

تاریخ: ۱۳۹۱/۰۲/۰۷
ردیف: ۴۶۲/۸۶۷۵



جمهوری اسلامی ایران

三

استاذ اری اصفهان

«سال تولید ملی، حمایت از کار و سرمایه این اتفاق»

به: فرماندار محترم شهرستان

شهردار مختار

رئیس محترم شورای اسلامی شهر

از: امور شهری و شوراها

موضوع: ارسال نامہ

٦

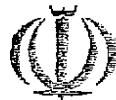
پس از مدد فدا و درود و صلوات بر محمد و آل محمد، تصویر نامه‌ی شماره‌ی ۱۳/۴۱/۱۲۴+۴۱/۱۳/س مورخ ۹۱/۲/۴ وزیر محترم کشور منضم به شیوه نامه امور سرمایه گذاری و مشارکت شهرداریها جهت پیگیری و اقدام قانونی لازم به پیوست ارسال می‌گردد.

سید ذاگر اصفهانی

دیوان شاعر محقق ایرانی

روزنگار

معاون محترم امور عمرانی جهت استحضار به همراه سوابق
سردرست محترم دفتر فنی استانداری جهت آگاهی به همراه سوابق
مدیر عامل معاون سازمان همیلاری شهرداری استان اصفهان پیرو فامه شماره ۱۳۶۴۲/۴۲۷۹۱ مورخ ۲۹/۱۱/۹۱ جهت پیگیری
و اقدام لازم و اعلام نتیجه به همراه سوابق
آقایان جوهری و شریعه اصفهانی کارشناسان محترم دفتر شهری و شوراهای جهت آگاهی به همراه سوابق ۸۶۹۵



جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور

شنبه ۱۴ مهر ۱۳۹۰
تاریخ
۹۱، ۷

بسمه تعالیٰ

استانداران محترم سراسر کشور

همانطور که مطلعید سیستم مالی شهوداریها به عنوان یک نظام مالی خودکفا که بر مبنای عوارض های وصولی از شهروندان، اصناف و صنایع اداره می شود، از نظر قانونی تابع مقررات مندرج در آینین نامه مالی شهوداریها می باشد که در سال ۱۳۴۶ به تصویب رسیده و مطابق با مقتضیات روز بر اساس سیستم پیمانکاری و معاملات رایج در زمان خود تدوین گردیده است. بدین لحاظ، به دلیل خلاصهای قانونی و عدم پیش بینی ضوابط مورد نیاز در مقررات مالی شهوداریها، بهره گیری از شیوه های نوین کسب درآمد های عمومی همچون سرمایه گذاری و مشارکت، علیرغم صرفه ای اقتصادی آن برای تامین منابع درآمد پایدار برای شهوداریها، با توفیق و بازده چندانی روپرتو نبوده است. با عنایت به مراتب فوق و با توجه به سیاستهای کلی تشویق سرمایه گذاری ابلاغی ۱۳۸۹/۱۲/۲۶ مقام معظم رهبری (مد ظله العالی) و ضرورت مقررات گذاری در حوزه ای مشارکت و سرمایه گذاری برای گشایش افقهای جدید درآمدی در شهوداریها حسب درخواست شهوداران کشور، پیشنویس شیوه نامه سرمایه گذاری و مشارکت در شهوداریها، توسط سازمان شهوداریها و دهیاریهای کشور با مشارکت کارشناسان خبره شهوداریها کشور، دفاتر حقوقی سازمان (مزبور) و وزارت کشور تهیه و تدوین گردیده و در اجرای بندهای ۵ و ۹ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای... به پیوست جهت ابلاغ به شهوداریها و شوراهای تابعه استان به منظور طرح و تصویب در شورای اسلامی شهر ایفاد می گردد. لازم به ذکر است با توجه به اینکه تغییر در مفاد و مندرجات پیشنویس این شیوه نامه موجب تغییر مبانی و ارکان قانونی آن خواهد شد، ترتیبی اتخاذ شود که با چارچوب تهیه شده در شورای اسلامی شهر طرح و تصویب شده و ملاک عمل شهوداریها در جذب سرمایه و عقود مشارکت قرار گیرد.

مصطفی محمدنجار

وزیر کشور

رونوشت:

- سازمان شهوداری ها و دهیاری های کشور
- شورای عالی استانها جهت اطلاع
- جناب آقای محمدی فرد معاون محترم حقوقی و مجلس برای آگاهی

شیوه نامه امور سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداریها

ماده ۱. تعاریف و مفاهیم اصطلاحات شیوه نامه

الف. سرمایه^۱

عبارت است از انواع منابع اعم از نقدی و غیرنقدی و منقول و غیر منقول به شرح ذیل که توسط سرمایه‌گذار یا مشارکت‌کننده و شهرداری تامین و اظهار می‌شود.

۱. منابع نقدی بصورت وجه نقد از طرق مختلف از جمله نظام بانکی و سایر مؤسسات مالی اعتباری و تسهیلات و اعتبارات و منابع ابزارهای نوین مالی توسط طرفین مشارکت‌کننده به جریان سرمایه‌گذاری تزریق یا تعهد می‌شود.

۲. منابع غیرنقدی، اموال منقول و غیرمنقول از جمله: ماشین آلات، تجهیزات، زمین و ساختمان و ابنیه و ابزار و ادوات و قطعات یدکی، مواد اولیه، داشت فنی، خدمات تخصصی، ایده‌ها و مدیریت را شامل می‌شود.

۳. سود سهام و سهام قبل انتقال شرکتها و موسسات.

۴. سایر منابع.

ب. سرمایه‌گذار یا مشارکت کننده

عبارتست از شخص حقیقی یا حقوقی، اعم از دولتی و غیردولتی، ایرانی و خارجی که با اطلاع از توافقی و امکانات خود و شهرداری در چارچوب مقررات و توافقات و قراردادهای منعقده به سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهری اقدام می‌نماید.

تبصره. منظور از سرمایه‌گذار خارجی، اشخاص حقیقی و حقوقی هستند که براساس قوانین جاری کشور جمهوری اسلامی ایران امکان حضور و ورود مندیع مالی آنان مجاز شده و می‌توانند به جریان سرمایه‌گذاری تزریق نمایند.

ج: واحد سرمایه‌گذاری و مشارکت.

جاگاه سازمانی در تشکیلات شهرداری که پس از تصویب آن جایگاه در درون شهرداری توسط مراجع قانونی حسب وظایف تعريف شده در چارچوب این شیوه نامه، مشغولیت جذب و هدایت سرمایه‌گذاران یا مشارکت‌کنندگان برای پیشبرد اهداف و سیاست‌ها و همچنین پیگیری و هدایت روند امور مذکور را عهده دار می‌باشد.

د: هیات عالی سرمایه‌گذاری

مرجع سیاستگذاری و تصمیم‌گیری و تصویب در امور سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری که در این شیوه نامه به اختصار هیات عالی گفته می‌شود.

ه: کمیسیون کارشناسی سرمایه‌گذاری

کمیسیونی است که مسئولیت بررسی کارشناسی پروژه‌ها و طرح‌های سرمایه‌گذاری را به عهده دارد، و در این شیوه نامه اختصاراً "کمیسیون" نامیده می‌شود.

ماده ۱.۲ اهداف مورد نظر در این آینین نامه

۱. استقرار نظام واحد و یکسان و سامان یافته در امور سرمایه‌گذاری و مشارکت.

۲. فراهم آوردن زمینه و پستر مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی در امور مربوط به شهرداری و اشاعه فرهنگ مشارکت.

۳. افزایش ضریب اطمینان و امنیت در سرمایه‌گذاران و جذب سرمایه‌ها.

۴. به کارگیری و بهره مندی از فکر و اندیشه و سرمایه اشخاص حقیقی و حقوقی در توسعه امور شهری.

۵. شفاف سازی و تسهیل و روان سازی فعالیتهای مربوط به امور سرمایه‌گذاری و مشارکت.

۶. اعمال مدیریت راهبردی و هدفمند امور سرمایه‌گذاری و مشارکت‌ها.

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

۸- تلاش جهت کاهش تصدی گری شهرداری.

۹- تلاش جهت افزایش سرانه های عمومی و خدماتی.

^۱. اقتباس از تعاریف مندرج در قانون تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاران خارجی مصوب ۱۲۸۰/۱۲/۱۹ و آینین نامه اجرایی آن.

ماده ۳. ساختار امور سرمایه‌گذاری و مشارکت‌ها

در شهرهایی که سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری تأسیس و تشکیل نشده باشد شهرداری میبایست نسبت به ایجاد ساختار سازمانی مناسب جهت سرمایه‌گذاری و مشارکت با رعایت ماده ۵۴ قانون شهرداریها طرف مدت حداقل یکسال اقدام نمایند.

ماده ۴. عناوین و زمینه‌های مربوط به امور سرمایه‌گذاری و مشارکت

- ۱- سرمایه‌گذاری و مشارکت در احداث مسکن ارزان قیمت و اجرای پروژه‌های مسکونی، تجاری، صنعتی، خدماتی، اداری، فرهنگی و عمومی با اولویت بافت‌های فرسوده و سکونت گاههای غیر رسمی و مطالعه، طراحی و اجرای پروژه‌های طرحهای مذکور.
 - ۲- ارائه خدمات آماده سازی روینایی و زیربنایی، احداث تجهیزات و تاسیسات شهری.
 - ۳- امور مربوط به احداث، نگهداری و توسعه فضاهای سبز شهری، احداث شهریابی و کلیه اماکن عمومی در پارکها و فضاهای سبز و جنگلی.
 - ۴- احداث و بهره برداری از کارخانجات و کارگاههای تولید مصالح و تجهیزات ساختمانی.
 - ۵- احداث و بهره برداری از سامانه‌های حمل و نقل عمومی بار و مسافر درون شهری و برون شهری.
 - ۶- احداث کارخانجات و کارگاههای مرتبط با مدیریت پسماندهای شهری.
 - ۷- مطالعه، طراحی و اجرای طرحهای حفاظت از محیط زیست و کاهش و رفع آلودگیهای زیست محیطی.
 - ۸- اجراء و نظارت بر طرحهای پروژه‌های خدمات شهری شهرداری و سازمانهای وابسته.
 - ۹- طراحی، اجراء و نظارت بر طرحهای زیباسازی، میلان شهری، نوربرداری و تابلوهای تبلیغاتی.
 - ۱۰- طراحی، اجراء، نظارت و بهره برداری از طرحهای گردشگری، میراث فرهنگی و بافتها و بنایهای تاریخی.
 - ۱۱- برنامه ریزی در جهت مشارکت، جذب و جلب سرمایه‌گذاران داخلی -بانکها و موسسات مالی و اعتباری.
 - ۱۲- برنامه ریزی جهت مشارکت در تاسیس مؤسسات مالی -اعتباری و بنگاههای واسطه پولی و بیمه‌ها و صندوق‌ها و بنگاههای قابل عرضه در بازار بورس مطابق با قوانین مربوطه.
 - ۱۳- برنامه ریزی جهت استفاده از منابع مالی مجاز از جمله فاینانس، انتشار اوراق مشارکت، اخذ وام و مشارکت بانکها و موسسات مالی جهت اجرای طرحهای توسعه شهری.
 - ۱۴- ایجاد زیرساختها و تامین امکانات لازم جهت ارائه خدمات عمومی شهر الکترونیک، شهروند الکترونیک و شهرداری الکترونیک.
- تبصره - شهرداری می‌تواند عوارض و هزینه‌های صدور پروانه ساختمانی، امتیازات و سایر مطالبات خود از شهروندان و تجهیزات و اینیه و زمین و املاک اختصاصی خود را به روش مشارکتی و به عنوان آورده شهرداری منظور نماید.

ماده ۵. ترکیب هیات عالی سرمایه‌گذاری

به منظور سیاست‌گذاری و تصمیم‌گیری در کلیه امور سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری، هیاتی مرکب از اشخاص زیر تحت عنوان « هیات عالی سرمایه‌گذاری » تشکیل می‌شود:

اعضاً این هیات مرکب از

۱. شهردار به عنوان رئیس
۲. معاون اداری مالی یا رئیس امور مالی شهرداری
۳. مسئول امور سرمایه‌گذاری بعنوان دبیر
۴. یکنفر کارشناس امور حقوقی به انتخاب شهردار
۵. یکنفر کارشناس مالی یا اقتصادی به انتخاب شهردار
۶. یکنفر کارشناس بصیر و خبره به پیشنهاد شهردار و تصویب شورای اسلامی شهر
۷. یکنفر به انتخاب معاون امور عمرانی استانداری

تبصره: تصمیمات هیات عالی با دو سوم آراء مشروط به اینکه شهردار و معاون اداری مالی یا رئیس امور مالی جزء موافقین باشند ملاک عمل و اقدام شهرداری و عوامل اجرایی آن بوده و هیچ یک از اعضای مذکور در این ماده راساً حق تغییر آن را نخواهند داشت

ماده ۶. وظایف و اختیارات هیات عالی سرمایه گذاری

۱. تصویب موضوعات و عنوانین سرمایه گذاری و مشارکت و همچنین تعیین اولویتها که توسط کمیسیون پیشنهاد میشود.
 ۲. تصویب فرآیند انتخاب سرمایه گذار یا مشارکت کننده از طرق فراخوان عمومی و یا فراخوان محدود یا ترک فراخوان برای هر یک از طرحهای سرمایه گذاری و مشارکت
 ۳. بررسی پیشنهادات کمیسیون کارشناسی و اتخاذ تصمیم درخصوص آنها.
 ۴. انتخاب نهایی سرمایه گذاران و شرکاء.
 ۵. تصویب قراردادهای سرمایه گذاری و مشارکت
- تبصره: هیات عالی و اعضای آن نمی توانند اختیارات خود را در زمینه موضوعات این شیوه نامه به دیگران تفویض نمایند.

ماده ۷. وظایف و اختیارات رئیس هیات عالی سرمایه گذاری

۱. انتخاب اعضا کمیسیون کارشناسی سرمایه گذاری و صدور احکام آنها پس از تصویب هیات عالی سرمایه گذاری
۲. نظارت بر حسن اجرای این شیوه نامه.
۳. نقلارت عالیه بر فرآیند انعقاد و اجرای قراردادها و حسن انجام کار
۴. انعقاد قراردادها رعایت این شیوه نامه

ماده ۸. جایگاه سرمایه گذاری و مشارکت

کلیه امور سرمایه گذاری و مشارکتهای شهرداری با تأسیس سازمان سرمایه گذاری و مشارکتها از طریق این سازمان و در سایر شهرداریها که فاقد سازمان باشند از طریق واحد سرمایه گذاری و مشارکت انجام خواهد شد و پس از تصویب شیوه نامه در شورای اسلامی شهر هیچ یک از مناطق، سازمانها و واحدهای تابعه شهرداری راً حق انعقاد قرارداد و یا طی مراحل اداری امور سرمایه گذاری و مشارکت را ندارند. مدیریت سرمایه گذاری و کمیسیون مربوطه یا هر واحدی که قبلاً در امور سرمایه گذاری فعالیت می کردند در سازمان مذکور ادغام می شود. به منظور جلب مشارکت و ایجاد انگیزه و استفاده از توانمندی های مدیران و عوامل انسانی و کارشناسی مناطق و سازمانها و واحدهای تابعه شهرداری موارد زیر قابل اجرا هستند.

۱. بخش برنامه ای و عملیاتی و مدیریتی طرحهای مصوب اجرا شده حسب موقعیت جغرافیایی طرح به عنوان فعالیت های آن منطقه منظور میشود.

۲. ارزیابی عملکرد مدیران و عوامل انسانی مرتبط و تأثیر گذار در امور سرمایه گذاری و مشارکت توسط هیات عالی جهت ارتقاء و تشویق آنها.

تبصره ۱. واحدهای سرمایه گذاری مناطق و سازمانهای وابسته شهرداری از حیث انجام وظایف موضوع این شیوه نامه تابع واحد سرمایه گذاری و مشارکت خواهد بود.

تبصره ۲. نظام و سیستم ارزیابی عملکرد با هدف ترویج و گسترش امور سرمایه گذاری و مشارکت در سطح شهرداری، مناطق و سازمانهای تابعه با پیشنهاد « واحد سرمایه گذاری و مشارکت » و تصویب هیات عالی سرمایه گذاری به مورد اجرا گذارده می شود.

تبصره ۳. حق الجلسه اعضا هیات عالی توسط شورای اسلامی شهر و حق الجلسه اعضاء کمیسیون کارشناسی و دستمزد کارشناسان خارج از شهرداری با تصویب هیات عالی و برابر ضوابطی که توسط سازمان شهرداریها و دهیاریها ابلاغ می شود محاسبه و پرداخت خواهد شد.

تبصره ۴. وظایف هیات عالی و کمیسیون تخصصی در سازمان سرمایه گذاری و مشارکتها به ترتیب بر عهده شورای سازمان و هیات مدیره می باشد

ماده ۹. روش انتخاب سرمایه گذار

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

الف-۱: به روش فراخوان عمومی برای کلانشهر و مراکز استانها بدین شرح:

۱. آگهی فراخوان یک نوبت در روزنامه رسمی کشور و از یک تا سه نوبت به اقتضای اهمیت معامله در یکی از روزنامه های کبری انتشار گردید.
۲. نوع و مقدار کالا و یا کار یا خدمت با ذکر مشخصات.
۳. مدت و محل و تحويل کالا یا انجام کار یا خدمت و ترتیب عمل و میزان خسارت در مواردی که طرف معامله در تحويل کالا یا انجام کار یا خدمت کلاً یا بعضًا تأخیر نماید.
۴. تصریح این که بهای پیشنهادی باید از حیث مبلغ مشخص و معین و بدون ابهام بوده و در پاکت لاک و مهر شده تسلیم شود.

۵. مدت قبول پیشنهادها.
۶. محل تسليم پیشنهادها.
۷. میزان سپرده شرکت در فرآخوان به طور مقطع که باید به صورت نقد به حساب سپرده شهرداری در بانک تحويل و رسید آن به ضمیمه پیشنهاد تسليم شود.
۸. میزان تضمین حسن انجام معامله و ترتیب دریافت و استرداد آن.
۹. حداکثر مدتی که برای برسی پیشنهادها و تشخیص برنده فرآخوان و ابلاغ به برنده ضرورت دارد.
۱۰. روز و ساعت و محل قرائت پیشنهادها و همچنین مجاز بودن حضور پیشنهادهندگان با نمایندگان آنها در هیأت عالی
۱۱. محل توزیع یا فروش نقشه‌ها و برگ شرایط و مشخصات در صورت لزوم.
۱۲. تصريح این نکته که شرکت در فرآخوان و دادن پیشنهاد به منزله قبول شرایط و تکاليف هیأت عالی می‌باشد.
- تبصره ۱- در صورتی که شرط فرآخوان که طبق موارد فوق الذکر باید در آگهی ذکر شود مفصل باشد و درج آن در روزنامه مستلزم هزینه زیاد گردد ممکن است نوع کالا یا کار یا خدمت مورد معامله و مقدار و مدت و محل تحويل و مدت و محل قبول پیشنهادها در آگهی درج شود و تصريح محل معینی که نقشه‌ها و شرح شرط و مشخصات معامله در آن موجود است و ذکر این که پیشنهادهندگان باید یک نسخه از آن را دریافت و با قيد قبولي امضاء کرده و به پیشنهاد خود ضمیمه و تسليم نمایند.
- تبصره ۲- هیأت عالی مجاز نیست به پیشنهادها مختار است، در این صورت سپرده و پیشنهاد هایی که بعد از انقضای مدت مقرر در آگهی برسد ترتیب اثر دهد و در رد یک یا تمام پیشنهادها مسترد خواهد شد.
- تبصره ۳- در صورتیکه در مدت مقرر، پیشنهادی نرسیده باشد هیأت عالی می تواند فرآخوان را تجدید نماید و در صورتیکه در مدت مقرر پیشنهاد رسیده باشد، هیأت عالی تشکیل می شود و پیشنهاد های رسیده را اعم از اینکه یک یا بیشتر باشد رسیدگی و بدین شرح اتخاذ تصمیم خواهد نمود.
- در صورتیکه به نظر هیأت عالی، بهای پیشنهاد شده در موردی که فقط یک پیشنهاد رسیده باشد عادله باشد هیأت عالی پیشنهاد دهنده را به عنوان برنده فرآخوان اعلام خواهد نمود در غیر اینصورت می تواند اظهار نظر کند که فرآخوان تجدید یا حداقل از سه نفر استعلام بها شود و نتیجه در هیأت مطرح گردد.

الف - ۲ به روش فرآخوان عمومی برای سایر شهرداریها بدین شرح :

- ۱- آگهی فرآخوان در دو نوبت به فاصله حداقل یک هفته به تشخیص شهردار (رئیس هیأت عالی) حداقل در یکی از روزنامه های کثیر الانتشار با شرح طرح منتشر می گردد.
- ۲- مدت انجام کار، مهلت قبول پیشنهادات، محل اخذ اسناد فرآخوان و تسليم پیشنهادها
- ۳- دادن سپرده ای که از پنج درصد مبلغ کل برآورد کمتر نیاشد به صورت نقد و اسناد خزانه یا ضمانتنامه بانکی
- ۴- ذکر اینکه برندهگان اول و دوم و سوم فرآخوان هرگاه حاضر به انعقاد قرارداد نشوند سپرده آنها به ترتیب ضبط خواهد شد
- ۵- ذکر این که سایر اطلاعات و جزئیات مربوط به مشارکت در اسناد فرآخوان مندرج است
- ۶- ذکر اینکه هیأت عالی در رد یا قبول هر یک از پیشنهادها مختار است، ضروری می باشد.
- ۷- هیأت عالی باید در وقت مقرر در آگهی فرآخوان که قید گردیده تشکیل شود و پیشنهادهای رسیده را در صورتیکه آنها از سه یا بیشتر باشد مفتوح و مورد رسیدگی قرار دهد. و اگر تعداد پیشنهاد های رسیده از سه فقره کمتر بود فرآخوان را تمدید و مراتب را در صورت مجلس تنظیمی قید نماید در فرآخوان مجدد و لو آنکه تعداد پیشنهاد ها کمتر از سه فقره باشد هیأت عالی پیشنهاد ها را باز و مورد رسیدگی و ترتیب اثر قرار خواهد داد هیأت عالی مکلف است از روز قرائت پیشنهاد ها حداکثر ظرف یک هفته نظر خود را اعلام کند و در موارد استثنایی این مهلت با تصویب شهردار تا بیست روز دیگر قابل تمدید خواهد بود.
- ۸- پیشنهادات در دو بسته جداگانه تحويل دبیرخانه حوزه سرمایه گذاری شده که پاکت (الف) حاوی مشخصات کامل و سوابق و شناسه توانمندی سرمایه گذار در سرمایه گذاری طرح مورد نظر می باشد که در صورت تأیید توسط هیأت عالی، پاکت دوم یا (ب) که پیشنهاد مالی و طرح فنی و اقتصادی باشد بازگشایی می شود.

ب : به روش فرآخوان محدود برای کلیه شهرداریها که با ارسال دعوتنامه خواهد بود :

فرآخوان محدود به تصویب هیأت عالی تعیین می شود.

حداقل تعداد افراد جهت ارسال دعوتنامه سه نفر تعیین می شود. هیأت عالی می بایست در ارسال دعوتنامه، تاریخ تشکیل جلسه و بازگشایی پیشنهادات را قید نماید ، بهر حال از تاریخ ارسال دعوتنامه تا اعلام نتیجه نباید از پانزده روز تجاوز نماید.

ج : به روش ترك فرآخوان :

در مواردیکه انجام طرح به روش های فوق به تشخیص و طبق گزارش توجیهی هیأت عالی میسر و به مصلحت نباشد در این صورت با توجه به مبلغ مشارکت و آورده شهرداری و با رعایت ترتیبی که هیأت عالی معین می نماید به ترتیب ذیل خواهد بود :

- در شهرداریهای شهر های کلان شهر ها و مراکز استان مطابق مقررات ترک تشریفات مناقصه مندرج در آئین نامه معاملات شهر داری تهران
- در سایر شهرداریها مطابق مقررات ترک تشریفات مناقصه مندرج در آئین نامه مالی شهرداری.

تبصره یک: در سه روش فوق در خصوص آورده طرفین بدین شرح اقدام خواهد شد:

۱. در حالت الف و ب چنانچه آورده شهرداری شامل زمین، هزینه های صدور پروانه و تغییر کاربری و سایر امتیازات باشد. بهای زمین بر اساس ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری بعنوان قیمت پایه در فراغوان اعلام خواهد شد و هزینه های صدور پروانه و تغییر کاربری طبق تعریفه مصوب و سایر امتیازات نیز بر اساس توافق تعیین می گردد و هزینه های احداث توسط سرمایه گذار در قیمت های پیشنهادی مشخص خواهد شد. و بعد از انتخاب سرمایه گذار نسبت سهم الشرکه طرفین بر اساس آورده ها که به تصویب هیات عالی خواهد رسید تعیین می گردد. در این حالت انتقال مالکیت زمین و امتیازات بعد از هر مرحله با رعایت صرفه و صلاح شهرداری مقدور خواهد بود.

۲. در حالت ج آورده شهرداری در خصوص هزینه های صدور پروانه و تغییر کاربری و سایر امتیازات مشابه بند یک تعیین خواهد شد و بهای زمین بر اساس قیمت روز تعیین شده توسط کارشناس رسمی دادگستری با حفظ مالکیت شهرداری و هزینه احداث نیز بر اساس توافق طرفین که به تصویب هیات عالی رسیده باشد خواهد بود.

تبصره ۲: در حالتی که آورده شهرداری فقط هزینه های صدور پروانه و تغییر کاربری و سایر امتیازات باشد و آورده سرمایه گذار هزینه های احداث و زمین باشد انجام توافق بدون فراغوان بوده و هزینه های صدور پروانه و تغییر کاربری طبق تعریفه مصوب و سایر امتیازات و هزینه احداث بر اساس فهرست بها (چنانچه کار یا خدمت در فهرست بها پیش بینی و تعیین نشده باشد بهای عادله واحد کار یا خدمت مورد نظر از طرف واحد فنی با موافقت سرمایه گذار و تصویب هیات عالی تعیین خواهد شد) و بهای زمین بر اساس ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری تعیین شده و پس از تصویب هیات عالی تعیین نشده، آئین نامه مالی و معاملاتی ذیربسط مبنای عمل خواهد شد.

تبصره ۳: در موضوعاتی که در این شیوه نامه حکمی تعیین نشده، آئین نامه مالی و معاملاتی ذیربسط مبنای عمل خواهد بود

ماده ۱۰. روش اجرا و نظارت

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

۱- مشخصات طرفین قرارداد و اقامتگاه قانونی آنها

۲- موضوع قرارداد و نحوه اجرای آن

۳- مبلغ قرارداد، تعیین سهم طرفین و نحوه تقسیم منافع حاصل از قرارداد

۴- مدت اجرای قرارداد، مراحل و زمانبندی آن

۵- تعهدات طرفین و امور و اقداماتی که بر عهده هر یک از طرفین می باشد.

۶- تعیین طرف قرارداد به عنوان طرف معهود در پرداخت کسور قانونی از قبیل مالیات، عوارض و بیمه متعلقه به قرارداد.

۷- خسارات ناشی از خودداری یا تاخیر در انجام تعهدات و یا کاستی در انجام تعهدات برای هر یک از طرفین تعهد

۸- شرایط فسخ قرارداد و فرآیند آن

ماده ۱۱. وظایف اداره امور سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری:

۱. تهیه بسته حاوی طرحها و پروژه های مورد سرمایه گذاری همراه با اطلاعات جامع و کلی اقتصادی و فنی برای ایجاد فرصتهای سرمایه گذاری و اطلاع رسانی برای جذب سرمایه گذار

۲. اخذ مجوز لازم جهت انعقاد قراردادهای سرمایه گذاری و رفع موانع اداری برای تسريع در اجرای طرحهای سرمایه گذاری و مشارکتی و پیگیری کلیه تعهداتی که شهرداری مطابق با قرارداد بعدهد گرفته است.

۳. ایجاد زمینه و بستر مناسب برای ترغیب و تشویق سرمایه گذاری و پیشنهاد اعطای تسهیلات و امکانات کافی از طرف شهرداری.

۴. فراهم آوردن شرایط برابر برای ایجاد رقابت بین سرمایه گذاران جهت انجام امور سرمایه گذاری.

۵. ایجاد هماهنگی با مناطق و سازمان ها و شرکت های وابسته و واحدهای تابعه شهرداری.

۶. ابلاغ مصوبات هیات عالی و پیگیری نحوه اجرای آنها.

۷. تهیه گزارش جامع و ماهانه از روند امور سرمایه گذاری جهت ارائه به کمیسیون و هیات عالی.

۸. انجام تبلیغات برای جلب سرمایه گذاران و معرفی طرحها.

۹. اخذ گزارش عملکرد امور سرمایه گذاری از مناطق و واحدهای تابع شهرداری.

ماده ۱۲. شهرداری موظف است گزارش عملکرد سالانه امور سرمایه گذاری و همچنین بسته و فرصت‌های سرمایه گذاری را به فرآخور نیاز به وزارت کشور (سازمان شهرداریها و دهیاریها) تهییه و ارسال نماید

ماده ۱۳. این شیوه نامه در سیزده ماده و دوازده تبصره پس از ابلاغ توسط وزارت کشور و تصویب شورای اسلامی شهر برای شهرداری لازم الاجرا است