت مدنی: حجم آورده سرمایه گذار	
مشارکت عمومی-خصوصی: Capex پروژه	
۵ درصد	تا سقف اختیارات تفویضی در بودجه مصوب سالیانه
۲ درصد	مازاد بر ۱ تا ۵ برابر سقف اختیارات تفویضی در بودجه مصوب سالیانه
۱ درصد	مازاد بر ۵ تا ۵۰ برابر سقف اختیارات تفویضی در بودجه مصوب سالیانه
۰,۵ درصد	مازاد بر ۵۰ برابر سقف اختیارات تفویضی در بودجه مصوب سالیانه

**تبصره ۱:** میزان سپرده شرکت در فراخوان در قراردادهای ROT/ROLT از طریق برآورد هزینه اولیه سرمایه گذاری و هزینه کل دوران بهره برداری طبق جدول فوق محاسبه می گردد.

**تبصره ۲:** مبلغ فیش خرید اسناد فراخوان با تشخیص اعضای کمیسیون فراخوان تعیین می گردد.

**ماده ۱۵)** مدت قبول پیشنهادات در مورد آگهی های فراخوانی که داخل کشور منتشر می شود از تاریخ انتشار در روزنامه رسمی کشور از ده روز کاری نباید کمتر باشد و در مورد آگهی هایی که در خارج از کشور از شصت روز کاری نباید کمتر باشد.

**ماده ۱۶)** در صورتی که برنده فراخوان از تاریخ ابلاغ نتیجه فراخوان ظرف مدت هفت روز کاری برای انجام معامله حاضر نشود سپرده او ضبط می شود و مراتب بلافاصله به برنده دوم اعلام می شود و در صورت عدم انجام معامله با نفر دوم طی مدت مقرر سپرده وی نیز ضبط می گردد و در نهایت بنا به پیشنهاد کمیسیون و تایید بالاترین مقام واحد سرمایه پذیر، فراخوان تجدید می گردد.



**تبصره ۱:** در فراخوان طرح‌های مشارکت عمومی-خصوصی رجوع به نفر دوم فراخوان به شرطی میسر است که تفاوت CapEx قابل استخراج از مدل مالی پیشنهادی او با CapEx قابل استخراج از مدل مالی برنده فراخوان از مبلغ سپرده شرکت در فراخوان بیشتر نباشد. در غیر اینصورت رجوع به او ممنوع است.

**تبصره ۲:** مدت ۷ روز مقرر در این ماده در مورد معاملاتی که طرف معامله در خارج از کشور اقامت دارد حداکثر تا یک ماه تعیین می‌شود مشروط بر اینکه مدت مذکور در آگهی فراخوان ذکر شده باشد.

**ماده ۱۷)** ترک تشریفات فراخوان بنا به پیشنهاد بالاترین مقام سرمایه پذیر به همراه گزارش توجیهی واحد مربوطه و تصویب کمیسیون فراخوان و پس از تأیید سازمان انجام می‌پذیرد.

**ماده ۱۸)** در صورتی که متقاضیان سرمایه‌گذاری کمتر از دو نفر باشند انتشار آگهی تکرار می‌شود. با تکرار فراخوان در صورتی که فقط یک متقاضی وجود داشته باشد، انعقاد قرارداد با تنها متقاضی (به شرط رعایت کلیه مفاد اسناد فراخوان) انجام می‌پذیرد.

**ماده ۱۹)** سرمایه‌گذار بایستی از بین اسناد دریافتی فرم‌ها و ملزومات لازم را تکمیل و آن‌ها را به همراه مدارک مورد نیاز در پاکت‌های (الف) و (ب) و (ج) قرار داده و در تاریخ مقرر به آدرس مشخص شده در متن فراخوان تحویل نمایند. **ماده ۲۰)** پاکت‌های ارسال شده توسط سرمایه‌گذاران از لحاظ ظاهری بررسی و در صورت تایید، ارزیابی کیفی بر روی آنها صورت می‌گیرد.

**ماده ۲۱)** کمیسیون در موعد مقرر در فراخوان مشارکت اقدام به گشایش پاکت‌های (الف) و (ب) می‌نماید و تضامین موجود در پاکت (الف) کنترل می‌شود و در صورت تایید از سوی کمیسیون، ارزیابی کیفی سرمایه‌گذاران بر اساس شیوه نامه توانسنجی و تشخیص صلاحیت سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی ابلاغی از سوی سازمان و بر اساس مدارک ارسالی در پاکت (ب) انجام می‌شود. صورتجلسه بازگشایی پاکت‌های الف و ب بایستی توسط کمیسیون تنظیم شود.

**ماده ۲۲)** در پایان جلسه گشایش پاکت‌های (الف) و (ب)، زمان جلسه بازگشایی پاکت (ج) مشخص می‌شود و در جلسه اعلام شده، پاکت‌های پیشنهاد قیمت گشوده می‌شود. پیشنهادهای مخدوش و یا مشروط و به طور کلی ناقص، رد خواهند شد.

**تبصره ۵:** صورتجلسه گشایش پاکت (ج) توسط کمیسیون تهیه و به امضا و تایید اعضای کمیسیون می‌رسد.



سازمان سرمایه‌گذاری  
و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران

**ماده ۲۳)** درصدها/اجاره‌های پیشنهادی که در بازه مجاز انحراف درصد قدرالسهم/اجاره نباشد حذف خواهند شد و در نهایت بر اساس درصد قدرالسهم/اجاره پیشنهاد شده و امتیاز ارزیابی کیفی، درصد/اجاره تراز شده بر اساس فرمول‌های زیر محاسبه و کمترین درصد تراز شده در بین سرمایه‌گذاران باقیمانده (در پروژه‌های مشارکت مدنی) و بیشترین اجاره تراز شده در بین سرمایه‌گذاران باقیمانده (در پروژه‌های مشارکت عمومی-خصوصی) برنده فراخوان خواهد بود و به عنوان سرمایه‌گذار انتخاب خواهد شد.  
**توجه:** بازه مجاز در اسناد فراخوان اعلام می‌گردد.

**الف) فرمول محاسبه درصد تراز شده** (برای پروژه‌های مشارکت مدنی):

$$P = \frac{100 * C}{T (100 - i * (100 - \dots))}$$

P: درصد قدرالسهم تراز شده

T: امتیاز کیفی (از صفر تا هزار)

C: درصد قدرالسهم سرمایه‌گذار (پیشنهادی در اسناد فراخوان)

i: ضریب تاثیر فنی و کیفی. این ضریب مقداری بین (۰،۱۵ تا ۰،۵) بر حسب پیچیدگی کار، ابداعی بودن، تکراری بودن و بزرگی کار توسط کمیسیون مشخص می‌شود و پس از تایید حوزه پیشنهاد دهنده مربوط در واحد سرمایه پذیر در اسناد فراخوان درج می‌گردد.

**تبصره ۱:** در صورتی که درصد تراز شده (P) یکسان باشد، C کوچکتر ملاک تصمیم‌گیری خواهد بود.

**ب) فرمول محاسبه اجاره تراز شده** (برای پروژه‌های مشارکت عمومی-خصوصی):

$$P = \frac{100 * C}{T}$$



سازمان سرمایه‌گذاری  
و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران

$$100 + i * (100 - \text{-----})$$

۱۰

P: اجاره تراز شده

T: امتیاز کیفی (از صفر تا هزار)

C: اجاره پیشنهادی سرمایه‌گذار در اسناد فراخوان

$i$ : ضریب تاثیر فنی و کیفی. این ضریب مقداری بین (۰،۱۵، تا ۰،۵) بر حسب پیچیدگی کار، ابداعی بودن، تکراری بودن و بزرگی کار توسط کمیسیون مشخص می‌شود و پس از تایید حوزه پیشنهاد دهنده مربوط در واحد سرمایه پذیر در اسناد فراخوان درج می‌گردد.

**تبصره ۲:** در قراردادهای فاقد اجاره، مدت بهره برداری کمتر بر اساس فرمول زیر محاسبه و ملاک

تعیین برنده خواهد بود.

$$100 * M$$

$$P = \text{-----}$$

T

$$100 - i * (100 - \text{-----})$$

۱۰

P: مدت بهره برداری تراز شده

T: امتیاز کیفی (از صفر تا هزار)

M: مدت بهره برداری پیشنهادی سرمایه‌گذار در اسناد فراخوان بر اساس تعداد ماه‌های پیشنهادی

$i$ : ضریب تاثیر فنی و کیفی. این ضریب مقداری بین (۰،۱۵، تا ۰،۵) بر حسب پیچیدگی کار، ابداعی

بودن، تکراری بودن و بزرگی کار توسط کمیسیون مشخص می‌شود و پس از تایید حوزه پیشنهاد دهنده مربوط در واحد سرمایه پذیر در اسناد فراخوان درج می‌گردد.

**تبصره ۳:** در پروژه‌های غیر خودگردان که عواید ناشی از آن، هزینه‌ها و سود مورد نظر را پوشش نمی‌دهد، واحد‌های

سرمایه پذیر می‌توانند پس از طی فرایند محاسبات اقتصاد مهندسی (مالی و اقتصادی طرح) با هدف ارزیابی سودآوری



سازمان سرمایه‌گذاری  
و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران

و اقتصادی بودن طرح و به استناد مواد بیست و یکم و بیست و هفتم (۲۷) سند جامع سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری تهران پس از اخذ تأییدیه سازمان سرمایه‌گذاری از پروژه حمایت کنند. بدیهی است پروژه‌های غیر خودگردان توسط سازمان سرمایه‌گذاری تعیین تکلیف خواهد شد.

**ماده ۲۴)** در محاسبه آورده طرفین در قراردادهای پروژه‌های مشارکتی موارد زیر می‌بایست مد نظر قرار گیرد:

- ۱- تعیین عوارض برابر ضوابط و مقررات.
- ۲- تعیین قیمت ملک بر اساس گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری و یا کارشناسان رسمی قوه قضاییه.
- ۳- تعیین هزینه ساخت بر اساس گزارش هیأت کارشناسان رسمی دادگستری و یا کارشناسان رسمی قوه قضاییه.
- ۴- تعیین هزینه‌های آتش نشانی.
- ۵- تعیین هزینه بیمه پروژه.
- ۶- تعیین هزینه انشعابات.
- ۷- تعیین هزینه تأسیسات.
- ۸- تعیین هزینه تجهیزات.
- ۹- تعیین هزینه طراحی.
- ۱۰- تعیین هزینه نظارت شامل: برگه‌های نظارت (سازمان نظام مهندسی)، نظارت واحد سرمایه‌پذیر (عامل کنترل پروژه)، و نظارت مقیم کارگاهی و نظارت عالی پروژه (با توجه به ماهیت و پیچیدگی پروژه و به تشخیص حوزه سرمایه‌پذیر).
- ۱۱- سایر هزینه‌های مرتبط.

**ماده ۲۵)** قبل از برگزاری فراخوان، آورده طرفین می‌بایست توسط سرمایه‌پذیر تعیین و بر اساس نوع قرارداد مشارکت، قدرالسهم طرفین، طول دوره بهره‌برداری و اجاره بهاء پایه تعیین گردد.

**ماده ۲۶)** در برگزاری فراخوان برای خرید خدمت و یا کالا توسط سرمایه‌پذیر، ملاک انتخاب پایین‌ترین قیمت پیشنهادی است.

**ماده ۲۷)** محدودیت‌های سرمایه‌گذاری به شرح زیر می‌باشد:

۱- سرمایه‌گذارانی که دارای سوء پیشینه حرفه‌ای (خلع ید)، پول شویی و یا دارای قرارداد مشارکتی یا سرمایه‌گذاری منجر به فسخ با شهرداری و سازمان‌ها، شرکت‌ها و موسسات وابسته به آن باشند صلاحیت آنها رد و مورد ارزیابی قرار نمی‌گیرند.

۲- عدم احراز و صحت اطلاعات ارایه شده توسط سرمایه‌گذار.

۳- پیشنهاد رد سرمایه‌گذار از سوی بالاترین مقام واحد سرمایه‌پذیر بر اساس اسناد و مدارک و گزارشات موثق با تایید کمیسیون.

**ماده ۲۸)** واحد‌های سرمایه‌پذیر مکلفند کلیه قراردادهای مشمول این دستورالعمل و پیوست‌های مربوطه را قبل از امضاء توسط بالاترین مقام واحد سرمایه‌پذیر و ابلاغ به سرمایه‌گذار به سازمان ارسال نمایند.

**ماده ۲۹)** شهرداری‌های مناطق ۲۲ گانه و کلیه سازمان‌ها، شرکت‌ها و موسسات وابسته به شهرداری تهران موظفند کلیه امور مربوط به سرمایه‌گذاری را برابر این دستورالعمل به انجام برسانند.

**ماده ۳۰)** مسئولیت پایش، کنترل روند پیشرفت، نظارت فنی و ضوابط شهرسازی و تطبیق با مشخصات فنی و الزامات و تعهدات قراردادی سرمایه‌گذار و محدوده تعریف شده در قرارداد بر عهده واحد سرمایه‌پذیر است. سرمایه‌پذیر نسبت به تایید و تصویب گزارشات مرتبط با این ماده اقدام می‌نماید و یک نسخه از گزارشات را به صورت ماهانه جهت اطلاع و پایش روند فرایندی قرارداد در چارچوب سند جامع به سازمان ارسال می‌نماید. (**پیوست شماره ۲**)

**ماده ۳۱)** مسئولیت اجرای این دستورالعمل با بالاترین مقام واحد سرمایه‌پذیر می‌باشد.

**ماده ۳۲)** مواردی که در این دستورالعمل به آن اشاره نشده باشد مطابق با آیین‌نامه معاملات سازمان اقدام خواهد شد.

**ماده ۳۳)** با ابلاغ این دستورالعمل کلیه احکام مقرر در بخش دوم دستورالعمل ابلاغی

به شماره ۳۰/۱۱۳۱۹۷ مورخ ۳۰/۰۲/۲۰۱۳۹۹ کان لم یکن تلقی می‌گردد.

**ضمایم دستورالعمل:**

کاربرگ شماره ۱



سازمان سرمایه‌گذاری  
و مشارکت‌های مردمی تهران

کاربرگ شماره ۲

کاربرگ شماره ۳

کاربرگ شماره ۴

کاربرگ شماره ۵

کاربرگ شماره ۶

کاربرگ شماره ۷

پیوست شماره ۱

پیوست شماره ۲

## کاربرگ شماره ۱

### چک لیست مدارک مورد نیاز فرصت های سرمایه گذاری

نام طرح :	مساحت زمین طبق سند :
نشانی :	مساحت زمین پس از اصلاحی :
کاربری های پیشنهادی :	مساحت زمین در وضع موجود :
پلاک ثبتی :	پهنه بندی:

ردیف	شرح مستندات لازم	موجود	توضیحات	
۱	صورجلسه کمیسیون اجرایی طرح			
۲	نوع قرارداد مشارکتی (مدنی، PPP، ...)			
۳	سطح و سطوح (خالص و ناخالص) هر طبقه از بنا به تفکیک انواع کاربری‌ها (در خصوص پروژه های مشارکت در ساخت)			
۴	عوارض طرح به همراه ریز محاسبات (عوارض سهم شهرداری- عوارض سهم سرمایه‌گذار)			
۵	مشخصات فنی و تیپ ساخت پروژه			
۶	لیست ملزومات و تجهیزات مورد استفاده در طرح			
۷	مطالعات اولیه طرح مطابق مفاد سند جامع سرمایه گذاری و مشارکت (نقشه های فاز صفر، طرح اولیه تجاری پروژه شامل توجیه فنی، اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی طرح)			
۸	ارزیابی هزینه های ساخت و تجهیز بر اساس نظریه هیأت کارشناسان رسمی دادگستری			
۹	کپی اسناد مالکیت (املاک متعلق به شهرداری بایستی در سامانه جامع املاک و مستغلات به عنوان دارایی شهرداری ثبت شده باشند).		مشخصات زمین طرح	
۱۰	نامه تأییدیه صحت مالکیت زمین (در خصوص املاک شهرداری)			
۱۱	نقشه ۱:۲۰۰۰ و جانمایی محل پروژه			
۱۲	تعیین کاربری زمین مطابق طرح تفصیلی ملاک عمل			
۱۳	تعیین کاربری زمین مطابق پهنه بندی جدید و اخذ نظرات تخصصی حوزه شهرسازی در خصوص نیازمند بودن طرح به کمیسیون ماده ۵			
۱۴	دستور نقشه (در خصوص پروژه های مشارکت در ساخت)			
۱۵	ارزیابی قیمت زمین بر اساس نظریه هیأت کارشناسان رسمی دادگستری			
۱۶	اخذ نظریه موافق کمیسیون ماده ۵ (در صورت نیاز)			تعیین تکلیف اخذ مجوزهای قانونی
۱۷	اخذ نظریه موافق کمیسیون ماده ۷ (در صورت نیاز)			
۱۸	اخذ نظریه موافق کمیسیون ماده ۱۲ (در صورت نیاز)			

ملاحظات

## کاربرگ شماره ۲

### نمونه آگهی فراخوان عمومی

تاریخ:

فراخوان عمومی دعوت به مشارکت در ساخت

#### بسمه تعالی

شهرداری منطقه --- تهران در نظر دارد برای مشارکت در ساخت طرح‌های خود به شرح زیر بر اساس ضوابط شهرسازی شهرداری تهران از طریق فراخوان و مشارکت در تأمین مالی، طراحی، تأمین تجهیزات و ساخت، شریک انتخاب نماید.

طرح ----- به روش ----- به شماره -----

نشانی: -----

مساحت کل احداثات:  
کاربری‌های طرح:

مساحت زمین وضع موجود:  
مدت زمان اجرای پروژه:

طرح ----- به روش ----- به شماره -----

نشانی: -----

مساحت کل احداثات:  
کاربری‌های طرح:

مساحت زمین وضع موجود:  
مدت زمان اجرای پروژه:

بدینوسیله از کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی علاقمند دعوت می‌نماید جهت دریافت اسناد رقابت برای هر طرح به صورت مجزا با پرداخت مبلغ ---

----- ریال (غیر قابل استرداد) از طریق واریز به حساب سپرده سرمایه‌گذاری کوتاه مدت شماره ----- نزد بانک ----- شعبه -----

کد --- به نام شهرداری منطقه --- تهران از تاریخ درج آگهی تا پایان وقت اداری روز --- مورخ --- به دفتر سرمایه‌گذاری شهرداری منطقه واقع در --- مراجعه نمایند.

• به درخواست‌هایی که از طریق دیگر یا پس از مهلت مقرر ارائه شوند ترتیب اثر داده نخواهد شد. همچنین شهرداری در رد یا قبول هر یک از پیشنهادات مختار است.

• مدت زمان قید شده صرفاً زمان اجرای پروژه بوده و فارغ از زمان‌های لازم جهت طراحی‌های مرحله یک، دو و اخذ پروانه ساختمانی یا مجوز ساخت می‌باشد.

• ضمناً هزینه چاپ آگهی پس از برنده شدن به عهده برنده فراخوان می‌باشد.

وب سایت شهرداری: -----

تلفن تماس: -----



## کاربرگ شماره ۲

### نمونه آگهی فراخوان شناسایی سرمایه گذار

عبدالحمید امامی  
رئیس هیئت مدیره

عبدالرضا گلپایگانی  
عضو هیئت مدیره

شکراه بنار  
عضو هیئت مدیره

علیرضا جوانمرد  
عضو هیئت مدیره

عبیسی قبادی  
عضو هیئت مدیره

#### بسمه تعالی

شهرداری منطقه ----- تهران در نظر دارد به منظور شناسایی سرمایه گذاران واجد شرایط جهت مشارکت در طرح موضوع فراخوان با شرایط زیر از متقاضیان دعوت به عمل می آورد حداکثر تا پایان وقت اداری روز ----- مورخ ----- اعلام آمادگی خود را طی مکاتبه رسمی با شهرداری منطقه ----- تهران به آدرس ----- ارسال نموده و یا به شماره نمابر ----- ارسال و تأییدیه آن را دریافت نمایند. متقاضیانی که در طی این مدت نامه اعلام آمادگی خود را ارسال کرده باشند، می توانند اسناد فراخوان را از روز ----- مورخ ----- تا پایان وقت اداری روز ----- مورخ ----- به شکل مراجعه مستقیم از دفتر سرمایه گذاری (شماره تماس مستقیم دفتر سرمایه گذاری) دریافت و پس از تکمیل، به همراه کلیه مستندات مربوطه حداکثر تا پایان وقت اداری روز ----- مورخ ----- به نشانی فوق اشاره تحویل نمایند.

#### پروژه ----- به شماره فراخوان -----

نشانی: -----

#### شرایط طرح:

مساحت زمین وضع موجود:

مساحت کل احداثات:

کاربری های طرح:

مدت زمان اجرای پروژه:

**تذکر:** ارسال مدارک هیچگونه حقی را برای متقاضیان ایجاد نکرده، شهرداری منطقه در رد یا انتخاب کلیه متقاضیان جهت ادامه فرآیند فراخوان و انتخاب سرمایه گذار مختار است.

وب سایت شهرداری: -----

تلفن تماس: -----

❖ فراخوان شناسایی سرمایه گذار تنها به تشخیص بالاترین مقام واحد سرمایه پذیر و به منظور انجام فراخوان محدود از بین سرمایه گذاران متقاضی انجام خواهد گرفت.

## کاربرگ شماره ۳ گزارش شناخت طرح

### اطلاعات کلی طرح

- ✓ عنوان طرح:
- ✓ مدت انجام طرح:
- ✓ نشانی محل انجام طرح:
- ✓ نقشه جانمایی محل انجام طرح:
- ✓ کاربری:
- ✓ مساحت زمین طرح:
- ✓ مساحت زیر بنا به تفکیک کاربری :

### مشخصات فنی پروژه:

- ✓ اهداف کمی و کیفی پروژه:
- ✓ اسناد فنی، نقشه ها و مدارک طراحی:
- ✓ ساختار شکست پروژه:
- ✓ برنامه زمانبندی:

### نوع و مبلغ تضمین شرکت در فراخوان:

- ✓ لازم است متقاضی معادل ..... ریال بعنوان تضمین شرکت در فراخوان مشارکت بصورت ضمانتنامه بانکی در پاکت الف به سرمایه پذیر تحویل نماید.

**لیست کلیه قوانین و مقررات حقوقی که بایستی در انجام خدمات طرح مد نظر قرار گیرد:**

## کاربرگ شماره ۴ مطالعات مالی و اقتصادی طرح

- ✓ خلاصه پیش بینی‌های مالی
- ✓ تعیین قدرالسهم بر اساس آورده‌های طرفین
- ✓ تعیین طول دوره بهره برداری و اجاره بهای طرح
- ✓ شاخص‌های مالی طرح
- ✓ ارزش فعلی خالص (NPV)
- ✓ نرخ بازگشت سرمایه گذاری (IRR)
- ✓ ارزش افزوده طرح

اطلاعات موردنیاز برای انجام مطالعه مالی			
توضیحات	مقدار	عنوان	هزینه‌های سرمایه‌ای
		زمین	
		عوارض مربوطه	
		هزینه ساخت	
		هزینه تجهیزات	
		هزینه ماشین‌آلات	
		هزینه انشعابات و تاسیسات	
		هزینه محوطه‌سازی	
		هزینه مطالعات و طراحی و نظارت بر اجرا و مدیریت پیمان	
		هزینه کنترل و راهبری سازمان	
		...	

توضیحات	مقدار	عنوان	هزینه های عملیاتی
		هزینه حقوق و دستمزد پرسنل (نیروی انسانی) طرح	
		هزینه انرژی مصرفی (آب، برق و ...)	
		هزینه تبلیغات و بازاریابی	
		هزینه مواد اولیه	
		هزینه تعمیر و نگهداری	
		...	

توضیحات	مقدار	عنوان	درآمدها
اطلاعات مورد نیاز برای تخمین درآمدها: قیمت (تعرفه) ظرفیت (تعداد مشتری) ماه های فعالیت ساعت فعالیت و ...		شامل همه درآمدهای طرح	

## کاربرگ شماره ۵ نمونه فرم ضمانتنامه شرکت در فراخوان

نظر به اینکه ..... مایل است در فراخوان ..... شرکت نماید.  
لذا این بانک از ..... در مقابل ..... برای  
مبلغ (.....) ریال تعهد می‌نماید.

چنانچه شهرداری منطقه ..... به این بانک اطلاع دهد که پیشنهاد شرکت کننده نامبرده مورد قبول واقع شده و مشارالیه از امضای قرارداد مربوطه یا تسلیم ضمانت اجرای تعهدات قرارداد در مدت مقرر استنکاف نموده است. مبلغ (.....) ریال مرقوم را به محض دریافت اولین تقاضای کتبی بدون اینکه احتیاجی به اثبات استنکاف یا اقامه هیچگونه دلیل و یا صدور اظهارنامه یا اقدامی از مجرای اداری یا قضائی داشته باشد. بلادرنگ در وجه شهرداری فوق بپردازد.

این تعهد تا ساعت اداری روز ..... معتبر بوده و بنا به درخواست برای مدتی که درخواست شود قابل تمدید خواهد بود و در صورتیکه بانک نتواند یا نخواهد مدت این تعهد را تمدید کند و یا موجبات تمدید را فراهم نسازد و بانک را موافق با تمدید ننماید در این صورت بانک متعهد است بدون اینکه احتیاجی به مطالبه مجدد باشد مبلغ فوق را در وجه یا حواله کرد شهرداری منطقه ... پرداخت کند.

**بانک**

## کاربرگ شماره ۶

### فرم تعهد نامه پیشنهاد دهنده در مورد عدم شمول قانون منع مداخله کارکنان در معاملات دولتی

#### تعهدنامه پیشنهاددهنده در مورد عدم شمول قانون منع مداخله کارمندان در معاملات دولتی مورخ ۱۳۳۷/۱۰/۲۲ مربوطه به فراخوان

این پیشنهاددهنده با امضای ذیل این برگه : بدینوسیله تأیید می نماید که مشمول ممنوعیت مذکور در قانون منع مداخله کارمندان دولت در معاملات دولتی مصوب دی ماه ۱۳۳۷ نمی باشد و چنانچه خلاف این موضوع به اثبات برسد، سازمان حق دارد که پیشنهاد ارائه شده برای فراخوان فوق را مردود و تضمین شرکت در فراخوان را ضبط نماید. همچنین قبول و تأیید می گردد که هرگاه این پیشنهاددهنده برنده فراخوان فوق تشخیص داده شود و بعنوان شریک قرارداد مربوط را امضا نماید و خلاف اظهارات فوق در خلال مدت قرارداد ( تا تحویل موقت ) به اثبات برسد یا چنانچه افرادی را که مشمول ممنوعیت مذکور در قانون فوق هستند، در این قرارداد سهام و ذینفع نماید و یا قسمتی از کار را به آنها محول کند، سازمان حق خواهد داشت که قرارداد را فسخ و ضمانتنامه انجام تعهدات شریک را ضبط و خسارات وارده در اثر فسخ قرارداد و تأخیر اجرای کار را از اموال او اخذ نماید. تعیین میزان خسارت وارده با تشخیص سازمان می باشد.

این پیشنهاددهنده متعهد می شود چنانچه در حین اجرای قرارداد به دلیل تغییرات و یا انتصابات در دستگاه دولت مشمول قانون مزبور گردد، مراتب را بلافاصله به اطلاع سازمان برساند تا طبق مقررات به قرارداد خاتمه داده شود. بدیهی است چنانچه این پیشنهاددهنده مراتب فوق را به اطلاع نرساند، نه تنها شهرداری حق دارد قرارداد را فسخ نموده و ضمانتنامه های مربوط را ضبط نماید، بلکه خسارات ناشی از فسخ قرارداد و یا تأخیر در اجرای کار را نیز بنا به تشخیص خود از اموال این پیشنهاددهنده وصول خواهد نمود.

مضافاً این پیشنهاددهنده اعلام می دارد که بر مجازات های مترتب بر متخلفین از قانون فوق آگاهی کامل دارد و در صورت تخلف، مستحق مجازات های مربوطه می باشد.

**تاریخ :**

**نام پیشنهاددهنده:**

**نام و نام خانوادگی و سمت و امضای مجاز و تعهد آور و مهر پیشنهاددهنده:**

## کاربرگ شماره ۷

### الف) فرم پیشنهاد قدر السهم

فراخوان عمومی مشارکت در ساخت طرح -----  
شماره فراخوان (-----)

#### آورده‌های شهرداری:

الف: مساحت زمین طبق سند معادل ----- مترمربع می‌باشد. (مساحت زمین در وضع موجود و پس از اصلاحی معادل ----- مترمربع)

ب: عوارض و هزینه‌های صدور پروانه (به استثنای هزینه بر گه‌ها و سازمان نظام مهندسی و هزینه‌های مربوط به دفاتر خدمات الکترونیک و همچنین هزینه‌های تأمین اجتماعی بابت بیمه صدور پروانه و اخذ مجوزها و تأییدیه های آتش نشانی و عوارض آموزش و پرورش و ایمنی و ریلی)

#### آورده‌های سرمایه‌گذار (شریک):

تأمین مالی شامل هزینه طراحی، ساخت، تجهیز، بهره‌برداری آزمایشی، هزینه کنترل پروژه، انشعابات، هزینه بر گه‌ها و سازمان نظام مهندسی و هزینه‌های مربوط به دفاتر خدمات الکترونیک و همچنین هزینه‌های تأمین اجتماعی بابت بیمه صدور پروانه و اخذ مجوزها و تأییدیه های آتش نشانی و عوارض آموزش و پرورش و ایمنی و ریلی و ..... شایسته است سرمایه‌گذار محترم هزینه‌های پیشنهادی مترتب بر طرح شامل ردیف‌های ۳، ۴، ۵، ۶ و نهایتاً ۷ و ۸ را در ستون سمت چپ تقویم نماید. همچنین در صفحه ۳ این فرم با توجه به آورده‌های طرفین، قدرالسهم پیشنهادی خود را نیز مشخص کند.

**تبصره (۱):** عوارض متعلقه بر مبنای مساحت، سطوح و کاربری‌های مندرج در گزارش مقدماتی طرح تعیین شده است و هرگونه تغییر احتمالی در مبانی فوق منجر به تغییر مبلغ عوارض خواهد شد.

**تبصره (۲):** بیمه صدور پروانه، عوارض ایمنی و آتش نشانی، عوارض آموزش و پرورش و عوارض توسعه حمل و نقل پس از طراحی نقشه‌ها و ارائه به شهرداری در حین صدور پروانه تدقیق می‌گردد.

## کار برگ شماره ۷

### الف) فرم پیشنهاد قدر السهم

فراخوان عمومی مشارکت در ساخت طرح -----  
شماره فراخوان (-----)

ردیف	عنوان	مالکیت هزینه	شرایط	ارزش به ریال
۱	مجوزها و عوارض	شهرداری	بر اساس محاسبات و طبق کاربری ها و تعرفه های مربوط	به عدد ----- ریال به حروف (-----)
۲	زمین		بر اساس نظر هیأت کارشناسان رسمی دادگستری	به عدد ----- ریال به حروف (-----)
۳	* هزینه طراحی و نظارت های قانونی، دفتر خدمات الکترونیک و نظام مهندسی	سرمایه گذار	به عدد: ----- ریال	به عدد ..... به حروف .....
۴	** هزینه کنترل پروژه		به عدد: ----- ریال	به عدد ----- ریال به حروف (-----)
۵	*** هزینه ساخت و تجهیز پروژه		بر اساس نظر هیأت کارشناسان رسمی دادگستری به عدد: ----- ریال	به عدد ..... به حروف .....
۶	**** سایر هزینه های مرتبط		بر اساس نظر هیأت کارشناسان رسمی دادگستری و ضوابط شهرسازی سال جاری به عدد: ----- ریال	به عدد ..... به حروف .....
۷	جمع آورده شهرداری شامل: ردیف های ۱ و ۲		به عدد: ----- ریال	
۸	جمع آورده سرمایه گذار شامل: ردیف های ۳، ۴، ۵ و ۶		به عدد: ----- ریال	به عدد ..... به حروف .....

نکته: ارقام در جای خالی قرمز رنگ در اسناد فراخوان به سرمایه گذار اعلام میگردد.



## کاربرگ شماره ۷

### الف) فرم پیشنهاد قدر السهم

فراخوان عمومی مشارکت در ساخت طرح -----  
شماره فراخوان (-----)

هزینه طراحی شامل طراحی فازهای صفر، یک و دو و مدارک مورد نیاز برای صدور پروانه ساخت و برگه‌های مهندسی تمام رشته‌ها و هرگونه هزینه مربوطه از جمله نظام مهندسی، دفاتر خدمات الکترونیک و همچنین کلیه هزینه‌های مورد نیاز دستگاه نظارت پروژه می‌باشد.

\*\*\* هزینه کنترل پروژه و راهبری شامل تمام هزینه‌های مربوط به دستگاه کنترل پروژه می‌باشد که عوامل مربوطه نیز توسط شهرداری انتخاب و معرفی می‌شود و هزینه‌های مرتبط به عنوان بخشی از آورده شریک منظور می‌شود و پس از عقد قرارداد به صورت نقدی دریافت می‌شود.

\*\*\* هزینه ساخت، تجهیز، تست تجهیزات و بهره‌برداری آزمایشی در این قسمت منظور می‌شود و از جمله شامل کلیه هزینه‌هایی است که در قراردادهای طرح و اجرا توأم و یا روش EPC بر عهده پیمانکار است.

پرداخت هزینه‌های بیمه تأمین اجتماعی موضوع ماده ۳۸ قانون تأمین اجتماعی و مالیات مرتبط با عملیات ساخت موضوع قرارداد و همچنین اخذ بیمه‌های لازم از جمله مسئولیت مدنی، آتش سوزی، زلزله، تمام خطر پروژه، رعایت مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان، موارد فنی، ایمنی و بهداشتی و غیره در طول مدت اجرای قرارداد تا پایان پروژه بر عهده و به هزینه سرمایه‌گذار (کارفرمای عملیات ساخت) است. در صورت عدم انجام این تعهدات، مسئولیت پاسخگویی و مراجعه به سازمان تأمین اجتماعی و وزارت اقتصاد و دارایی کشور و هر مرجع ذیصلاح و پرداخت هرگونه مبلغ و خسارت ناشی از حوادث مذکور، بر عهده سرمایه‌گذار خواهد بود.

\*\*\* لازم به ذکر است که شریک کلیه هزینه‌های دیگر مانند انشعابات کل پروژه، عوارض ایمنی، آتش نشانی، عوارض آموزش و پرورش، عوارض توسعه حمل و نقل ریلی، بیمه صدور پروانه، کلیه بیمه‌های مترتب بر پروژه و ... را نیز باید در هزینه این بخش در نظر بگیرد.

## کاربرگ شماره ۷

### الف) (فرم پیشنهاد قدر السهم)

فراخوان عمومی مشارکت در ساخت طرح -----

شماره فراخوان (-----)

نکته: ارقام در جای خالی قرمز رنگ در اسناد فراخوان به سرمایه گذار اعلام میگردد

قدرالسهم پایه	
قدرالسهم پایه شهرداری	قدرالسهم پایه سرمایه‌گذار
به عدد	به عدد
----- %	----- %
قدرالسهم پیشنهادی سرمایه‌گذار	
قدرالسهم شهرداری	قدرالسهم سرمایه‌گذار
به عدد	به عدد
..... %	..... %
به حروف	به حروف
..... %	..... %
<p>با توجه به اینکه آورده سرمایه گذار به طور کامل در زمان شروع پروژه انجام نمی پذیرد لذا جهت محاسبه قدرالسهم و لحاظ نمودن مباحث مربوط به افزایش هزینه ها ناشی از تورم و ارزش زمانی پول، آورده سرمایه گذار با توجه به درصد پیشرفت فیزیکی یکسان پروژه در هر سال بر اساس میانگین نرخ تورم تعدیل (--)% و با نرخ سود بانکی تنزیل (--)% گردیده است.</p> <p>* قدرالسهم پیشنهادی شهرداری که از سوی سرمایه گذار اعلام می گردد نباید از قدرالسهم پایه کمتر باشد.</p> <p>سایر شرایط مشارکت :</p> <p>۱. مشخصات پروژه در معرفی گزارش شناخت طرح ارائه شده است. ارقام تقریبی است و شریک با مطالعه مدارک و مراجعه به شهرداری می تواند نسبت به تدقیق اطلاعات اقدام کند.</p> <p>۲. عوامل طرح و ساخت اعم از برنامه ریزان، مشاوران طراح و پیمانکاران و سازندگان باید دارای صلاحیت معتبر از مراجع داخلی و خارجی بوده و مورد تایید شهرداری هم قرار گیرند. همچنین بهره گیری از خدمات مهندسی مشاور و پیمانکاران دارای رتبه بندی از سازمان برنامه و بودجه متناسب با حجم پروژه الزامی است.</p> <p>۳. نحوه تقسیم منافع و درآمد پروژه طبق مفاد قرارداد مشارکت خواهد بود.</p> <p>۴. چنانچه برنده فراخوان ظرف دو هفته از ابلاغ شهرداری قرارداد را امضاء نکند، سپرده شرکت در فراخوان به نفع شهرداری ضبط می شود و موضوع برنده بودن کان لم یکن خواهد بود.</p> <p>۵. چنانچه برنده فراخوان ظرف یک ماه از ابلاغ شهرداری تضامین تصریح شده در قرارداد را ارائه ننماید، سپرده شرکت در فراخوان به نفع شهرداری ضبط خواهد شد و موضوع برنده بودن کان لم یکن خواهد بود.</p> <p>۶. درخواست تغییر از سوی سرمایه گذار در اسناد حاضر در کلیه مراحل تحت هیچ شرایط پذیرفته نمی گردد و اعلام انصراف سرمایه گذار به دلیل مذکور منجر به ضبط سپرده شرکت در فراخوان به نفع شهرداری خواهد بود و موضوع برنده بودن کان لم یکن خواهد بود.</p> <p>این شرکت به شماره ثبت ..... مورخ .....</p> <p>با اطلاع و قبول مندرجات بخش ارزش گذاری آورده ها و شروط فوق و امضای تمام اسناد فراخوان و گواهی صحت مفاد مدارک تکمیلی و ارائه شده، قدرالسهم فوق را پیشنهاد می نمایم.</p> <p>نام و نام خانوادگی صاحبان مجاز سرمایه گذار:</p> <p>۱. .... ۲. ....</p>	

## کار برگ شماره ۷-ب (فرم پیشنهاد اجاره بها)

فراخوان عمومی مشارکت در ساخت طرح -----  
مشارکت به روش (-----)  
شماره فراخوان (-----)

### تعهدات سرمایه گذار

- ❖ شیوه مشارکت در این طرح مبتنی بر روش ----- می باشد و سرمایه گذار متعهد است از زمان انعقاد و ابلاغ قرارداد ظرف مدت حداکثر -- ماه نسبت به اجراء و تجهیز پروژه تا آغاز مرحله بهره برداری از کل پروژه اقدام نماید.
- ❖ مساحت زمین طرح طبق سند: --- مترمربع و مساحت زمین در وضع موجود: --- مترمربع می باشد.
- ❖ بدیهی است پس از آغاز مرحله بهره برداری سرمایه گذار موظف است اجاره سالانه پیشنهادی خود را در سر رسید مقرر در قرارداد به طرف اول قرارداد (شهرداری) پرداخت نماید و در دوره های مقرر در قرارداد و نیز در انتهای دوره بهره برداری ضمن انجام تعمیرات اساسی که همچنان امکان بهره برداری از پروژه را مقدور سازد کل مستحدثات را تحویل شهرداری نموده و متعهد گردد که پس از پایان این دوره هیچ گونه حق و حقوقی نسبت به عرصه و عیان پروژه (اعم از مالکیت، سرقفلی، حق منفعت و ...) نخواهد داشت. پس از پایان مدت زمان بهره برداری کلیه مستحدثات، تجهیزات و وسایل می بایستی صحیح و سالم تحویل شهرداری گردد.

یف	عنوان	شرح
۱	میزان آورده شهرداری وفق نظریه هیأت کارشناسان رسمی	----- ریال
۲	مدت زمان بهره برداری از پروژه	-- سال
۳	بیزان آورده سرمایه گذار وفق نظریه هیأت کارشناسان رسمی	----- ریال
۴	اجاره پایه (سالانه) *	----- ریال
۵	اجاره پیشنهادی سرمایه گذار (سالانه) *	..... ریال

### نکته: ارقام مندرج در جای خالی قرمز رنگ در اسناد فراخوان به سرمایه گذار اعلام میگردد.

- لطفاً گزارش امکان سنجی مالی شامل درآمدها و هزینه های پروژه در طول دوره بهره برداری پیشنهادی خود را نیز ضمیمه نمایید.
- پس از آغاز مرحله بهره برداری طرح، دوره بهره برداری و اجاره پرداختی شروع خواهد شد.
- برای سال های دیگر تا پایان دوره بهره برداری (--سال) اجاره بها ثابت خواهد بود/ هر سال به میزان --درصد افزایش خواهد یافت.
- این مبلغ به عنوان درآمد سالانه شهرداری و متقابلاً به عنوان یکی از اقلام هزینه سرمایه گذار در دوره بهره برداری لحاظ شده است.
- در جدول ذیل هزینه های سرمایه ای طرح ارائه گردد. لازم به ذکر است اعداد مندرج در این جدول تاثیری در انتخاب برنده نخواهد داشت و صرفاً بابت بررسی حدود پیشنهاد ارائه شده دریافت می گردد. بدیهی است ارائه ارقام غیر واقعی منجر به

## کاربرگ شماره ۷-ب (فرم پیشنهاد اجاره بها)

فراخوان عمومی مشارکت در ساخت طرح -----  
مشارکت به روش (-----)  
شماره فراخوان (-----)

حذف پیشنهاد خواهد بود. کلیه هزینه‌های احداث، بهره‌برداری و نگهداری طرح بر عهده سرمایه‌گذار بوده به گونه‌ای که **شهرداری تهران هیچ‌گونه هزینه‌ای در خصوص احداث، نگهداری و بهره‌برداری از مجموعه را عهده‌دار نخواهد بود.**

بف	عنوان	ن به ریال	توضیحات
۱	هزینه طراحی و نظارت	-----	شامل طراحی فاز یک پیشرفته و مدارک مورد نیاز برای صدور پروانه ساخت و برگه‌های مهندسی تمام رشته‌ها، طراحی تفصیلی (فاز ۲) و نظارت مقیم، نظارت عالی، نظام مهندسی و بازرسی فنی می‌باشد.
۲	هزینه ساخت و تجهیزات	-----	وفق نظریه هیأت کارشناسان رسمی
۳	هزینه کنترل پروژه	-----	هزینه مربوط به نظارت بر پروژه جهت کنترل حسن انجام پروژه می‌باشد و معادل درصد کل هزینه ساخت و تجهیزات برآورد می‌گردد. که بایستی توسط سرمایه‌گذار طبق مفاد پیش‌بینی شده در قرارداد به شهرداری پرداخت گردد.
۴	جمع کل سرمایه‌گذاری	-----	-----

**نکته: ارقام در جای خالی قرمز رنگ در اسناد فراخوان به سرمایه‌گذار اعلام می‌گردد.**

\* شهرداری پس از تکمیل مراحل ساخت و قبل از شروع دوره بهره‌برداری، موظف است نسبت به ارزیابی و تقویم هزینه‌های انجام شده از سوی سرمایه‌گذار اقدام نماید. چنانچه مبلغ هزینه کرد سرمایه‌گذار کمتر از میزان ارزیابی اعلام شده در قرارداد باشد، شهرداری حق دارد نسبت به بازنگری در قرارداد و نیز تقلیل ایام بهره‌برداری یا اخذ جرایم اقدام نماید.

\* هزینه ساخت، تجهیز، تست تجهیزات و بهره‌برداری آزمایشی در این قسمت منظور می‌شود و از جمله شامل کلیه هزینه‌هایی است که در قراردادهای طرح و اجرا توأم و یا روش EPC بر عهده پیمانکار است. لازم به ذکر است که شریک کلیه هزینه‌های دیگر مانند انشعابات کل پروژه، بیمه صدور پروانه، عوارض ایمنی و آتش‌نشانی، عوارض آموزش و پرورش و توسعه ریلی کلیه بیمه‌های مترتب بر پروژه، دفاتر خدمات الکترونیک شهر و ... را نیز باید در هزینه این بخش در نظر بگیرد.

این شرکت به شماره ثبت ..... مورخ ..... با اطلاع و قبول مندرجات اسناد فراخوان و رعایت کلیه شروط اشاره شده در آن و ارائه گواهی صحت مفاد مدارک تکمیلی تنظیم شده خود، پیشنهاد فوق را تسلیم می‌نماید.  
نام و نام خانوادگی صاحبان امضای مجاز  
.....

❖ کلیه هزینه‌های مربوط به بهره‌برداری اعم از آب، برق، گاز، تلفن مصرفی و کسورات قانونی (بیمه و مالیات)، تعمیر و نگهداری، حقوق و مزایای پرسنل شاغل و لوازم مصرفی به عهده بهره‌بردار است، کلیه انشعابات مورد نیاز مجموعه با هزینه بهره‌بردار بنام شهرداری خریداری می‌گردد.

❖ پرداخت هزینه‌های بیمه تأمین اجتماعی موضوع ماده ۳۸ قانون تأمین اجتماعی و مالیات مرتبط با عملیات ساخت موضوع قرارداد و همچنین اخذ بیمه‌های لازم از جمله مسئولیت مدنی، آتش سوزی، زلزله، تمام خطر پروژه، رعایت مبحث ۱۲

## کار برگ شماره ۷-ب (فرم پیشنهاد اجاره بها)

فراخوان عمومی مشارکت در ساخت طرح -----

مشارکت به روش (-----)

شماره فراخوان (-----)

مقررات ملی ساختمان، موارد فنی، ایمنی و بهداشتی و غیره در طول مدت اجرای قرارداد تا پایان پروژه بر عهده و به هزینه سرمایه‌گذار (کارفرمای عملیات ساخت) است. در صورت عدم انجام این تعهدات، مسولیت پاسخگویی و مراجعه به سازمان تأمین اجتماعی و وزارت اقتصاد و دارایی کشور و هر مرجع ذیصلاح و پرداخت هرگونه مبلغ و خسارت ناشی از حوادث مذکور، بر عهده سرمایه‌گذار خواهد بود.

❖ سرمایه‌گذاری فوق حقی بابت حق کسب و پیشه و سرقفلی برای سرمایه‌گذار ایجاد نخواهد کرد و بهره‌بردار حق هرگونه ادعایی را از خود سلب می‌نماید.

❖ چنانچه برنده فراخوان ظرف دو هفته از ابلاغ شهرداری قرارداد را امضاء نکند، سپرده شرکت در فراخوان به نفع شهرداری ضبط می‌شود و موضوع برنده بودن کان لم یکن خواهد بود.

❖ چنانچه برنده فراخوان ظرف یک ماه از ابلاغ شهرداری تضامین تصریح شده در قرارداد را ارائه ننماید، سپرده شرکت در فراخوان به نفع شهرداری ضبط خواهد شد و موضوع برنده بودن کان لم یکن خواهد بود.

❖ درخواست تغییر از سوی سرمایه‌گذار در اسناد حاضر در کلیه مراحل تحت هیچ شرایط پذیرفته نمی‌گردد و اعلام انصراف سرمایه‌گذار به دلیل مذکور منجر به ضبط سپرده شرکت در فراخوان به نفع شهرداری خواهد بود و موضوع برنده بودن کان لم یکن خواهد بود.

❖ هیچ‌گونه حقوق مکتسبه برای متقاضی اسناد فراخوان، تا قبل از ابلاغ قرارداد متصور نبوده و حق هرگونه ادعایی از مشارالیه در حال و آینده در این خصوص سلب و ساقط گردید.

### نکات مهم:

❖ مشخصات پروژه در معرفی گزارش شناخت پروژه ارائه شده است. سرمایه‌گذار با مطالعه مدارک و مراجعه به شهرداری می‌تواند نسبت به تدقیق اطلاعات اقدام کند.

❖ عوامل طرح و ساخت اعم از برنامه‌ریزان، مشاوران طراح و پیمانکاران و سازندگان باید دارای صلاحیت معتبر از مراجع داخلی و خارجی بوده و مورد تایید شهرداری هم قرار گیرند.

❖ نحوه تقسیم منافع و درآمد پروژه طبق مفاد قرارداد مشارکت به روش ----- خواهد بود.

## کاربرگ شماره ۷-ب (فرم پیشنهاد اجاره بها)

فراخوان عمومی مشارکت در ساخت طرح -----

مشارکت به روش (-----)

شماره فراخوان (-----)

- ❖ کلیه هزینه های بهره برداری از پروژه در دوران مشارکت بر عهده سرمایه گذار در نظر گرفته شده است.
- ❖ در پایان دوران مشارکت، پروژه در حالت قابل قبول برای بهره برداری به شهرداری انتقال و قرارداد مشارکت خاتمه می یابد و پس از آن شهرداری در خصوص بهره برداری از مجموعه تصمیم گیری خواهد نمود.
- ❖ لازم به ذکر است در صورت هرگونه تغییر در حدود مساحت کاربری های پروژه، با توجه به متوسط هزینه ساخت هر مترمربع کاربری ها قابل محاسبه می باشد و گزارش هیأت کارشناسان رسمی نیز مجدداً بازنگری خواهد شد.
- ❖ زمین، مجوزهای مربوط به شهرداری و سایر دارایی ها غیر منقول پس از دوره بهره برداری تحویل شهرداری می شود.
- ❖ علاوه بر هزینه های اجرایی کلیه هزینه های مصرفی شامل آب، برق، گاز، سایر انشعابات و هزینه های گرمایشی، سرمایشی و غیره تماماً به عهده سرمایه گذار بوده و شهرداری در این ارتباط هیچگونه تعهدی نخواهد داشت.  
اخذ مجوزهای لازم در خصوص بهره برداری پروژه از مراجع ذیصلاح به عهده سرمایه گذار خواهد بود.
- ❖ کلیه مسئولیت های مدنی - کیفی در حین احداث و بهره برداری از پروژه به عهده سرمایه گذار بوده و شهرداری در این خصوص مسئولیتی نخواهد داشت.
- ❖ آورده شهرداری عبارت است از عرصه ملک، مجوزها و -----.
- ❖ آورده سرمایه گذار عبارت است از تکمیل ساخت و تجهیز پروژه و کلیه هزینه های جانبی از قبیل تهیه طرح های مقدماتی اجرای کلیه تأسیسات مربوط به پروژه و هزینه های جاری در زمان بهره برداری، عوارض بیمه ای، انشعابات و دیگر عوارض قانونی مربوط به اجرا می باشد.



سازمان سرمایه‌گذاری  
و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران

## شیوه نامه فرآیند محاسبات مالی و اقتصادی

پیوست شماره ۱

## فهرست مطالب

۰	۱- مقدمه
۰	۲- الگوی مدل‌سازی مالی
۱	۱-۲ مفروضات اساسی در مطالعات امکان‌سنجی
۱	۲-۱-۱-۲ نرخ تنزیل
۱	۲-۱-۲-۲ نرخ تورم
۱	۲-۱-۳-۳ نرخ مالیات بر درآمد
۲	۲-۱-۴-۴ دوره ساخت
۲	۲-۲ شاخص‌های اقتصادی
۲	۲-۲-۱ ارزش فعلی خالص ( $NPV$ )
۲	۲-۲-۲ نرخ بازده داخلی ( $IRR$ )
۳	۲-۲-۳ دوره بازگشت سرمایه
۳	۳- فرآیند محاسبات مالی و اقتصادی
۳	۳-۱ مشارکت عمومی-خصوصی
۶	۳-۲ مشارکت مدنی (تعیین قدرالسهم)
۶	۳-۲-۱ روش غیرخطی محاسبه قدرالسهم
۶	۳-۲-۲ روش خطی محاسبه قدرالسهم



## ۱- مقدمه

ارزیابی مالی و اقتصادی امری ضروری برای جلوگیری از برآوردهای غیر منطقی از ارزش پروژه‌های اقتصادی است. فرآیند ارزیابی و مطالعه مالی در پروژه‌های مختلف، تحت تأثیر عواملی همچون نوع طرح، محل طرح و یا هدف انجام طرح می‌باشد. رویکردهای گوناگونی برای این ارزیابی مطرح شده و نتایج بررسی‌ها در برخی مواقع دارای تفاوت‌هایی است بنابراین وجود یک شیوه‌نامه مناسب و معتبر در این حوزه ضروری است.

در نگارش این شیوه‌نامه سعی بر آن شده که روند تحلیل مالی و اقتصادی طرح‌ها توسط گروه مشاوره مرکز تحقیقات دانشگاه امیرکبیر در پروژه‌های مختلف سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران، برای دو نوع مشارکت مدنی (*Joint Venture*) و مشارکت عمومی-خصوصی (*Public-Private Partnership*) در سرفصل‌های مختلف ارائه شود.

## ۲- الگوی مدل سازی مالی

مدل سازی مالی و اقتصادی، ساختار نظری است که فرآیندهای مالی و اقتصادی را با مجموعه‌ای از متغیرها، روابط منطقی و یا کمی بین آن‌ها نشان می‌دهد. مدل سازی و انجام محاسبات مالی و اقتصادی طرح با هدف ارزیابی سودآوری و اقتصادی بودن یک طرح صورت می‌گیرد. در همین راستا به منظور تعیین جریان نقدی پروژه (*Cash flow*)، آیت‌هایی همچون هزینه‌های سرمایه‌گذاری، هزینه‌های بهره‌برداری و درآمدها پیش‌بینی می‌شوند و با در نظر گرفتن ارزش زمانی پول، شاخص‌های مالی مانند ارزش فعلی خالص طرح (*NPV*)، نرخ بازده داخلی (*IRR*)، دوره بازگشت سرمایه ساده (*PBP*) و دوره بازگشت سرمایه تنزیل شده (*DPBP*) محاسبه می‌گردند.

**آدرس:**

**خیابان انقلاب، روبروی پارک دانشجو،  
کوچه شهید بالاور، برج فناوری ابن سینا  
مرکز تحقیقات مهندسی صنایع و بهره‌وری  
دانشگاه صنعتی امیرکبیر**

**شماره تماس:**

**۰۲۱-۶۶۴۹۵۴۱۹**

## ۱-۲ مفروضات اساسی در مطالعات امکان‌سنجی

از آنجا که در ارزیابی مالی و اقتصادی طرح‌ها، جریان نقدی طرح در آینده بررسی و پیش‌بینی می‌شود، در ابتدا لازم است فرضیات اساسی مالی و اقتصادی با استناد به منابع معتبر تبیین گردد. از جمله مواردی که باید مد نظر قرار گیرد می‌توان به نرخ تنزیل و نرخ تورم اشاره کرد.

### ۱-۱-۲- نرخ تنزیل

در محاسبه نرخ تنزیل برای یک بنگاه اقتصادی طیف وسیعی از عوامل می‌تواند تأثیرگذار باشد. از جمله آن‌ها می‌توان به هزینه فرصت سرمایه (برای مثال نرخ بهره بانکی)، ریسک‌های مختلف سرمایه‌گذاری، هزینه مبادلات و انتظارات سرمایه‌گذاران اشاره کرد. در مطالعات امکان‌سنجی معمولاً حداقل نرخ بازده بدون ریسک که معادل سود سپرده‌های بانکی بلندمدت و یا میانگین سود صندوق‌های سرمایه‌گذاری با درآمد ثابت در یک دوره زمانی مشخص است را با درصدی بابت ریسک سرمایه‌گذاری (صرف ریسک)، اضافه نموده و به عنوان نرخ تنزیل در نظر می‌گیرند.

### ۲-۱-۲- نرخ تورم

از آنجا که پیش‌بینی دقیقی از نرخ تورم در سال‌های آتی در دسترس نیست، در مدل‌های مالی برآورد نرخ تورم به صورت میانگین نرخ تورم دوره زمانی مشخصی از سال‌های اخیر که در طول آن دوره نرخ تورم از الگوی مشخصی پیروی نموده است، محاسبه و لحاظ می‌گردد. لازم به ذکر است براساس آخرین تصمیم کمیسیون تخصصی شورای عالی آمار در سال ۱۳۹۷، مرکز آمار ایران مرجع رسمی اعلام آمارهای نرخ تورم می‌باشد.

### ۳-۱-۲- نرخ مالیات بر درآمد

در مدلسازی‌های مالی ضروری است نرخ مالیات بر درآمد بر اساس مواد قانون مالیات‌های مستقیم (باب سوم مالیات بر درآمد)، در نظر گرفته شود.

به طور معمول هزینه‌های سرمایه‌ای سرمایه‌گذار در پروژه، به تدریج و در چند سال هزینه می‌گردد. از آنجا که جریان‌های نقدی در مدل‌های مالی به صورت سالانه می‌باشند، نیاز است مدت زمان ساخت به صورت سالانه در نظر گرفته شود.

## ۲-۲- شاخص‌های اقتصادی

برای برآورد منطقی عملکرد اقتصادی و مالی پروژه با استفاده از پیش‌بینی‌های متکی بر داده‌های موجود اقتصادی می‌بایست از شاخص‌های اقتصادی و مالی استفاده کرد. این شاخص‌ها با ارائه قدرت مقایسه و تحلیلی مناسب از روند درآمدزایی پروژه، اطلاعات مناسبی را جهت تصمیم‌گیری به سرمایه‌گذاران ارائه می‌دهد.

### ۲-۲-۱- ارزش فعلی خالص (NPV)

مقدار ثابتی از پول در زمان‌های مختلف، ارزش زمانی متفاوتی دارد. این مسئله به دلایلی همچون وجود ریسک‌های مختلف، تورم و نرخ بهره بانکی رخ می‌دهد. این امر بدین معناست که یک ریال در زمان حال ارزش متفاوتی از یک ریال در سال آتی دارد. بر همین اساس، زمان‌بندی درآمدها و هزینه‌ها از اهمیت بالایی جهت محاسبه ارزش واقعی برخوردارند.

ارزش فعلی خالص، حاصل تفاوت بین ارزش فعلی جریان نقدی ورودی و ارزش فعلی جریان نقدی خروجی است. فرمول محاسبه ارزش فعلی خالص به صورت زیر می‌باشد:

$$NPV = -I + \frac{(B_1 - C_1)}{(1+r)} + \frac{(B_2 - C_2)}{(1+r)^2} + \dots + \frac{(B_n - C_n)}{(1+r)^n}$$

به طوری که  $I$  میزان سرمایه در سال صفر،  $B_n$  درآمدهای حاصل از طرح در سال  $n$ ،  $C_n$  هزینه‌های پروژه در سال  $n$  و  $r$  نرخ تنزیل می‌باشد. بعد از محاسبه میزان ارزش خالص فعلی می‌توان با استفاده از معیار تصمیم‌گیری ذیل در رابطه با اقتصادی بودن پروژه تصمیم‌گیری کرد:

- - اگر  $NPV > 0$ ، طرح اقتصادی بوده و پذیرفته می‌شود.
- - اگر  $NPV = 0$ ، طرح غیراقتصادی نبوده اما نمی‌توان در خصوص پذیرش یا عدم پذیرش اظهار نظر کرد.
- - اگر  $NPV < 0$ ، طرح اقتصادی نبوده و پذیرفته نمی‌شود.

### ۲-۲-۲- نرخ بازده داخلی (IRR)

تحلیلگران مالی و اقتصادی از نرخ بازده داخلی در کنار شاخص ارزش فعلی خالص استفاده می‌کنند زیرا این نرخ، منعکس‌کننده سرعت واقعی بازگشت سرمایه می‌باشد. علاوه بر این در بررسی و ارزیابی طرح‌های مختلف این نرخ با نرخ تنزیل

سرمایه‌گذاری مقایسه می‌شود. به لحاظ ریاضی، نرخ بازده داخلی همان نرخ تنزیلی است که در آن  $NPV=0$  است. اندازه این نرخ را می‌توان از حل معادله  $NPV=0$  و مجهول در نظر گرفتن  $r$  به صورت زیر محاسبه کرد.

$$\frac{(B_1 - C_1)}{(1+r)} + \frac{(B_2 - C_2)}{(1+r)^2} + \dots + \frac{(B_n - C_n)}{(1+r)^n} - I = 0$$

در ارزیابی طرح‌های مختلف، با استفاده از شاخص  $IRR$ ، سه حالت برای یک پروژه وجود دارد:

- اگر  $IRR > r$ ، طرح اقتصادی بوده و پذیرفته می‌شود.
- اگر  $IRR = r$ ، طرح غیراقتصادی نبوده، اما نمی‌توان در خصوص پذیرش یا عدم پذیرش آن اظهار نظر کرد.
- اگر  $IRR < r$ ، طرح اقتصادی نبوده و پذیرفته نمی‌شود.

### ۲-۲-۳- دوره بازگشت سرمایه

دوره بازگشت سرمایه، زمان لازم برای پوشش دادن هزینه‌های سرمایه‌گذاری و بهره‌برداری به وسیله درآمدها در یک طرح است. در ادبیات ارزیابی مالی دو روش برای محاسبه این شاخص وجود دارد. در روش اول که دوره بازگشت سرمایه ساده ( $PBP$ ) نام دارد، ارزش زمانی پول نادیده گرفته شده و مدت زمان لازم برای جبران هزینه‌های سرمایه‌گذاری بر اساس جریان نقدی ورودی محاسبه می‌شود. در روش دوم، دوره بازگشت سرمایه تنزیل شده ( $DPBP$ )، جریان‌های نقدی تنزیل شده و مدت زمان لازم برای جبران هزینه‌های سرمایه‌گذاری بر اساس ارزش فعلی خالص ( $NPV$ ) جریان نقدی محاسبه می‌شود.

## ۳- فرآیند محاسبات مالی و اقتصادی

### ۳-۱- مشارکت عمومی-خصوصی ( $PPP$ )

می‌توان گفت جریان نقدی طرح از مجموع جریان نقدی سرمایه‌گذاری اولیه و جریان نقدی عملیاتی سالیانه به دست می‌آید. منظور از جریان نقدی سرمایه‌گذاری اولیه، سرمایه‌گذاری پیش از بهره‌برداری یا به عبارت دیگر هزینه‌های سرمایه‌ای می‌باشد. هزینه‌های سرمایه‌ای به طور کلی به استفاده از منابع مالی به منظور تحصیل دارایی‌های سرمایه‌ای اطلاق می‌گردد. دارایی‌های سرمایه‌ای نیز مطابق تعریف، دارایی‌هایی هستند که منفعت آن‌ها در طول یک دوره مالی مصرف نشود. به عبارت ساده می‌توان

گفت هزینه‌هایی که صرف خرید دارایی فیزیکی و تجهیزات می‌شوند به طوری که منفعت بیش از یک سال برای واحد تجاری ایجاد کنند، هزینه سرمایه‌ای نام دارند.

جریان نقدی عملیاتی عبارت است از جمع کل درآمدها و هزینه‌های عملیاتی که برای فعالیت طرح مورد نیاز می‌باشد و در طول دوره بهره‌برداری تحت تأثیر نرخ تورم، اتفاق می‌افتد. سرفصل‌های اصلی هزینه‌های عملیاتی شامل حقوق و دستمزد پرسنل، میزان انرژی مصرفی، هزینه‌های تعمیر و نگهداری، هزینه تبلیغات و هزینه اجاره می‌باشد. از طرف دیگر، همه درآمدهای پروژه که از طریق انجام فعالیت‌های اصلی قابل کسب می‌باشد، درآمدهای عملیاتی پروژه نامیده می‌شود. بنابراین، با محاسبه اختلاف میان درآمدها و هزینه‌های عملیاتی می‌توان جریان خالص نقدی پروژه را بدست آورد. جریان خالص نقدی مثبت نشان می‌دهد که دارایی‌های نقدی در حال افزایش بوده و جریان خالص نقدی منفی به معنی آن است که دارایی‌های نقدی در حال کاهش است.

با توجه به توضیحات فوق جریان نقدی آزاد یک طرح را می‌توان با استفاده از جدول زیر محاسبه نمود:

شرح / سال	۳۹۹	۴۰۰	۴۰۱	۴۰۲
درآمد عملیاتی				
کسر می‌شود: هزینه عملیاتی				
کسر می‌شود: استهلاک				
سود قبل از کسر بهره و مالیات (EBIT)				
بهره				
سود قبل مالیات (EBT)				
کسر می‌شود: مالیات بر درآمد				
سود خالص				
اضافه می‌شود: استهلاک				
کسر می‌شود: هزینه سرمایه‌ای				
جریان نقد آزاد				

در پروژه‌های مشارکت عمومی-خصوصی در کنار اقتصادی بودن طرح از دید بخش عمومی، ملاک منتفع شدن بخش خصوصی از سود ناشی از بهره‌برداری طرح تا زمان پوشش هزینه‌های سرمایه‌گذاری و بهره‌برداری است. لذا دوره بهره‌برداری معادل مدت زمانی است که به طول می‌انجامد تا خالص ارزش فعلی طرح صفر و شاخص نرخ بازدهی داخلی معادل نرخ تنزیل گردد.

به منظور تعیین پارامترهای موثر در مشارکت عمومی-خصوصی در گام نخست نسبت به محاسبه جریان نقدی متناسب با نوع قرارداد اقدام می‌گردد. دوره واگذاری طرح‌ها با روش دوره بازگشت سرمایه پویا (DPBP) محاسبه می‌گردد.

در آن دسته از قراردادهای مشارکت عمومی-خصوصی که بخش خصوصی موظف به پرداخت اجاره‌بها باشد، برای به دست آوردن دوره بهره‌برداری، اجاره را برابر صفر قرار داده تا در کمترین حالت اجاره، حداقل تعداد سالی که پروژه باید به سرمایه‌گذار واگذار شود تا هزینه‌های انجام شده جبران شده و سود منطقی حاصل شود، محاسبه گردد. در ادامه با افزایش تعداد سال‌های واگذاری، حداکثر اجاره‌ای که در آن طرح همچنان برای سرمایه‌گذار جذاب باقی می‌ماند را می‌توان به دست آورد.

لازم به ذکر است، قیمت اجاره‌بها به صورت سالانه محاسبه شده و متناسب با نرخ تورم برای سال‌های بعد رشد می‌یابد. در حالت دیگری از محاسبه اجاره، به جای محاسبه اجاره با رشد سالانه، اجاره به صورت پرداخت‌های یکسان محاسبه می‌شود به طوری که در هر دو حالت ارزش فعلی خالص طرح یکسان خواهد بود.

مطابق با آنچه درباره اجاره‌بها بیان گردید، اجاره مذکور، بهینه مبلغ قابل پرداخت سرمایه‌گذار می‌باشد که در آن، سرمایه‌گذار به لحاظ اقتصادی به بازده مد نظر خود دست می‌یابد.

نکته قابل توجه آنکه معمولاً میزان پرداختی سرمایه‌گذار به عنوان اجاره‌بها کمتر از میزان اجاره آورده شهرداری با عرف بازار خواهد بود. در صورتی که شهرداری مبلغ اجاره را به صورت عرف بازار تعریف نماید در این حالت اجاره‌بهای پرداختی برابر خواهد بود با:

$$12 * 3\% * 20\% * \text{ارزش آورده شهرداری} = \text{اجاره سالانه}$$

میزان اجاره پرداختی سرمایه‌گذار کمتر از میزان محاسبه شده با عرف بازار خواهد بود که می‌توان این تفاوت را به عنوان سوبسید یا جایزه شهرداری به سرمایه‌گذار بابت سرمایه‌گذاری تفسیر کرد.

### ۲-۳-۲- مشارکت مدنی (تعیین قدرالسهم)

قدرالسهم طرفین سرمایه‌گذاری قبل از عقد قرارداد و با محاسبه دقیق آورده هر کدام از طرفین محاسبه می‌گردد. در شرایطی که تمام آورده طرفین همزمان وارد گردد، قدرالسهم طرفین دقیقاً به نسبت حجم آورده آن‌ها محاسبه می‌گردد. اما معمولاً آورده شهرداری در زمان صفر پروژه و آورده سرمایه‌گذار در طول چندین سال و به تدریج وارد طرح می‌گردد. در چنین شرایطی به دلیل مباحث مربوط به ارزش زمانی پول و افزایش هزینه‌های ناشی از تورم، قدرالسهم طرفین به نسبت ارزش فعلی (PV) جریان نقدی آن‌ها محاسبه می‌گردد.

### ۱-۲-۳- روش غیرخطی محاسبه قدرالسهم

به طور خلاصه به منظور دستیابی به سهم‌الشرکه طرفین به صورت غیرخطی در پروژه‌های مشارکت مدنی مراحل زیر صورت می‌گیرد:

۱. ارزش‌گذاری آورده شهرداری

۲. ارزش‌گذاری آورده سرمایه‌گذار

۳. محاسبه ارزش فعلی (PV) آورده‌های طرفین

محاسبه قدرالسهم طرفین باتوجه به ارزش فعلی آورده شهرداری و ارزش فعلی آورده سرمایه‌گذار به صورت زیر است:

$$\text{قدرالسهم غیر خطی شهرداری} = \frac{\text{ارزش فعلی (PV) آورده شهرداری}}{\text{ارزش فعلی (PV) آورده سرمایه‌گذار} + \text{ارزش فعلی (PV) آورده شهرداری}}$$

$$\text{قدرالسهم غیر خطی سرمایه‌گذار} = \frac{\text{ارزش فعلی (PV) آورده سرمایه‌گذار}}{\text{ارزش فعلی (PV) آورده سرمایه‌گذار} + \text{ارزش فعلی (PV) آورده شهرداری}}$$

### ۲-۲-۲- روش خطی محاسبه قدرالسهم

در این حالت فارغ از مباحث مربوط به ارزش زمانی پول و تورم، صرفاً هزینه دفتری آورده طرفین مورد توجه است. در چنین حالتی بدیهی است از تفاوت ارزش اقتصادی هزینه‌ها که به واسطه تفاوت زمانی ورود هزینه‌های طرفین است صرف نظر می‌گردد. فلذا به منظور دستیابی به سهم‌الشرکه طرفین به صورت خطی در پروژه‌های مشارکت مدنی مراحل زیر صورت می‌گیرد:



۱- ارزش‌گذاری آورده شهرداری در سال مبنا

۲- کارشناسی آورده سرمایه‌گذار در سال مبنا

محاسبه قدرالسهم طرفین با توجه به آورده شهرداری و آورده سرمایه‌گذار به صورت زیر است:

$$\text{قدرالسهم خطی شهرداری} = \frac{\text{آورده شهرداری}}{\text{آورده سرمایه‌گذار} + \text{آورده شهرداری}}$$

$$\text{قدرالسهم خطی سرمایه‌گذار} = \frac{\text{آورده سرمایه‌گذار}}{\text{آورده سرمایه‌گذار} + \text{آورده شهرداری}}$$



## پیوست ۲: شرح خدمات عامل کنترل پروژه

شرح خدمات مورد انتظار سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران از عامل کنترل پروژه برای پروژه‌های مشارکتی به تفصیل آورده شده است. این شرح خدمات در قالب استاندارد دانش مدیریت پروژه (PMBOK) و با توجه به نیازهای سازمان نگاشته شده است و شامل هفت حوزه از نه حوزه دانش مدیریت پروژه می‌باشد.

### ۱- مدیریت یکپارچگی پروژه:

- ۱-۱- گردآوری و تدوین برنامه جامع پروژه بر اساس تلفیق اطلاعات دریافتی از سازمان و کلیه برنامه‌های تفصیلی تهیه شده توسط شریک و کلیه عوامل درگیر در پروژه (شامل پیمانکاران و مشاوران و مدیر طرح).
- ۱-۲- پیگیری و حصول اطمینان از انجام تمامی تعهدات شریک نسبت به قرارداد و پیگیری رفع مشکلات و موانع پروژه.
- ۱-۳- بازدید مستمر از پروژه‌ها و همیاری در تحویل موقت و قطعی آنها.
- ۱-۴- تهیه و به‌روزرسانی دستورالعمل‌های نظام مدیریت پروژه، در صورت نیاز پس از تشخیص سازمان و ابلاغ به عامل کنترل شامل:

۱-۴-۱- دستورالعمل کنترل تغییرات

۱-۴-۲- دستورالعمل مکاتبات

۱-۴-۳- دستورالعمل مدیریت زمان پروژه

۱-۴-۴- دستورالعمل بررسی تاخیرات پروژه

۱-۴-۵- دستورالعمل تحویل موقت و دائم پروژه

۱-۴-۶- دستورالعمل HSE یا ایمنی

۱-۴-۷- دستورالعمل عدم انطباق

۱-۴-۸- دستورالعمل کنترل مدارک (نقشه‌ها و ...)

۱-۴-۹- دستورالعمل مدیریت ادعا (Claim)

۱-۵- پیاده‌سازی دستورالعمل‌های مصوب سازمان.

### ۲- مدیریت محدوده پروژه:

- ۲-۱- شناخت، بررسی، تجزیه و تحلیل و مستندسازی محدوده پروژه‌ها.

- ۲-۲- کنترل و به روزرسانی تغییرات محدوده پروژهها و گزارش دهی به موقع به سازمان.
- ۳-۲- پیگیری تهیه ساختار شکست کار (WBS) پروژهها توسط شرکا تا آخرین سطحی که سازمان تعیین می کند.
- ۴-۲- بررسی، تجزیه و تحلیل، ویرایش و تایید ساختار شکست کار (WBS) تهیه شده توسط شرکای پروژهها.
- ۵-۲- کنترل و به روزرسانی تغییرات ساختار شکست کار (WBS) پروژهها و گزارش دهی به سازمان.
- ۶-۲- پایش تغییر مقادیر کارها (کاهش یا افزایش) نسبت به قرارداد و گزارش دهی به سازمان وفق دستورالعمل پایش تغییرات.
- ۷-۲- بررسی و تجزیه و تحلیل مسائل قراردادی پروژهها و گزارش دهی به سازمان.

### ۳- مدیریت زمان پروژه:

- ۱-۳- پیگیری تهیه فهرست فعالیت های پروژهها توسط شرکا.
- ۲-۳- بررسی، تجزیه و تحلیل، ویرایش و تایید فهرست فعالیت های تهیه شده توسط شرکای پروژهها.
- ۳-۳- پایش و به روزرسانی فهرست فعالیت های پروژهها و گزارش دهی به سازمان.
- ۴-۳- پیگیری تهیه برنامه زمانبندی پروژهها توسط شرکا.
- ۵-۳- بررسی، تجزیه و تحلیل، ویرایش و تایید برنامه زمانبندی تهیه شده توسط شرکای پروژهها (از نظر فهرست فعالیت ها، روابط، مدت و وزن آنها).
- ۶-۳- پایش و به روزرسانی برنامه زمانبندی پروژهها و گزارش دهی به سازمان.
- ۷-۳- ارائه گزارش های پیشرفت، تجزیه و تحلیل مسیر بحرانی، انحرافات و تاخیرات و پیشنهاد اقدامات اصلاحی و پیشگیرانه به منظور کاهش انحرافات.
- ۸-۳- تحلیل مقدماتی علل انحراف از برنامه زمانی و ارائه راه حل های مقدماتی برای جبران آنها و ارسال گزارش پیشرفت کار ماهانه مربوطه به سازمان.
- ۹-۳- ارائه گزارش های تصویری مستمر (ماهانه) در قالب فایل پاورپوینت به سازمان.
- ۱۰-۳- پیگیری ویرایش برنامه زمانبندی پروژهها (Replan) توسط شرکای آنها طبق تغییرات پروژه و بنا به ابلاغ سازمان.
- ۱۱-۳- رسیدگی به گزارش های تاخیرات پروژهها و اعلام نظر در مورد مجاز یا غیرمجاز بودن آنها طبق دستورالعمل بررسی تاخیرات.

#### ۴- مدیریت هزینه پروژه:

۴-۱- برآورد هزینه‌های ناشی از تغییرات محدوده و یا عدم انطباق‌های پروژه، در صورت نیاز پس از تشخیص سازمان و ابلاغ به عامل کنترل.

۴-۲- پیگیری برنامه نقدینگی پروژه‌ها (Cash Flow) متناسب با پیشرفت آنها، در صورت نیاز پس از تشخیص سازمان و ابلاغ به عامل کنترل.

#### ۵- مدیریت کیفیت پروژه:

۵-۱- بازدیدهای مستمر، پایش نحوه اجرای عملیات ساخت پروژه‌ها توسط عوامل اجرایی.

۵-۲- پایش مستمر و تطبیق کمی و کیفی مواد و مصالح، تجهیزات و کارهای اجرایی در مقایسه با نقشه‌ها، مشخصات فنی قرارداد، استانداردها و دستور کارها.

۵-۳- بازرسی، پایش و مقایسه مستمر سطوح پروژه (قرارداد، پروانه، نقشه‌های مصوب، اجرا شده) و ارائه گزارش به سازمان.

۵-۴- تهیه و ارائه گزارش‌های عدم انطباق و لیست نواقص پروژه‌ها.

۵-۵- پیگیری و تنظیم صورتجلسات رفع نواقص پروژه‌ها.

۵-۶- تنظیم فرم‌ها و مدارک مربوط به آزمایش‌ها، بازدید کار و تنظیم گواهی تکمیل کار.

۵-۷- استفاده و نگهداری مدارک فنی مانند استانداردهایی که برای کنترل کیفیت کارها در کارگاه لازم می‌باشد.

۵-۸- پایش مستمر بر فهرست مواد و مصالح عمده و تجهیزات طرح و ارائه گزارش به سازمان.

۵-۹- پایش انجام تست‌ها و راه‌اندازی‌های کامل تجهیزات پروژه و ساختمان‌های موضوع قرارداد به منظور بهره‌برداری از آنها.

۵-۱۰- بررسی و پایش کمبود یا نقص احتمالی نقشه‌ها یا دستور کارهایی که سبب تاخیر در اجرای عملیات می‌گردد و ارائه گزارش به سازمان.

۵-۱۱- پایش عملیات ساخت کارخانه‌ای در صورت نیاز.

۵-۱۲- بررسی موانع اجرای کار و ارائه گزارش راه‌حل‌های پیشنهادی به سازمان و شریک.

۵-۱۳- بررسی نحوه عملکرد و پایش عوامل کلیدی پیمانکاران مانند رئیس کارگاه، معاونان کارگاه، مسئولان فنی و اجرایی و

کنترل پروژه، مسئولان ماشین‌آلات، تجهیزات، تدارکات و امور مالی و ارائه گزارش به سازمان و شریک.

۵-۱۴- بررسی نحوه عملکرد و پایش دستگاه نظارت حقوقی و ارائه گزارش به سازمان و شریک.

۱۵-۵- پایش مستمر بر نحوه رعایت دستورالعمل‌های حفاظت فنی و ایمنی و بهداشتی از سوی پیمانکاران شریک و ارائه گزارش‌های مقدماتی به سازمان و شریک.

۱۶-۵- پایش مستمر و منظم نیروی انسانی و ماشین‌آلات اجرای کار پیمانکاران و حصول اطمینان از تناسب آن با بارکاری و برنامه تامین آنها و ارائه گزارش به سازمان و شریک.

۱۷-۵- پایش فعالیت‌های تدارک مصالح، تجهیزات و ماشین‌آلات اجرای کار از سوی شریک بر طبق برنامه و ارائه گزارش مقدماتی به سازمان و شریک.

۱۸-۵- پایش مصالح و تجهیزات هنگام ورود به کارگاه و حصول اطمینان از تطبیق کمی و کیفی آنها با مشخصات فنی و استانداردها و تنظیم صورت جلسه ورود مصالح و تجهیزات.

۱۹-۵- پایش ورود و خروج مواد، مصالح، تجهیزات و ماشین‌آلات و همکاری با شریک در تنظیم صورتجلسات مربوطه.

۲۰-۵- پایش تغییر مقادیر کارها و اظهارنظر در مورد مبالغ اضافی یا نقایص قرارداد.

۲۱-۵- اظهارنظر در مورد دعاوی شرکا و همکاری با سازمان در حل و فصل اختلاف‌ها.

۲۲-۵- تنظیم صورتجلسه و گزارش انجام تمامی تعهدات و خدمات شرکا.

رسیدگی به درخواست شریک در زمینه آماده بودن کار برای تحویل موقت، بازدید و پایش کارهای اجرا شده و ارائه گزارش مقدماتی در مورد امکان بهره‌برداری یا اعلام عدم آمادگی برای بهره‌برداری، همراه با فهرست توافقی که مانع بهره‌برداری است به سازمان.

۲۳-۵- حضور در هیأت تحویل موقت.

۲۴-۵- پایش عملیات رفع نقص، شرکت در کمیسیون بررسی رفع نقص و همکاری در تهیه صورتجلسه رفع نقص.

۲۵-۵- بررسی اولیه نقشه‌های چون ساخت و تحویل آنها به سازمان (تشکیل و حضور در جلسات توجیهی برای تبیین ابعاد مختلف پروژه، شیوه‌های ارتباط گردش کار و مکاتبات)

۲۶-۵- اظهارنظر در مورد نقشه‌های چون ساخت تهیه شده توسط شریک و ارسال گزارش مربوطه به سازمان.

۲۷-۵- کنترل و همکاری بر تهیه نقشه‌های چون ساخت که بوسیله شریک تهیه و ارسال گزارش مربوطه به سازمان.

۲۸-۵- پایش و همکاری در تهیه نقشه‌های چون ساخت که بوسیله شریک تهیه می‌شود و تایید آن.

۲۹-۵- پایش اصلاح کارهای معیوب و پیگیری رفع آنها مطابق دستور کارها.

۳۰-۵- پایش اجرای ایمن عملیات ساخت.

۳۱-۵- پیگیری پیاده‌سازی دستورالعمل HSE یا ایمنی توسط شریک در پروژه.

۳۲-۵- اندازه‌گیری کارهای انجام شده و مصالح پای کار در صورت نیاز.

## ۶- مدیریت ارتباطات پروژه:

۱-۶- شناسایی و تجزیه و تحلیل ذینفعان پروژه‌ها.

۲-۶- به‌روزرسانی و ارائه گزارش تحلیل ذینفعان پروژه‌ها به سازمان.

۳-۶- شناسایی و بررسی نیازهای اطلاعاتی سازمان.

۴-۶- تهیه و ارائه کلیه گزارش‌های ادواری و خاص مورد نیاز سازمان.

۵-۶- پایش جریان صحیح و به‌موقع اطلاعات پروژه‌ها بر اساس نیازهای اطلاعاتی سازمان.

۶-۶- برگزاری جلسات و شرکت در کلیه جلسات مورد نیاز با عوامل پروژه‌ها (ذینفعان)، تهیه و تنظیم مکاتبات و دستورالعمل‌ها.

۷-۶- پیگیری صورت‌جلسات و اجرای تصمیمات متخذه تا رفع مشکلات و موانع پروژه‌ها و دستیابی به اهداف آنها.

۸-۶- وارد نمودن اطلاعات و گزارش‌های پروژه‌ها در سیستم‌های اطلاعاتی سازمان.

۹-۶- ایجاد و پیاده‌سازی سیستم رایانه‌ای، تبادل اطلاعاتی مناسب جهت به‌روز نمودن اطلاعات بین تیم عامل کنترل پروژه و

سازمان که در صورت نیاز، پس از تشخیص سازمان و توافق در مورد جزئیات و هزینه انجام، به عامل کنترل ابلاغ خواهد شد.

## ۷- مدیریت تدارکات پروژه:

۱-۷- پیگیری تهیه نقشه‌های چون ساخت معماری پروژه‌ها توسط شرکا.

تبصره ۱: در صورت صلاحدید سازمان مبنی بر تهیه ساختار شکست کار (WBS)، فهرست فعالیت‌ها، برنامه زمانبندی،

نقشه‌های چون ساخت معماری و ... توسط عامل کنترل پروژه، عامل کنترل موظف به تهیه و ارائه موارد (بصورت چاپ شده و

فایل) به سازمان می‌باشد و موارد فوق، جزو کار اضافه محسوب نمی‌شود.

تبصره ۲: مسئولیت‌های عامل کنترل پروژه از مسئولیت‌های شرکا، مهندس مشاور، طراح، مجری و ناظر (سازه، معماری، تاسیسات مکانیکی و برقی) و سایر ارکان مرتبط مجزا بوده و نظارت فنی بر پروژه، برابر مقررات، توسط مهندسین ناظر (شخص حقوقی) که مورد تأیید سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران و شهرداری منطقه باشد صورت می‌گیرد.