



ساختار و فرآیند مشارکت و سرمایه‌گذاری

برگزاری فراخوان مشارکت و ارزیابی و انتخاب شریک سازنده به روش

کیفیت و قیمت

(۰۲-۰۸)

ویرایش نهایی

شهریور ماه ۱۳۹۴



shaghool.ir



فهرست

۱- هدف	۲
۲- دامنه کاربرد	۲
۳- نقش ها و مسئولیت ها	۲
۳-۱- کمیته فنی و بازرگانی	۲
۳-۲- کمیسیون مناقصه	۲
۴- تعاریف و اصطلاحات	۴
۵- شرح دستورالعمل	۶
۵-۱- اقدامات قبل فراخوان	۱۰
۵-۱-۱- تهیه چک لیست مجوزها	۱۰
۵-۱-۲- تهیه اسناد فراخوان	۱۱
۵-۲- فراخوان عمومی مشارکت یا ارسال دعوت نامه	۱۱
۵-۳- ارزیابی کیفی و تهیه لیست کوتاه سرمایه گذاران	۱۲
۵-۳-۱- دریافت کاربرگ های ۲ تا ۶ و پاکت های الف، ب و ج و پیش نویس قرارداد	۱۲
۵-۳-۲- تکمیل فرم ها توسط سرمایه گذاران و تحویل پاکت الف و ب و ج به سازمان	۱۲
۵-۳-۳- تشکیل لیست بلند سرمایه گذاران	۱۳
۵-۳-۴- گشایش پاکت الف و ب و ارزیابی کیفی و فنی سرمایه گذاران	۱۳
۵-۳-۵- تشکیل لیست کوتاه سرمایه گذاران	۱۳
۵-۳-۶- تعیین موعد جلسه گشایش پاکت ج	۱۴
۵-۴- ارزیابی مالی سرمایه گذاران	۱۴
۵-۴-۱- تشکیل جلسه بازگشایی پاکت پیشنهاد مالی (پاکت ج)	۱۴
۵-۴-۲- ارزیابی مالی پیشنهادها و تعیین برنده فراخوان	۱۴
۵-۴-۳- تهیه صورتجلسه جلسه گشایش پاکت ج	۱۵
۶- محدودیت های سرمایه گذاری	۱۵
۷- بازبینی دستورالعمل	۱۶



- ۸- ضمایم دستورالعمل ۱۶
- کاربرگ شماره ۱: فراخوان مشارکت (دو مرحله ای)..... ۱۷
- کاربرگ شماره ۲: گزارش شناخت پروژه ۱۸
- کاربرگ شماره ۳: فرم ضمانت نامه ۲۲
- کاربرگ شماره ۴: فرم تعهد نامه پیشنهاد دهنده در مورد عدم شمول قانون منع مداخله کارکنان در معاملات دولتی ۲۳
- کاربرگ شماره ۵: ارزیابی کیفی و فنی سرمایه گذاران..... ۲۴
- کاربرگ شماره ۶: پیشنهاد مالی..... ۳۵



۱- هدف

این دستورالعمل برای برگزاری فراخوان مشارکت و ارزیابی و انتخاب شریک سازنده به روش کیفیت و قیمت در پروژه های مشارکتی سازمان ملی زمین و مسکن به منظور تحقق انتخاب سرمایه گذاران شریک سازنده صلاحیت دار و توانمند، ایجاد محیط رقابت کیفی و تضمین کیفیت خدمات در معاملات بزرگ سازمان، تهیه اسناد همسان و ایجاد وحدت رویه در انتخاب شریک سازنده تهیه شده است.

۲- دامنه کاربرد

دامنه کاربرد این دستورالعمل برای انتخاب سرمایه گذار سازنده در پروژه های مشارکتی سازمان ملی زمین و مسکن از زمان فراخوان تا ارزیابی و انتخاب سرمایه گذار سازنده می باشد.

۳- نقش ها و مسئولیت ها

۳-۱- کمیته فنی و بازرگانی

هیأتی است با حداقل سه عضو خبره فنی و بازرگانی صلاحیت دار که از سوی مقام مجاز دستگاه مناقصه گزار انتخاب می شود و ارزیابی کیفی و فنی سرمایه گذاران را بر عهده می گیرد.

تبصره: نتیجه ارزیابی سرمایه گذاران توسط کمیته فنی و بازرگانی بایستی به تایید کمیسیون مناقصات برسد.

۳-۲- کمیسیون مناقصه

کمیسیونی مرکب از اعضاء ذیل که مسئولیت ارزیابی کیفی سرمایه گذاران و بررسی پیشنهادات سرمایه گذاران، تعیین برنده فراخوان و تنظیم صورتجلسات مناقصه را به عهده دارند:

۱- عضو هیئت مدیره مربوطه (رئیس کمیسیون)

۲- معاون فنی و مهندسی سازمان

۳- نماینده ذیحسابی سازمان ملی زمین و مسکن





مهمترین وظایف این کمیسیون عبارت است از:

۱- تایید اسناد فراخوان

۲- تهیه لیست بلند سرمایه گذاران برای انتخاب شریک سرمایه گذار.

۳- تایید ارزیابی کیفی و فنی سرمایه گذاران توسط کمیته فنی - بازرگانی و تهیه لیست کوتاه سرمایه گذاران.

۴- گشایش پاکت‌های قیمت و ارزیابی مالی پیشنهادات سرمایه گذاران

۵- ارزیابی نهایی سرمایه گذاران و تعیین سرمایه گذار شریک سازنده منتخب.

۶- اعلام برنده‌ی فراخوان مشارکت.

۷- تنظیم صورتجلسات مناقصه

تبصره: کمیسیون مناقصات تنها در مورد پروژه های سطح ۱ متشکل از افراد فوق هستند. در پروژه های سطح دو و سه این وظایف توسط اداره کل استانی و از طریق کمیسیونی متشکل از افراد زیر انجام می شود.

۱- مدیر کل اداره راه و شهرسازی استان (رئیس کمیسیون)

۲- مدیر امور مسکن اداره کل استان

۳- نماینده ذیحسابی سازمان ملی زمین و مسکن

تبصره: تهیه اسناد فراخوان با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه قابل واگذاری به بخش خصوصی می باشد.

۴- تعاریف و اصطلاحات

- **سازمان:** در این دستورالعمل منظور از سازمان ، سازمان ملی زمین و مسکن است مگر اینکه نام سازمان مشخصی پیرو آن ذکر شده باشد.

- **اداره کل استان:** منظور اداره کل راه و شهرسازی استان می باشد.

- **شریک:** در این دستورالعمل منظور از شریک، سرمایه گذار شریک سازنده است.

- **ارزشیابی کیفی و فنی:** توان سنجی سرمایه گذاران از نظر توان مالی ، تجربه سرمایه گذاری و مشارکت در پروژه های قبلی و توان فنی.



- **ارزیابی مالی:** بررسی درصد سهم شرکت پیشنهادی سرمایه گذاران و محاسبه درصد تراز شده برای انتخاب برنده -
ی فراخوان.

درصد تراز شده: درصدی که از تاثیر امتیاز ارزیابی کیفی و فنی در درصد سهم شرکت پیشنهادی شریک توسط سرمایه گذار سازنده به صورت فرمول زیر حاصل می شود. حداقل درصد تراز شده، ملاک انتخاب برنده فراخوان قرار می گیرد.

$$P = \frac{100 \times C}{100 - i \left(100 - \left(\frac{t}{10} \right) \right)}$$

P: درصد سهم شرکت تراز شده
i: ضریب تاثیر امتیاز فنی و کیفی است. این ضریب مقداری بین ۰,۱۵ تا ۰,۵ بر حسب پیچیدگی کار، ابداعی بودن، تکراری بودن و بزرگی کار توسط کمیته فنی و بازرگانی مشخص می شود و در اسناد ارزیابی کیفی و فنی درج می گردد.
t: امتیاز کیفی و فنی
C: درصد سهم شرکت شریک سازنده (پیشنهاد سرمایه گذار سازنده)

- **سرمایه گذار یا مشارکت کننده:** عبارت است از اشخاص حقیقی یا حقوقی، ایرانی و غیرایرانی که با اطلاع از پتانسیل خود و پروژه های سرمایه گذاری سازمان ملی زمین و مسکن در چارچوب توافقات و قراردادهای منعقد شده به سرمایه گذاری اقدام می نمایند.

مراد از سرمایه گذار غیرایرانی اشخاص حقیقی و حقوقی هستند که بر اساس قوانین جاری کشور جمهوری اسلامی ایران (وزارت امور اقتصادی و دارایی و...)، ورود منابع خارجی آنان مجاز شمرده شده و می تواند به جریان سرمایه گذاری تزریق شود.

- **سرمایه:** عبارت است از انواع منابع اعم از نقدی و غیر نقدی، منقول و غیرمنقول که توسط سرمایه گذار یا مشارکت کننده اظهار می شود.

- **شریک سازنده:** سرمایه گذاری حقیقی یا حقوقی است که با تقبل بخشی از مسئولیت ها و هزینه های سرمایه گذاری یک پروژه عمرانی (غالباً پروژه های ساختمانی) از جمله هزینه های ساخت در مالکیت آن به نسبت سهم شرکت سهامی می شود.

- **سطوح پروژه های سازمان:** پروژه های مشارکتی در سازمان ملی زمین و مسکن به سه سطح زیر تقسیم می شوند:



در پروژه های سطح یک که پروژه های ویژه نیز نامیده می شوند، با انتخاب هیأت عامل و تعیین مجری، کلیه فرآیند انجام کار به صورت متمرکز در سازمان و توسط هیأت عامل صورت می پذیرد و قراردادهای این سطح از پروژه ها با امضای مجری و صاحب امضای مجاز در استان خواهد بود. در این فرآیند اداره کل استانی از طریق حضور مدیر کل استان در هیأت عامل ایفای نقش خواهد نمود.

در پروژه های سطح دو، می بایست پروژه پیشنهادی در برنامه و بودجه سالانه سازمان به تصویب رسیده و کلیه مراحل انجام کار در واحدهای عملیاتی استانی پیگیری و پس از تصویب در سازمان قرارداد با امضای مدیر کل استان معتبر خواهد بود.

در پروژه های سطح سه، پروژه پیشنهادی پس از اخذ مجوز در خصوص بودجه، کلیه مراحل مطابق دستورالعمل ها در اداره کل استانی به انجام خواهد رسید و بدون اخذ مصوبه مجدد از سازمان توسط مدیر کل استانی به امضاء خواهد رسید.

– قوانین و مقررات بالادستی: اسناد بالادستی که در این دستورالعمل به عنوان مرجع در نظر گرفته شده است به شرح زیر است:

- ۱- قانون برگزاری مناقصات مصوبه ۸۳/۱۱/۳ مجلس شورای اسلامی.
- ۲- آیین نامه معاملات دولتی مصوب ۱۳۴۹/۱۲/۲۷ مجلس شورای اسلامی.
- ۳- آیین نامه تضمین برای معاملات دولتی شماره شماره : ۱۰۷۲۹۰ت۲۶۵۹۰ه مصوب هیئت وزیران در تاریخ ۸۱/۳/۱۱.
- ۴- بخشنامه " دستورالعمل ارزیابی کیفی سرمایه گذاران طرح ها و پروژه های مشارکت عمومی و خصوصی " مصوب هیئت محترم وزیران، سال ۱۳۹۲ .
- ۵- اساسنامه سازمان ملی زمین و مسکن
- ۶- دستورالعمل ها و بخش نامه های مربوط به تفویض اختیار هیئت مدیره به استان ها

۵- شرح دستورالعمل

مجوز و اختیار انعقاد قرارداد مشارکتی طبق مواد ۱۰ و ۲۱۹ قانون مدنی، ماده ۸۸ و بند ب آن در قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت، بند ۳ و ۸ ماده ۶ و همچنین بند ۸ ماده ۱۴ و تبصره یک بند ۱۶ ماده ۱۴ اساسنامه سازمان ملی زمین و مسکن برای سازمان ممکن شده است بدین صورت که اتخاذ تصمیم در مورد واگذاری، فروش، مشارکت و



سایر معاملات توسط هیات مدیره سازمان تعیین تکلیف می گردد. این در حالی است که سازمان‌ها و نهادهای دولتی برای انجام معامله ملزم به رعایت آیین نامه معاملات دولتی می باشند، آیین نامه معاملات دولتی هم تنها در خصوص مزایده و مناقصه تعیین تکلیف نموده است و روش کاری برای قراردادهای مشارکت و موضوع مشارکت تعریف نموده است. بنابراین در این دستورالعمل سعی بر آن شده است تا با رعایت الزامات کلی قوانین بالادستی رویه ای مناسب برای انجام فراخوان مشارکت و انتخاب شریک سازنده پیش بینی شود.

مشارکت در آمیختن سهم شرکت نقدی و غیرنقدی متعلق به اشخاص حقیقی و حقوقی متعدد به نحو مشاع به منظور انتفاع طبق قرارداد است با این توضیح که طرفین قرارداد در سود و زیان موضوع معامله شریک می باشند. در صورتی که مناقصه برگزاری فراخوان برای خرید خدمت و یا کالا توسط دستگاه‌های دولتی و عمومی با انتخاب پایین ترین قیمت پیشنهادی است.

با تعریف ارائه شده، در مناقصه برنده فراخوان بر اساس کمترین قیمت پیشنهادی مشخص می شود. ولی در مشارکت برنده فراخوان بر اساس کمترین درصد پیشنهادی سهم خود انتخاب می شود؛ بنابراین بایستی ابتدا در مرحله فراخوان درصد آورده طرفین از هر کدام از اقلام هزینه شامل زمین، اخذ مجوزها و پروانه، طراحی و مدیریت، تاسیسات و انشعابات و هزینه ساخت بر اساس نوع قرارداد مشارکت) توسط سازمان مشخص شود و با پیشنهاد قیمت اقلام هزینه ای توسط سرمایه گذار، درصد سهم شرکت سرمایه گذار مشخص خواهد شد.

به عنوان مثال سازمان می خواهد پروژه ای را با روش مشارکت ملک از سازمان اجرا کند. که در این پروژه زمین، هزینه اخذ مجوزات و پروانه، هزینه طراحی و مدیریت، هزینه مشاوره و دستگاه نظارت آورده سازمان و هزینه انشعابات و هزینه ساخت، آورده شریک سازنده می باشد. تعیین درصد سهم شرکت بر این اساس به صورت جدول شماره ۲ مشخص خواهد شد. در نهایت با تاثیر ضریب امتیاز ارزیابی کیفی و فنی درصد تراز شده سهم شرکت شریک مشخص و کمترین درصد تراز شده برنده فراخوان مشارکت خواهد بود (مطابق جدول شماره ۲).



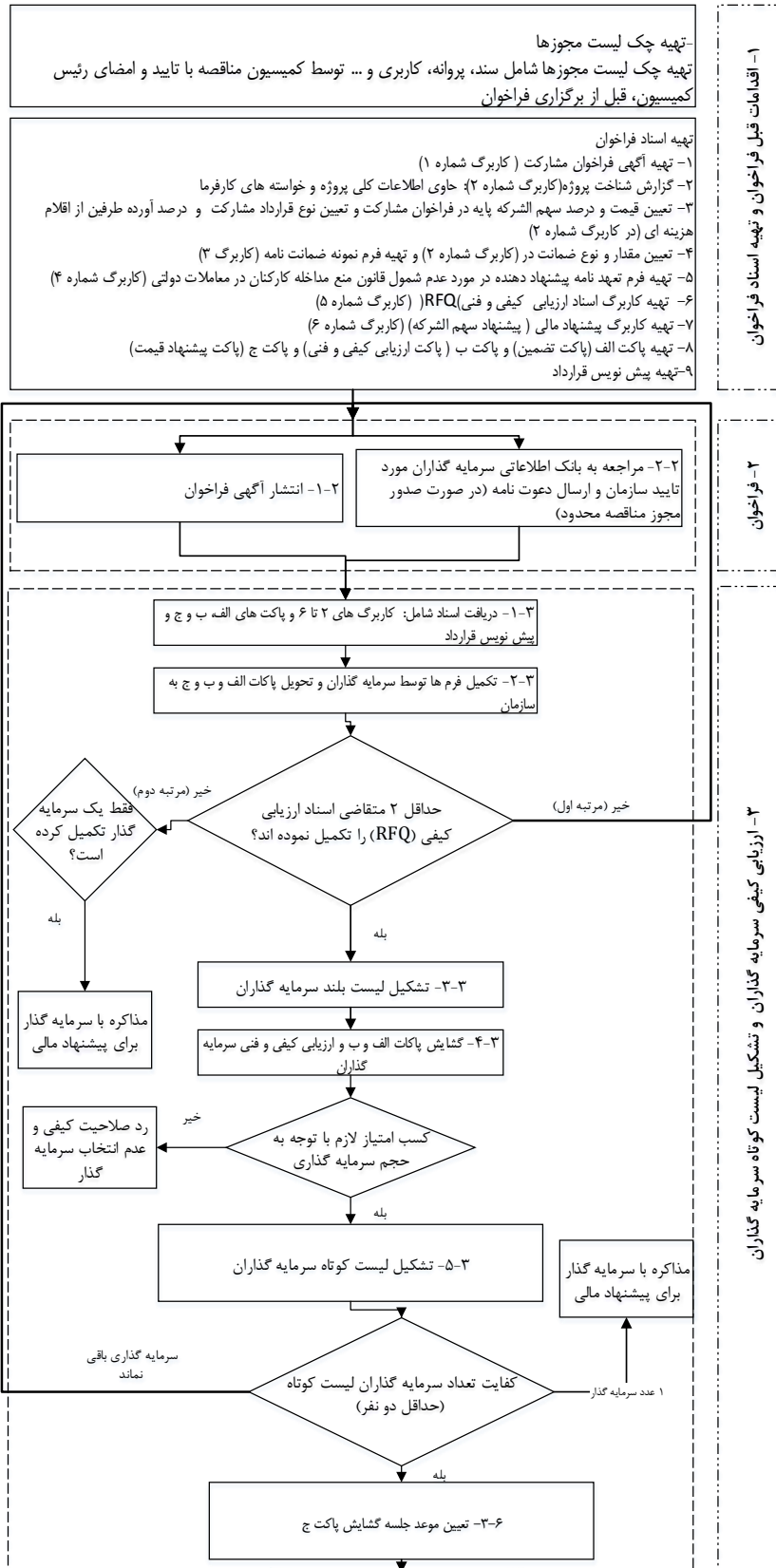
جدول شماره ۲: تعیین آورده و درصد سهم شرکت طرفین

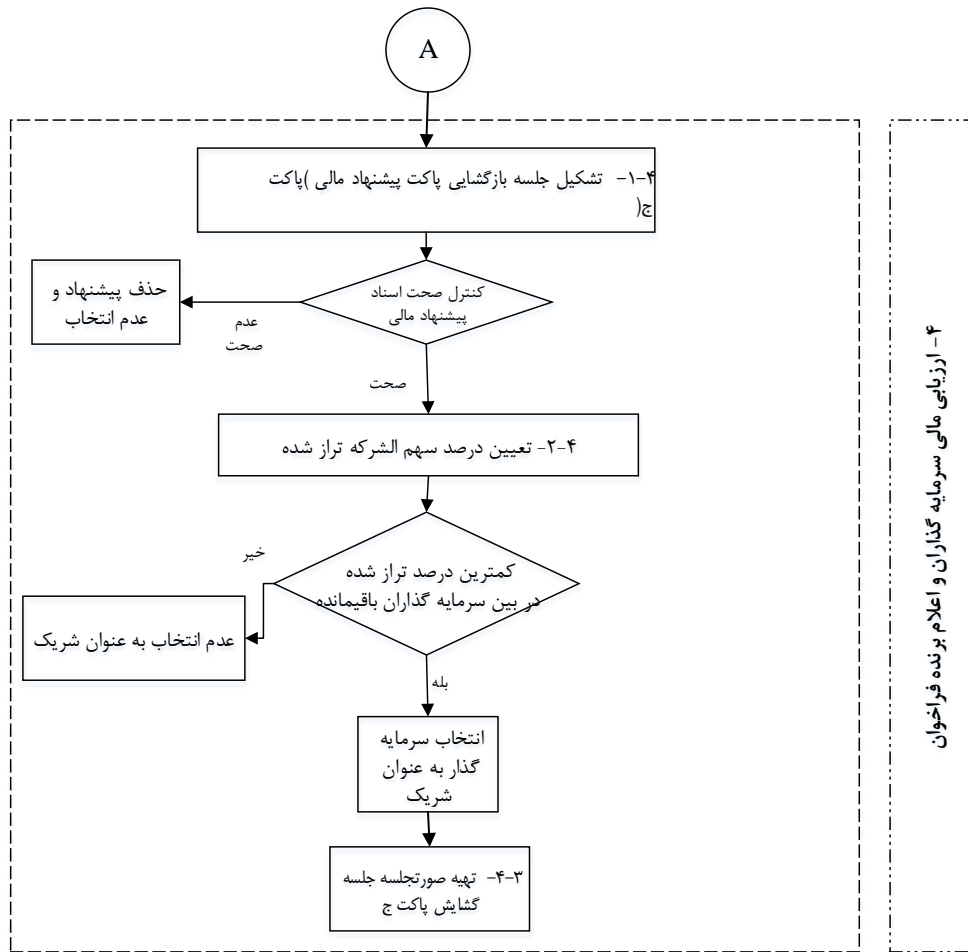
نوع آورده	آورده سازمان	آورده شریک
زمین		
اخذ مجوز و پروانه		
هزینه های طراحی و مدیریت		
دستگاه نظارت		
نظارت عالی		
هزینه های تاسیسات زیر بنایی و انشعابات		
هزینه های ساخت		
هزینه های محوطه سازی		
جمع	حجم سرمایه گذاری سازمان	حجم سرمایه گذاری سرمایه گذار
** درصد سهم شرکت پیشنهادی	درصد سهم سازمان	درصد سهم شرکت شریک (C)
درصد تراز شده سهم شرکت شریک (P)	$P = \frac{100 \times C}{100 - i \left(100 - \left(\frac{t}{10}\right)\right)}$ <p>t: امتیاز ارزیابی کیفی و فنی i: ضریب تاثیر امتیاز کیفی و فنی : عددی بین ۰,۱۵ و ۰,۵ برحسب پیچیدگی کار، ابداعی بودن، تکراری بودن و بزرگی کار</p>	

** درصد سهم شرکت پیشنهادی لزوما جمع آورده ها نخواهد بود و پیشنهاد دهنده می تواند بنا به مصالحی کمتر یا بیشتر از آن پیشنهاد بدهد. به هر حال درصد پیشنهادی سرمایه گذار ملاک ارزیابی خواهد بود.

تبصره: در صورت نیاز، بازه مجاز انحراف درصد سهم شرکت پیشنهادی، توسط کمیسیون مناقصات و قبل از دریافت پیشنهادات، تعیین و در مدارک فراخوان ذکر می شود.

فرایند انتخاب سرمایه گذار سازنده در پروژه های مشارکتی سازمان از زمان فراخوان تا ارزیابی و انتخاب سرمایه گذار به صورت شکل شماره ۱ است. در ادامه هر یک از این گام ها به تفصیل شرح داده خواهد شد.





شکل شماره ۱: فرایند انتخاب سرمایه گذار سازنده در پروژه های مشارکتی سازمان

۱-۵- اقدامات قبل فراخوان

منظور از اقدامات قبل فراخوان کلیه ی اقداماتی است که بایستی قبل از فراخوان توسط سازمان یا اداره کل استان انجام شود و برای انجام فراخوان در اختیار سرمایه گذاران قرار گیرد.

۱-۱-۵- تهیه چک لیست مجوزها

چک لیست مجوزها شامل سند، پروانه، کاربری و ... توسط کمیسیون مناقصه با تایید و امضای رئیس کمیسیون، قبل از برگزاری فراخوان، تهیه می شود.



۵-۱-۲- تهیه اسناد فراخوان

منظور از اقدامات قبل فراخوان کلیه ی اقداماتی است که بایستی قبل از فراخوان توسط سازمان یا اداره کل استان انجام شود و برای انجام فراخوان در اختیار سرمایه گذاران قرار گیرد. این اسناد، که نمونه آن برخی در پیوست آمده است، عبارت است از:

- ۱- تهیه آگهی فراخوان مشارکت (کاربرگ شماره ۱)
- ۲- گزارش شناخت پروژه (کاربرگ شماره ۲): حاوی اطلاعات کلی پروژه و خواسته های کارفرما
- ۳- تعیین قیمت و درصد سهم الشرکه پایه در فراخوان مشارکت و تعیین نوع قرارداد مشارکت و درصد آورده طرفین از اقلام هزینه ای (در کاربرگ شماره ۲)
- ۴- تعیین مقدار و نوع ضمانت (کاربرگ شماره ۲) و تهیه فرم نمونه ضمانت نامه (کاربرگ ۳)
- ۵- تهیه فرم تعهد نامه پیشنهاد دهنده در مورد عدم شمول قانون منع مداخله کارکنان در معاملات دولتی (کاربرگ شماره ۴)
- ۶- تهیه کاربرگ اسناد ارزیابی کیفی و فنی (RFQ) (کاربرگ شماره ۵)
- ۷- تهیه کاربرگ پیشنهاد مالی (پیشنهاد سهم الشرکه) (کاربرگ شماره ۶)
- ۸- تهیه پاکت الف (پاکت تضمین) و پاکت ب (پاکت ارزیابی کیفی و فنی) و پاکت ج (پاکت پیشنهاد قیمت)
- ۹- تهیه پیش نویس قرارداد

۵-۲- فراخوان عمومی مشارکت یا ارسال دعوت نامه

سازمان می تواند تهیه لیست بلند را به یکی از دو روش زیر انجام دهد:

- ۱- انتشار عمومی آگهی فراخوان مشارکت (کاربرگ شماره ۱)
در صورتی که متقاضیان سرمایه گذاری کمتر از ۲ نفر باشند انتشار آگهی تکرار می شود. با تکرار فراخوان در صورتی که فقط یک متقاضی وجود داشته باشد، انتخاب شریک با مذاکره و روش تک گزینه ای انتخاب می شود.
- ۲- مراجعه به بانک اطلاعاتی سرمایه گذاران مورد تایید سازمان و ارسال دعوت نامه
سازمان می تواند، با اخذ مجوز مناقصه محدود از مدیر عامل سازمان، لیست بلند سرمایه گذاران را با مراجعه به بانک اطلاعاتی سرمایه گذاران تشکیل دهد و آنان را به صورت مستقیم برای فراخوان مشارکت دعوت نماید. این بانک



اطلاعاتی توسط سازمان ایجاد می شود و توسط سرمایه گذاران و با تایید سازمان به روز می گردد. در این بانک اطلاعاتی، سرمایه گذاران بر اساس دستورالعمل " روش های شناسایی و جذب سرمایه گذاران داخلی و خارجی و ارزیابی، رتبه بندی و توان سنجی سرمایه گذاران" سازمان ملی، رتبه بندی می شوند. سرمایه گذاران نیز با تغییر وضعیت، در موعد های مشخص اطلاعات خود را با ارائه اسناد معتبر مورد نیاز به روز می کنند تا امتیاز و رتبه سرمایه گذار به روز گردد.

۳-۵- ارزیابی کیفی و تهیه لیست کوتاه سرمایه گذاران

اقدامات این مرحله به منظور تشکیل لیست بلند سرمایه گذاران، ارزیابی کیفی و تشکیل لیست کوتاه سرمایه گذارانی که حداقل امتیاز کیفی لازم را کسب نموده اند به شرح زیر انجام می شود.

۳-۵-۱- دریافت کاربرگ های ۲ تا ۶ و پاکت های الف، ب و ج و پیش نویس قرارداد

محل و تاریخ دریافت این اسناد در متن فراخوان مشخص می شود و سرمایه گذاران بایستی جهت دریافت این اسناد، به منظور پر کردن و ارسال مجدد آن اقدام نمایند.

۳-۵-۲- تکمیل فرم ها توسط سرمایه گذاران و تحویل پاکت الف و ب و ج به سازمان

سرمایه گذاران بایستی از بین اسناد دریافتی فرم ها و ملزومات لازم را تکمیل و و آن ها را به همراه مدارک مورد نیاز مطابق زیر در پاکت الف و ب و ج قرار داده و به آدرس مشخص شده در متن فراخوان ارسال نمایند.

پاکت الف:

۱- فرم نمونه ضمانت نامه (کاربرگ ۳) و ضمانت نامه های لازم

۲- فرم تعهد نامه پیشنهاد دهنده در مورد عدم شمول قانون منع مداخله کارکنان در معاملات دولتی (کاربرگ

شماره ۴)

پاکت ب:

- تکمیل کاربرگ اسناد ارزیابی کیفی و فنی (RFQ) (کاربرگ شماره ۵) به همراه پیوست های قید شده در این

کاربرگ

پاکت ج:

- کاربرگ پیشنهاد مالی (پیشنهاد سهم شرکت) (کاربرگ شماره ۶)



۵-۳-۳- تشکیل لیست بلند سرمایه گذاران

پاکت های ارسال شده توسط سرمایه گذاران از لحاظ ظاهری بررسی و لیست بلند از بین سرمایه گذاران متقاضی که مدارک و اسناد لازم را به صورت صحیح تکمیل و ارسال نموده‌اند تشکیل می شود تا ارزیابی کیفی بر روی آن‌ها صورت گیرد.

۵-۳-۴- گشایش پاکت الف و ب و ارزیابی کیفی و فنی سرمایه گذاران

کمیته فنی - بازرگانی در موعد مقرر در فراخوان مشارکت اقدام به گشایش پاکت الف و ب می نماید.

تضامین موجود در پاکت الف کنترل می شود و ارزیابی کیفی سرمایه گذاران بر اساس دستورالعمل " روش‌های شناسایی و جذب سرمایه گذاران داخلی و خارجی و ارزیابی، رتبه‌بندی و توان سنجی سرمایه گذاران" سازمان و بر اساس مدارک ارسالی در پاکت ب انجام می شود. صورتجلسه جلسه گشایش پاکت الف وب بایستی به تایید کمیسیون مناقصه برسد.

۵-۳-۵- تشکیل لیست کوتاه سرمایه گذاران

بر اساس رتبه بندی فوق و با توجه به حجم سرمایه گذاری، لیست کوتاه از بین سرمایه گذارانی که حداقل امتیاز لازم را با توجه به جدول شماره ۳ کسب کرده باشند، تشکیل می‌شود و بقیه سرمایه گذاران رد صلاحیت کیفی خواهند شد.

تبصره: در صورتی که فقط یک سرمایه گذار در لیست کوتاه باقی بماند مذاکره با سرمایه گذار برای پیشنهاد مالی انجام می‌گردد.

جدول شماره (۳): تعیین رتبه سرمایه گذار

امتیاز	۷۵۱-۱۰۰۰	۵۰۱-۷۵۰	۳۰۱-۵۰۰	۲۰۰-۳۰۰	<۲۰۰
رتبه	الف	ب	ج	د	مجاز به مشارکت نیست

رتبه الف: دارای قابلیت عقد قرارداد بیش از a_0 میلیارد ریال (ارزش ریالی سهم شرکت سرمایه گذار)

رتبه ب: دارای قابلیت عقد قرارداد تا سقف a_0 میلیارد ریال (ارزش ریالی سهم شرکت سرمایه گذار)

رتبه ج: دارای قابلیت عقد قرارداد تا سقف a_1 میلیارد ریال (ارزش ریالی سهم شرکت سرمایه گذار)



رتبه د: دارای قابلیت عقد قرارداد تا سقف 2 میلیارد ریال (ارزش ریالی سهم شرکت سرمایه گذار)

تبصره 5: سطوح سرمایه گذاری a_0, a_1 و a_2 به صورت سالانه تعیین و پس از تصویب در هیأت مدیره سازمان به واحدهای عملیاتی استانی ابلاغ می شود.

این مقادیر در سال اول به صورت مقادیر زیر است:

$$a_0 = 500,000,000,000 \text{ ریال}$$

$$a_1 = 200,000,000,000 \text{ ریال}$$

$$a_2 = 100,000,000,000 \text{ ریال}$$

5-3-6- تعیین موعد جلسه گشایش پاکت ج

در پایان جلسه گشایش پاکت الف و ب ، زمان جلسه ارزیابی پیشنهادات مالی (گشایش پاکت ج) مشخص می شود.

5-4- ارزیابی مالی سرمایه گذاران

5-4-1- تشکیل جلسه بازگشایی پاکت پیشنهاد مالی (پاکت ج)

جلسه ارزیابی پیشنهادات مالی در موعد مقرر با حضور سرمایه گذاران لیست کوتاه و توسط کمیته مناقصه برگزار می شود و در این جلسه پاکت های پیشنهاد قیمت گشوده می شود. پیشنهادات مخدوش و یا مشروط و به طور کلی ناقص رد خواهند شد

5-4-2- ارزیابی مالی پیشنهادها و تعیین برنده فراخوان

درصدهای پیشنهادی که در بازه مجاز انحراف درصد سهم شرکت نباشد حذف خواهند شد.

در نهایت بر اساس درصد سهم شرکت پیشنهاد شده و امتیاز ارزیابی کیفی و فنی، درصد تراز شده بر اساس فرمول زیر محاسبه و کمترین درصد تراز شده در بین سرمایه گذاران باقیمانده، برنده فراخوان خواهد بود و به عنوان سرمایه گذار شریک سازنده انتخاب خواهد شد.



$$P = \frac{100 \times C}{100 - i \left(100 - \left(\frac{t}{10} \right) \right)}$$

P: درصد سهم الشرکه تراز شده

t: امتیاز کیفی و فنی

C: درصد سهم الشرکه شریک سازنده

i: ضریب تاثیر امتیاز فنی و کیفی است. این ضریب مقداری بین ۰,۱۵ تا ۰,۵ بر حسب پیچیدگی کار، ابداعی بودن، تکراری بودن و بزرگی کار توسط کمیته فنی و بازرگانی مشخص می شود و پس از تایید معاونت فنی و مهندسی در اسناد ارزیابی کیفی و فنی درج می گردد.

۵-۳- تهیه صورتجلسه جلسه گشایش پاکت ج

صورتجلسه جلسه گشایش پاکت ج توسط کمیسیون مناقصه تهیه و به امضا و تایید اعضا کمیسیون می رسد.

۶- محدودیت های سرمایه گذاری

- سرمایه گذاری که دارای سوء پیشینه حرفه ای (خلع ید) و یا دارای قرارداد مشارکتی یا سرمایه گذاری منجر به فسخ با سازمان ملی زمین و مسکن باشند، صلاحیت آنها رد و مورد ارزیابی قرار نمی گیرد.
- پیمانکاران و انبوه سازانی که در لیست سیاه سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور قرار دارند صلاحیت آنها رد می شود و مورد ارزیابی قرار نمی گیرد.
- فارغ از امتیاز کسب شده بر اساس ارزیابی صورت پذیرفته مشارکت کننده، در صورتی که محرز گردد اطلاعات ارائه شده توسط سرمایه گذار صحت نداشته، صلاحیت مشارکت کننده رد می گردد.
- عضو هیئت مدیره مربوطه می تواند بر اساس اسناد، مدارک و گزارشات موثق و با تایید هیئت مدیره سازمان، صلاحیت سرمایه گذار را در سرمایه گذاری مشترک با سازمان ملی زمین و مسکن رد نماید.



- سرمایه‌گذارانی که قرارداد مشارکتی یا سرمایه‌گذاری ایشان با سازمان ملی زمین و مسکن به فسخ ختم شود، به مدت ۳ سال امکان انعقاد قرارداد با سازمان را نخواهند داشت.
- سرمایه‌گذارانی که در پروژه‌های مشارکتی با سازمان ملی زمین و مسکن مطابق قرارداد عمل ننموده در صورت صلاحدید عضو هیئت مدیره مربوطه، مجاز به عقد قرارداد مشارکتی و سرمایه‌گذاری جدید با سازمان ملی زمین و مسکن نمی‌باشند.

۷- بازبینی دستورالعمل

این دستورالعمل می‌بایست در بازه‌های زمانی یک ساله بازنگری شود. لذا شورای راهبری مشارکت و سرمایه‌گذاری موظف است یک سال پس از تصویب این دستورالعمل هر ساله تغییرات احتمالی را به مدیرعامل سازمان ملی زمین و مسکن پیشنهاد تا در هیئت مدیره مطرح و در خصوص آن اتخاذ تصمیم گردد.

۸- ضمایم دستورالعمل

- کاربرگ شماره ۱: آگهی فراخوان مشارکت
- کاربرگ شماره ۲: گزارش شناخت پروژه
- کاربرگ شماره ۳: نمونه ضمانت نامه
- کاربرگ شماره ۴: تعهد نامه پیشنهاد دهنده در مورد عدم شمول قانون منع مداخله کارکنان در معاملات دولتی
- کاربرگ شماره ۵: اسناد ارزیابی کیفی و فنی (RFQ)
- کاربرگ شماره ۶: کاربرگ پیشنهاد مالی



شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۱: فراخوان مشارکت (دو مرحله ای)



سازمان ملی زمین و مسکن

فراخوان مشارکت در ساخت

سازمان ملی زمین و مسکن / اداره کل راه و شهرسازی استان
به نشانی در نظر دارد نسبت به

آماده سازی زمین حدودا هکتار

طراحی، تامین تجهیزات و اجرای پروژه با زیربنای تقریبی

واقع در شهرستان به نشانی دارای پلاک ثبتی از طریق مشارکت اقدام نماید. لذا از کلیه سرمایه گذاران حقیقی/ حقوقی که دارای رتبه انبوه سازی وزارت مسکن و شهرسازی / و یا رتبه سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور می باشند و یا در صورت نداشتن رتبه های مذکور با معرفی مجری ذیصلاح واجد رتبه بندی فوق دعوت بعمل می آید در ساعات اداری جهت دریافت اسناد به واحد دبیرخانه واقع در نشانی فوق الذکر مراجعه و اسناد ذیربط را دریافت و نسبت به تکمیل اسناد و پاکات مربوطه طبق زمان اعلام شده در زیر اقدام و رسید اخذ نمایند.

۱- نوع و مبلغ تضمین در فراخوان

۲- آخرین مهلت دریافت اسناد

۳- آخرین مهلت تحویل پاکات (الف و ب و ج): پایان وقت اداری دز تاریخ

۴- تاریخ و محل بازگشایی پاکات الف و ب ساعت روز تاریخ در محل

۵- پاکت ج متقاضیان در صورتی گشوده خواهد شد که صلاحیت کیفی آنها توسط کمیته مربوطه احراز شده و مکان تشکیل جلسه گشایش پاکت ج (پیشنهاد قیمت) در جلسه گشایش پاکات الف و ب اعلام خواهد شد.

۶- نحوه قرارگیری اسناد و مدارک در پاکات

سرمایه گذاران بایستی از بین اسناد دریافتی فرم ها و ملزومات لازم را تکمیل و و آن ها را به همراه مدارک مورد نیاز مطابق زیر در پاکات الف و ب قرار داده و به آدرس مشخص شده در متن فراخوان ارسال نمایند.

پاکت الف:

۱- فرم نمونه ضمانت نامه (کاربرگ ۳) و ضمانت نامه های لازم

۲- فرم تعهد نامه پیشنهاد دهنده در مورد عدم شمول قانون منع مداخله کارکنان در معاملات دولتی (کاربرگ شماره ۴)

پاکت ب:

۱- تکمیل کاربرگ اسناد ارزیابی کیفی و فنی (RFQ) (کاربرگ شماره ۵) به همراه پیوست های قید شده در این کاربرگ

پاکت ج:

۱- کاربرگ پیشنهاد مالی (پیشنهاد سهم شرکت) (کاربرگ شماره ۶)

تذکر: به پیشنهادات فاقد سپرده یا امضا مشروط یا مخدوش و به طور کلی اسناد ناقص و پیشنهاداتی که پس از انقضا مدت مقرر در آگهی واصل شود ترتیب اثر نخواهد شد. این سازمان در رد یا قبول هر یک از پیشنهادات مختار است. سایر اطلاعات و جزئیات در اسناد مربوطه درج گردیده است.

جهت کسب اطلاعات بیشتر با شماره تماس حاصل فرمایید.

سازمان ملی زمین و مسکن

اداره کل راه و شهرسازی استان



شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۲: گزارش شناخت پروژه



سازمان ملی زمین و مسکن

صفحه: ۱

گزارش شناخت پروژه

اطلاعات کلی پروژه

- عنوان پروژه:
- مدت انجام پروژه:
- محل انجام پروژه:
- کاربری:
- مساحت زمین پروژه:
- مساحت زیر بنا به تفکیک کاربری:
.....
.....
.....
.....
.....

اطلاعات مالی پروژه

- حجم کل سرمایه گذاری:
- قیمت های پایه پیشنهادی سازمان:



شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۲: گزارش شناخت پروژه



سازمان ملی زمین و مسکن

صفحه: ۲

نوع آورده	قیمت تخمینی	توضیحات
زمین		
اخذ مجوز و پروانه		
هزینه های طراحی و مدیریت		
دستگاه نظارت		
نظارت عالی		
هزینه های تاسیسات زیر بنایی و انشعابات		
هزینه های ساخت		
هزینه محوطه سازی		
جمع		

(مواردی از جدول فوق که ارزش آن ها توسط سازمان ملی زمین و مسکن یا اداره کل راه و شهرسازی استان برآورده شده قید شود در سایر موارد شرکت کننده پیشنهاد خود را ارائه خواهد نمود.)

• تسهیلات سازمان برای سرمایه گذار:.....
.....

• نوع و مبلغ تضمین شرکت در فراخوان:

لازمست متقاضی معادل ریال بعنوان تضمین شرکت در فراخوان مشارکت بصورت ضمانتنامه بانکی یا یکی دیگر از اشکال قید در آیین نامه تضمین در معاملات دولتی مصوب هیئت وزیران در پاکت الف به سازمان تحویل شود.



شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۲: گزارش شناخت پروژه



سازمان ملی زمین و مسکن

صفحه ۳

مشخصات فنی پروژه

هدف پروژه: اهداف کمی و کیفی پروژه به شرح زیر است:

اسناد فنی، نقشه ها و مدارک طراحی:

ساختار شکست پروژه:

برنامه زمانبندی مورد نظر سازمان (ساختار شکست تحویل شدنی ها)

خواسته های سازمان	۱ ماه	۲ ماه	۳ ماه	۴ ماه	۵ ماه	۶ ماه	ماه ...



شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۲: گزارش شناخت پروژه



سازمان ملی زمین و مسکن

لیست کلیه قوانین و مقررات و ضوابط فنی

لیست کلیه قوانین و مقررات حقوقی که بایستی در انجام خدمات پروژه مد نظر قرار گیرد

مشخصات بیشتر در سایت

سازمان ملی زمین و مسکن
اداره کل راه و شهرسازی استان



شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۳: فرم ضمانت نامه



سازمان ملی زمین و مسکن

نمونه ضمانت نامه شرکت در فراخوان

نظر به اینکه
شرکت نماید.

لذا این بانک از در مقابل برای
مبلغ (.....) ریال تعهد می نماید.

چنانچه سازمان ملی زمین و مسکن / اداره کل راه و شهرسازی استان 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 سازمان 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 سازمان ملی زمین و مسکن / اداره کل راه و شهرسازی استان پرداخت کند.

بانک



سازمان ملی زمین و مسکن

شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۴: 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 ورقه: بدینوسیله تأیید می‌نماید که مشمول ممنوعیت مذکور در قانون منع مداخله کارمندان دولت در معاملات دولتی مصوب دی ماه ۱۳۳۷ نمی‌باشد 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 می‌گردد 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 می‌باشد. این پیشنهاددهنده متعهد می‌شود 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 سازمان حق دارد قرارداد را فسخ نموده و ضمانت‌نامه‌های 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 می‌دارد که بر مجازات‌های مترتب بر متخلفین از قانون فوق آگاهی کامل دارد و در صورت تخلف، مستحق مجازات‌های مربوطه می‌باشد.

نام پیشنهاددهنده:

تاریخ:

نام و نام خانوادگی و سمت و امضای مجاز و تعهدآور و مهر پیشنهاددهنده:



شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۵: ارزیابی کیفی و فنی سرمایه گذاران



سازمان ملی زمین و مسکن

صفحه: ۱

ارزیابی کیفی و فنی سرمایه گذاران

از سرمایه گذاران حقیقی/ حقوقی محترم در صورت تمایل به امر مشارکت و سرمایه گذاری در پروژه زیر نسبت به تکمیل و ارسال اسناد ارزیابی کیفی و فنی سرمایه گذاران در پاکت ب به منظور ارزیابی کیفی تا تاریخ به نشانی مندرج در ذیل اقدام نمایند.

اطلاعات کلی پروژه

- عنوان پروژه:
- محل انجام پروژه:

اسناد و مدارک

مدارک مورد نیاز: مدارک مورد نیاز که لازم است سرمایه گذاران حقیقی/حقوقی محترم به همراه این فرم ارسال نمایند در جدول زیر آمده است.

چک لیست اسناد مورد نیاز سرمایه گذاران حقیقی		
ردیف	عنوان	تحویل
۱	کپی برابر شناسنامه و کارت ملی سرمایه گذار	
۲	تصویر نامه ابلاغ قراردادهای مشارکت و سرمایه گذاری های قبلی	
۳	گردش مالی سالیانه متقاضی مورد تأیید بانک معتبر	
۴	کپی برابر اصل مدارک تحصیلی سرمایه گذار	
۵	لیست ماشین آلات و تجهیزات کارگاهی	
۶		



شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۵: ارزیابی کیفی و فنی سرمایه گذاران



سازمان ملی زمین و مسکن

چک لیست اسناد مورد نیاز سرمایه گذاران حقوقی		
ردیف	عنوان	تحویل
۱	کپی برابر اصل اساسنامه شرکت	
۲	آگهی تاسیس روزنامه رسمی	
۳	آگهی آخرین تغییرات ثبتی	
۴	تصویر نامه ابلاغ قراردادهای مشارکت و سرمایه گذاری های قبلی	
۵	تصویر صفحه اول کارت ملی دارندگان حق امضا مجاز تعهد آور	
۶	لیست همکاران با تخصص هر یک	
۷	گواهی رتبه و تخصص شرکت از سازمان مدیریت و گواهی عضویت در انجمن های تخصصی	
۸	گردش مالی سالیانه متقاضی مورد تأیید بانک معتبر	
۹	صورت های مالی ۲ سال منتهی شرکت مجری (ترازنامه و صورت سود و زیان)	
۱۰	لیست ماشین آلات و تجهیزات کارگاهی	

نحوه ارزیابی کیفی سرمایه گذاران

ارزیابی کیفی و فنی سرمایه گذاران بر اساس دستورالعمل " برگزاری فراخوان مشارکت و ارزیابی و انتخاب شریک سازنده به روش کیفیت و قیمت " با معیارهای جدول زیر انجام خواهد شد:

ردیف	معیارها	حداکثر امتیازات
۱	ماهیت سرمایه گذار	۵۰
۲	سرمایه ثبتی سرمایه گذار	۲۰۰
۳	میانگین حساب سرمایه گذار	۱۵۰
۴	نیروی انسانی سرمایه گذار	۱۰۰
۵	سوابق کاری سرمایه گذار	۲۰۰
۶	سرمایه غیر نقدی (املاک، سهام)	۱۵۰
۷	تجهیزات و ماشین آلات	۱۰۰
۸	گواهینامه صلاحیت و عضویت در انجمن های تخصصی	۵۰
	جمع	۱۰۰۰



شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۵: ارزیابی کیفی و فنی سرمایه گذاران



سازمان ملی زمین و مسکن

محدودیت های سرمایه گذاری:

- سرمایه‌گذارانی که دارای سوء پیشینه حرفه ای (خلع ید) و یا دارای قرارداد مشارکتی یا سرمایه‌گذاری منجر به فسخ با سازمان ملی زمین و مسکن باشند، صلاحیت آنها رد و مورد ارزیابی قرار نمی گیرد.
- پیمانکاران و انبوه سازانی که در لیست سیاه سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور قرار دارند صلاحیت آنها رد می شود و مورد ارزیابی قرار نمی گیرد.
- فارغ از امتیاز کسب شده بر اساس ارزیابی کیفی، در صورتی که محرز گردد اطلاعات ارائه شده توسط سرمایه گذار صحت نداشته، صلاحیت مشارکت کننده رد می گردد.
- عضو هیئت مدیره مربوطه می‌تواند بر اساس اسناد، مدارک و گزارشات موثق و با تصویب هیئت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن، صلاحیت سرمایه‌گذار را در سرمایه‌گذاری مشترک با سازمان ملی زمین و مسکن رد نماید.
- سرمایه‌گذارانی که در پروژه‌های مشارکتی با سازمان ملی زمین و مسکن مطابق قرارداد عمل ننموده در صورت صلاحدید عضو هیئت مدیره مربوطه مورد ارزیابی قرار نخواهد گرفت.

فرم‌ها: سرمایه گذاران محترم لازم است فرم های مذکور در زیر را که در ادامه آمده است را پر نمایند:

- فرم شماره ۱: فرم شناسایی سرمایه‌گذار داخلی (برای اشخاص حقیقی)
- فرم شماره ۲: فرم شناسایی سرمایه‌گذار داخلی (برای اشخاص حقوقی)
- فرم شماره ۳: فرم تجربه و سابقه سرمایه گذاری یا مشارکت سرمایه گذار
- فرم شماره ۴: فرم مشخصات نیروی انسانی
- فرم شماره ۵: فرم ماشین آلات

سازمان ملی زمین و مسکن

اداره کل راه و شهرسازی استان



شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۵: ارزیابی کیفی و فنی سرمایه گذاران



سازمان ملی زمین و مسکن

فرم شماره ۱: فرم شناسایی سرمایه گذار داخلی (برای اشخاص حقیقی)

فرم شناسایی سرمایه گذار داخلی (حقیقی)		
مشخصات سرمایه گذار		
نام پدر:	نام خانوادگی:	نام:
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
تاریخ تولد:	شماره شناسنامه:	شماره ملی:
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
محل تولد:	تراکنش ۱۲ ماهه حساب بانکی	زمینه فعالیت:
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
اطلاعات تماس:		
نشانی:		
<input type="text"/>		
تلفن همراه:	شماره تلفن / شماره:	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
وبسایت:	پست الکترونیکی:	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
توضیحات:		
<input type="text"/>		
کلیه اطلاعات ارائه شده در سازمان ملی زمین و مسکن محفوظ خواهد ماند.		



شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۵: ارزیابی کیفی و فنی سرمایه گذاران

شرح:
شماره بازگویی
صفحه ۲ از ۲

فرم شناسایی سرمایه گذار داخلی (حقیقی)



پروژه های در دست انجام

نام پروژه	مشخصات پروژه	نشانی پروژه	کارفرما/شریک	حجم ریالی پروژه	میزان سرمایه گذاری (درصد)	تاریخ شروع عملیات اجرایی	تاریخ پایان عملیات اجرایی

پروژه های خاتمه یافته

نام پروژه	مشخصات پروژه	نشانی پروژه	کارفرما/شریک	حجم ریالی پروژه	میزان سرمایه گذاری (درصد)	تاریخ شروع عملیات اجرایی	تاریخ پیش بینی پایان عملیات اجرایی

سوابق اجرایی سرمایه گذار (پروژه های در دست انجام)

نام پروژه	محل اجرا	کارفرما	شرکت	تاریخ شروع	تاریخ پایان	موضوع و مشخصات پروژه	حجم زیر بنا پروژه	مبلغ قرارداد	موضوع فعالیت
									انتخاب

سوابق اجرایی سرمایه گذار (پروژه های خاتمه یافته)

نام پروژه	محل اجرا	کارفرما	شرکت	تاریخ شروع	تاریخ پایان	موضوع و مشخصات پروژه	حجم زیر بنا پروژه	مبلغ قرارداد	موضوع فعالیت
									انتخاب

کلیه اطلاعات ارائه شده در سازمان ملی زمین و مسکن محفوظ خواهد ماند

تایید کننده

تکمیل کننده
سرمایه گذار



شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۵: ارزیابی کیفی و فنی سرمایه گذاران



سازمان ملی زمین و مسکن

فرم شماره ۲: فرم شناسایی سرمایه گذار داخلی (برای اشخاص حقوقی)

شماره بازنگری: ۰۰۰
صفحه ۱ از ۱

فرم شناسایی سرمایه گذار داخلی
(حقوقی)



مشخصات ثبتی سرمایه گذار:

نام شرکت:	نوع شرکت:	شماره ثبت:	تاریخ ثبت:
محل ثبت:	شناسه ملی:	کد اقتصادی:	تاریخ تاسیس/شروع فعالیت:
زمینه فعالیت:	آخرین سرمایه ثبتی:	تراکنش ۱۲ ماهه حساب بانکی	مالکیت
...انتخاب کنیدانتخاب شود

اطلاعات تماس:

نشانی:

شماره تلفن / نمابر:

تلفن همراه:

وب سایت:

پست الکترونیکی:

توضیحات:

کلیه اطلاعات ارائه شده در سازمان ملی زمین و مسکن محفوظ خواهد ماند



شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۵: ارزیابی کیفی و فنی سرمایه گذاران

تاریخ:

شماره بازنگری:

صفحه ۲ از ۲

فرم شناسایی سرمایه گذار داخلی (حقوقی)



پروژه های انجام شده

نام پروژه	مشخصات پروژه	نشانی پروژه	کارفرما/شریک	حجم ریالی پروژه	میزان سرمایه گذاری (درصد)	تاریخ شروع عملیات اجرایی	تاریخ پایان عملیات اجرایی

پروژه های در دست انجام

نام پروژه	مشخصات پروژه	نشانی پروژه	کارفرما/شریک	حجم ریالی پروژه	میزان سرمایه گذاری (درصد)	تاریخ شروع عملیات اجرایی	تاریخ پیش بینی پایان عملیات اجرایی

سوابق اجرایی سرمایه گذار (پروژه های انجام شده)

نام پروژه	محل اجرا	کارفرما	شرکا	تاریخ شروع	تاریخ پایان	موضوع و مشخصات پروژه	حجم زیر بنا پروژه	مبلغ قرارداد	موضوع فعالیت
									انتخاب

سوابق اجرایی سرمایه گذار (پروژه های در دست انجام)

نام پروژه	محل اجرا	کارفرما	شرکا	تاریخ شروع	تاریخ پایان	موضوع و مشخصات پروژه	حجم زیر بنا پروژه	مبلغ قرارداد	موضوع فعالیت
									انتخاب

کلیه اطلاعات ارائه شده در سازمان ملی زمین و مسکن محفوظ خواهد ماند

تایید کننده

تکمیل کننده
سرمایه گذار



شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۵: ارزیابی کیفی و فنی سرمایه گذاران

فرم شماره ۳: فرم تجربه و سابقه سرمایه گذاری یا مشارکت سرمایه گذار

تاریخ:

شماره بازنگری:

فرم تجربه و سوابق سرمایه گذاری یا مشارکت سرمایه گذار

صفحه:



ردیف	عنوان پروژه	محل اجرای پروژه	حجم سرمایه گذاری کل بر حسب ریال)	مساحت زیربنای کل (بر حسب مترمربع)	کاربری	تعداد طبقات	بودن) و نسبت سهم صورت مشارکتی شریک پروژه (در	تاریخ شروع	تاریخ اتمام	وضعیت قرار داده	توضیحات
۱											
۲											
۳											
۴											
۵											



شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۵: ارزیابی کیفی و فنی سرمایه گذاران

فرم شماره ۴: فرم مشخصات نیروی انسانی

تاریخ: _____
 شماره پانزگه: _____
 صفحه: _____

فرم مشخصات نیروی انسانی



فرم مشخصات پرسنل فعال در شرکت					
ردیف	نام و نام خانوادگی	رشته تحصیلی	مدرک تحصیلی	سابقه کاری	نوع قرارداد
تیم مدیریتی					
۱					
۲					
۳					
۴					
۵					
تیم فنی - اجرایی					
۶					
۷					
۸					
۹					
۱۰					
تیم معماری - شهرسازی					
۱۱					
۱۲					
۱۳					
۱۴					
۱۵					
تیم اداری و دفتری					
۱۶					
۱۷					
۱۸					
۱۹					
۲۰					
تیم پشتیبانی					
۲۱					
۲۲					
۲۳					
۲۴					
۲۵					

☞ به منظور ارزیابی علاقه متدان ضروری است مستندات مربوط به فرم ارائه گردد.



شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۵: ارزیابی کیفی و فنی سرمایه گذاران

شرح
شماره بازنگری
صفحه

فرم مشخصات نیروی انسانی
(مدیرعامل و هیئت مدیره)



فرم مشخصات مدیرعامل و اعضای هیئت مدیره					
ردیف	نام و نام خانوادگی	سمت	رشته تحصیلی	مدیرک تحصیلی	سابقه کاری
۱		مدیرعامل			
۲		رئیس هیئت مدیره			
۳		عضو هیئت مدیره			
۴		عضو هیئت مدیره			
۵		عضو هیئت مدیره			
۶		عضو هیئت مدیره			
۷		عضو هیئت مدیره			
۸		عضو هیئت مدیره			

*به منظور ارزیابی علاقه متدان ضروری است مستندات مربوط به فرم ارائه گردد.



شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۵: ارزیابی کیفی و فنی سرمایه گذاران



سازمان ملی زمین و مسکن

فرم شماره ۵: فرم ماشین آلات

ردیف	لیست ماشین آلات	مدل	پلاک شناسایی	کارکرد (سال)
۱				
۲				
۳				
۴				
۵				
۶				
۷				
۸				
۹				
۱۰				
۱۱				
۱۲				
۱۳				
۱۴				
۱۵				
۱۶				
۱۷				
۱۸				
۱۹				
۲۰				



شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۶: پیشنهاد مالی



سازمان ملی زمین و مسکن

در پاسخ به آگهی منتشره در روزنامه مورخ موضوع فراخوان پروژه مشارکتی با اطلاع از ضوابط و مقررات مشارکت و مطالعه کامل مشخصات فنی و شرایط ذکر شده در آگهی و بازدید از اراضی محل احداث پروژه و اطلاعات حاصله بدینوسیله ضمن اعلام آمادگی برای مشارکت در پروژه فوق، قیمت و درصد پیشنهادی خود را به شرح ذیل اعلام می نمایم:

جدول شماره ۲: تعیین آورده طرفین، درصد سهم شرکت و درصد سهم شرکت تراز شده سرمایه گذار

نوع آورده	آورده سازمان (ریال)	آورده سرمایه گذار (ریال)
زمین		
اخذ مجوز و پروانه		
هزینه های طراحی و مدیریت		
دستگاه نظارت		
نظارت عالی		
هزینه های تاسیسات زیر بنایی و انشعابات		
هزینه های ساخت		
هزینه های محوطه سازی		
جمع
درصد سهم شرکت شریک (C)		

نام و نام خانوادگی
 نام شرکت
 صاحبان امضاء مجاز شرکت
 مهر و امضاء