



سازمان سرمایه‌گذاری
و مشارکتهای مردمی شهرداری تهران

شیوه نامه توانسنجی و تشخیص صلاحیت متقاضیان سرمایه گذاری

داخلی و خارجی

خرداد ۱۳۹۹

فهرست

- ۱- هدف ۳
- ۲- دامنه کاربرد ۳
- ۳- مسئولیت اجرا ۳
- ۴- تعاریف و اصطلاحات ۳
- ۵- شرح شیوه نامه ۴
- ۶- معیارهای ارزیابی ۴
- ۶-۱- ماهیت متقاضی ۵
- ۶-۲- مجموع دارایی های جاری و غیرجاری ۵
- ۶-۳- ارائه تعهد کتبی و معتبر متقاضی به تأمین مالی از منابع مختلف داخلی و خارجی جهت اجرای پروژه ۷
- ۶-۴- سابقه در زمینه سرمایه گذاری و مشارکت ۷
- ۶-۵- سوابق سرمایه گذاری و مشارکت در پروژه های مشابه پروژه مورد تقاضا ۸
- ۶-۶- گواهینامه های صلاحیت و عضویت در انجمنها و مجامع معتبر ملی و بین المللی ۹
- ۷- امتیاز نهایی متقاضی ۱۰
- ۸- نحوه محاسبه رتبه متقاضی ۱۰
- ۹- محدودیت های سرمایه گذاری ۱۱
- ۱۰- بازبینی شیوه نامه ۱۱

۱- هدف

هدف از تدوین شیوه نامه حاضر استقرار نظامی یکپارچه برای توانسنجی و تشخیص صلاحیت سرمایه گذاران داخلی و خارجی جهت حصول اطمینان از توانایی متقاضیان سرمایه گذاری و مشارکت پروژه های سرمایه گذاری در راستای انجام مأموریتها و فعالیت های شهرداری تهران مطابق با اساسنامه سازمان و سایر اسناد بالادستی و مرتبط و در اجرای تبصره های سند جامع سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری تهران و بودجه مصوب سالیانه شهرداری تهران می باشد. ضوابط بالا دستی در تدوین این شیوه نامه عبارتند از:

- اساسنامه و آئین نامه های سازمان
- سند جامع سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری تهران
- بودجه مصوب سالیانه شهرداری تهران

۲- دامنه کاربرد

کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی دارای تابعیت ایرانی و غیرایرانی متقاضی سرمایه گذاری و مشارکت در پروژه های شهرداری تهران که تشریفات قانونی آن از طریق سازمان سرمایه گذاری و یا سایر واحد های اجرایی (اعم از معاونت ها، مناطق، سازمان ها و شرکت ها) انجام می شود را شامل می شود.

۳- مسئولیت اجرا

مسئولیت اجرای این شیوه نامه بر عهده بر عهده بالاترین مقام واحد اجرایی می باشد. مسئولیت نظارت بر حسن اجرای این دستور العمل بر عهده کمیسیون فراخوان سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی شهرداری تهران می باشد.

۴- تعاریف و اصطلاحات

در این شیوه نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح به کار میروند.

الف) سازمان: سازمان سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی شهرداری تهران

ب) واحد های اجرایی: واحد های اجرایی شهرداری تهران مشتمل بر معاونت ها، مناطق ۲۲ گانه شهرداری، سازمان ها، شرکت ها و موسسات تابعه و وابسته می باشد.

ج) طرح/پروژه: کلیه طرح ها و پروژه های عمرانی و غیر عمرانی واحدهای اجرایی اعم از پروژه های جدید، نیمه تمام، تکمیل شده و آماده بهره برداری و در حال بهره برداری و سایر پروژه های طرف عمومی و طرح های پیشنهادی متقاضیان سرمایه گذاری که به عنوان فرصت های سرمایه گذاری و مشارکت با بخش خصوصی از طریق فراخوان عمومی، حضور در نمایشگاههای تخصصی فرصتهای سرمایه گذاری داخلی و خارجی و ... اعلام شده اند .

د) متقاضی: اشخاص حقیقی یا حقوقی، ایرانی و غیر ایرانی که با اطلاع از پتانسیل خود و پروژه های سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری در چارچوب قوانین و مقررات جاری کشور جمهوری اسلامی ایران متقاضی انعقاد قرارداد سرمایه گذاری یا مشارکت با شهرداری می باشند.

ه) کمیسیون اجرایی فراخوان: کمیسیونی است که وظیفه ی آن انجام کلیه امور مربوط به شناسایی، تعریف و تایید طرح مشارکت، اخذ و تایید مدارک و مستندات لازم پرونده طرح، برگزاری فراخوان، انتخاب سرمایه گذار، تنظیم و امضاء قرارداد (بالاترین مقام واحد اجرایی) و سپس نظارت بر اجرای قرارداد است.

و) توان سنجی و تشخیص صلاحیت: فرآیندی است که در راستای ارزیابی صلاحیت های عمومی، مالی و فنی به تناسب پروژه، از مرحله دریافت درخواست اولیه کتبی متقاضی آغاز و پس از ارزیابی مطابق شیوه نامه حاضر، نتیجه به کمیسیون اجرایی فراخوان و متقاضی اعلام می گردد.

۵- شرح شیوه نامه

دبیر کمیسیون اجرایی فراخوان (مدیر سرمایه گذاری و مشارکتهای واحد اجرایی) پس از وصول درخواست کتبی متقاضی که باید رأساً از سوی متقاضی در قالب شخصیت حقوقی یا حقیقی ارسال شود، فرآیند توانسنجی و تشخیص صلاحیت را با بررسی صلاحیت های عمومی، مالی و فنی متقاضیان سرمایه گذاری از طریق استعلام از حوزه های ذیربط آغاز و در مهلت مقرر حداکثر ۱۰ روز کاری نسبت به تکمیل فرآیند و اعلام نتیجه به کمیسیون اجرایی فراخوان و رونوشت به متقاضی اقدام می نماید.

تبصره ۱: انعقاد قرارداد با متقاضی منوط به ارزیابی توانسنجی و تشخیص صلاحیت و احراز حداقل امتیاز موردنیاز می باشد.

تبصره ۲: تکمیل فرآیند توانسنجی و تشخیص صلاحیت منوط به همکاری و تعامل متقاضی در ارائه اطلاعات شفاف و مستند در قالب معیارهای ارزیابی مورد تأکید در این شیوه نامه می باشد و عدم ارائه اطلاعات شفاف و مستند در مهلت مقرر، منجر به کسر امتیاز ارزیابی خواهد شد.

تبصره ۳: ارزیابی طرح تجاری پروژه و طرح مالی و فنی پیشنهادی متقاضی برای سرمایه گذاری یا مشارکت در پروژه، موضوع این شیوه نامه نمی باشد.

۶- معیارهای ارزیابی:

معیارهایی که برای ارزیابی توانسنجی و تشخیص صلاحیت متقاضی در نظر گرفته شده اند عبارتند از:

- ماهیت متقاضی
- مجموع دارایی های جاری و غیر جاری
- ارائه تعهد کتبی و معتبر متقاضی به تأمین مالی از منابع مختلف داخلی و خارجی جهت اجرای پروژه

- سابقه در زمینه سرمایه گذاری و مشارکت
- سوابق سرمایه گذاری و مشارکت در پروژه های مشابه پروژه مورد تقاضا
- گواهینامه های صلاحیت و عضویت در انجمنها و مجامع معتبر ملی و بین المللی در رشته های تخصصی

۶-۱- ماهیت متقاضی

ماهیت متقاضی، اعم از داخلی یا خارجی، به دو دسته تقسیم میشود:

الف- اشخاص حقیقی

ب- اشخاص حقوقی

تبصره ۱: با توجه به لزوم تشکیل شرکت پروژه در مرحله انعقاد قرارداد، ماهیت شرکت پروژه (SPV) موضوع شیوه نامه حاضر و به عنوان معیاری برای ارزیابی مدنظر نمی باشد.

تبصره ۲: حداکثر امتیاز متقاضی سرمایه گذاری از معیار ماهیت متقاضی مطابق جدول شماره (۱)، حاصل جمع ردیف های ۱ و ۲ جدول و برابر با ۵۰ امتیاز میباشد.

جدول شماره (۱) امتیازدهی به ماهیت متقاضی

امتیاز	ماهیت متقاضی	ردیف
۴۰	شرکت ها و موسسات سرمایه گذاری (دارای مجوز از مراجع رسمی)	۱
۳۰	سایر شرکت ها و موسسات	۲
۲۰	اشخاص حقیقی	۳
۱۰	امتیاز ویژه برای کلیه متقاضیان دارای شریک (شرکای) معتبر بین المللی*	۴

* در صورتیکه متقاضی خود شرکت معتبر بین المللی بوده یا شعبه داخلی چنین شرکتی باشد، این امتیاز قابل اعمال می باشد.

۶-۲- مجموع دارایی های جاری و غیر جاری (مربوط به ۳ سال گذشته متقاضی)

مجموع دارایی های جاری و غیر جاری بر مبنای صورت های مالی حسابرسی شده ۳ سال گذشته ارائه شده توسط متقاضی حقوقی، و مجموع دارایی ها و گردش حساب بانکی در طول ۳ سال گذشته در کلیه بانک های دارای حساب ارائه شده توسط متقاضی حقیقی، و استخراج شاخص مورد اشاره در روابط شماره (۱) و (۲) صورت می گیرد و بر اساس این شاخص، امتیاز مورد نظر مطابق با رابطه شماره (۳) به متقاضی اختصاص می یابد.

تبصره ۱: در روابط شماره (۱) و (۲) صورت و مخرج کسر دارای واحد یکسان (ریالی یا ارزی) می باشند.

رابطه شماره (۱)

مجموع دارایی جاری و غیر جاری براساس صورت های مالی حسابرسی شده ۳ سال گذشته = شاخص برای متقاضی حقوقی

مبلغ سرمایه گذاری مورد نیاز پروژه

رابطه شماره (۲)

مجموع دارایی ها و گردش حساب بانکی در طول ۳ سال گذشته در کلیه بانک های دارای حساب = شاخص برای متقاضی حقیقی

مبلغ سرمایه گذاری مورد نیاز پروژه

رابطه شماره (۳):

$150 \times \text{عدد شاخص} = \text{امتیاز دهی به شاخص دارایی های جاری و غیر جاری و حساب بانکی متقاضی به مبلغ سرمایه گذاری مورد نیاز پروژه}$

تبصره ۲: مبلغ سرمایه گذاری مورد نیاز پروژه برابر است با آورده سرمایه گذار (آورده ثابت سرمایه گذار در پروژه های PPP)^۱ می باشد.

تبصره ۳: حداکثر امتیاز متقاضی از این معیار ۳۰۰ امتیاز می باشد. چنانچه مقدار شاخص حاصل از روابط (۱) و (۲) برابر یا بیشتر از ۲ بشود امتیاز برابر با ۳۰۰ اختصاص می یابد.

تبصره ۴: متقاضیان سرمایه گذاری موظف به ارائه مستندات دال بر نداشتن بدهی بیمه ای و مالیاتی در زمان عقد قرارداد می باشند.

^۱ مشارکت عمومی-خصوصی

۳-۶- ارائه تعهد کتبی و معتبر متقاضی به تأمین مالی از منابع مختلف داخلی و خارجی جهت اجرای پروژه

در صورتی که متقاضی قبل از انعقاد قرارداد، هر گونه نامه تأییدیه بانکی معتبر در قالب BCL Bank (Comfort/Credit/Confirmation/Capability Letter) صادره از بانکهای داخلی یا خارجی ارائه نماید، امتیازدهی به این ارائه تعهد کتبی و معتبر مطابق با رابطه (۴) صورت می پذیرد.

تبصره ۱: حداکثر امتیاز متقاضی از این معیار ۱۰۰ امتیاز می باشد که به منظور اکتساب امتیاز این معیار، ضروری است متقاضی نسبت به ارائه تأییدیه بانکی برای تأمین حداقل ۱۵ درصد از مبلغ سرمایه گذاری مورد نیاز پروژه مورد تقاضا اقدام نماید و برای مقادیر کمتر از ۱۵ درصد، امتیاز این معیار برابر با (صفر) منظور می گردد.

رابطه شماره (۴)

$$100 \times \left(\frac{\text{مبلغ تأییدیه بانکی}}{\text{امتیاز دهی به نامه تأییدیه بانکی معتبر}} \right)$$

مبلغ سرمایه گذاری مورد نیاز پروژه

۴-۶- سابقه در زمینه سرمایه گذاری و مشارکت

امتیازدهی به سابقه در زمینه سرمایه گذاری و مشارکت در پروژههای ساخت (پروژه های زیربنایی، فضاهای شهری، تسهیلات شهری و موارد مشابه) مطابق جدول شماره (۲) صورت می پذیرد.

جدول شماره (۲). امتیازدهی به سابقه سرمایه گذاری و مشارکت متقاضی در پروژه های ساخت

ردیف	سابقه سرمایه گذاری و مشارکت در پروژه ساخت در ۵ سال	امتیاز
۱	احداث پروژه ساخت در قالب سرمایه گذاری و مشارکت خاتمه یافته	هر پروژه خاتمه یافته در وقت مقرر: ۲۰ امتیاز
۲	احداث پروژه ساخت در قالب سرمایه گذاری و مشارکت در دست اقدام	هر پروژه در دست اقدام با زمانبندی مقرر: ۱۵ امتیاز
۳	پروژه مشارکتی ساخت دارای دوره بهره برداری توسط متقاضی مدل PPP	هر پروژه در حال بهره برداری توسط متقاضی: ۱۰ امتیاز
		هر پروژه با بهره برداری خاتمه یافته/پروژه تحویل کارفرما شده: ۲۰ امتیاز

تبصره ۱: به منظور کسب امتیاز سابقه مربوط به پروژه های خاتمه یافته، متقاضی ملزم به ارائه رضایت کتبی از سوی کارفرمایان قبلی می باشد.

تبصره ۲: حداکثر امتیاز متقاضی از این معیار ۳۰۰ امتیاز می باشد.

۵-۶- سوابق سرمایه گذاری و مشارکت در پروژه های مشابه مورد تقاضا

امتیازدهی به سوابق سرمایه گذاری و مشارکت در پروژه های مشابه بر مبنای دو شاخص زیر بنا و ارزش سرمایه گذاری پروژه های سرمایه گذاری و مشارکت خاتمه یافته و در دست اقدام مشابه (از حیث ماهیت، خدمات، محصولات یا نوع فعالیت مشابه باشند) پروژه مورد تقاضا توسط متقاضی صورت می پذیرد. این امتیازدهی پس از تکمیل جدول شماره (۳) و براساس روابط (۵) و (۶) و (۷) صورت می پذیرد.

جدول شماره (۳). اطلاعات مورد نیاز برای امتیازدهی به سوابق سرمایه گذاری و مشارکت در پروژه های مشابه مورد تقاضا

ردیف	عنوان پروژه	زیربنای پروژه	دستگاه اجرایی یا بخش سرمایه پذیر	ارزش سرمایه گذاری پروژه	ارزش مشارکت شده توسط متقاضی در پروژه (درصد)	تاریخ شروع	تاریخ پایان

رابطه شماره (۵):

مجموع ارزش پروژه های مشابه سرمایه گذاری یا مشارکت شده توسط متقاضی = شاخص ارزش سرمایه گذاری پروژه های مشابه

ارزش مورد نیاز سرمایه گذاری یا مشارکت برای پروژه مورد تقاضا

رابطه شماره (۶)

مجموع زیربنای پروژه های مشابه سرمایه گذاری یا مشارکت شده توسط متقاضی = شاخص زیر بنای پروژه های مشابه

زیربنای پروژه مورد تقاضا

امتیاز دهی به سوابق سرمایه گذاری و مشارکت پروژه های مشابه مورد تقاضا
(شاخص زیربنای پروژه های مشابه + شاخص ارزش پروژه های مشابه) × ۱۰۰ =

تبصره ۱: ارزش سرمایه گذاری پروژه برابر با آورده سرمایه گذار (آورده ثابت سرمایه گذار در پروژه های PPP) می باشد و صورت و مخرج کسر دارای واحد یکسان (ریالی یا ارزی) می باشند.

تبصره ۲: مساحت زیر بنای پروژه بر حسب متر مربع محاسبه می گردد.

تبصره ۳: حداکثر امتیاز متقاضی از این معیار ۲۰۰ امتیاز می باشد.

تبصره ۴: در خصوص پروژه های PPP که بدلیل عدم وجود چارچوب همسان از قبیل زیربنای پروژه، امتیاز سوابق سرمایه گذاری و مشارکت در پروژه های مشابه بنا به نظر معاونت تخصصی مربوطه صورت می گیرد.

تبصره ۵: در خصوص متقاضی حقیقی و همچنین متقاضی حقوقی که شرکت تازه تأسیس باشد، امتیاز سوابق مندرج در بند های ۴-۶ و ۵-۶ بر مبنای سایر اظهارات متقاضی در مورد حسن سابقه در زمینه سرمایه گذاری و مشارکت در پروژه های ساخت و عندالزوم استعلام از سایر منابع و مراجع ذیصلاح، به تشخیص کمیسیون اجرایی فراخوان میباشد.

۶-۶- گواهینامه های صلاحیت و عضویت در انجمن ها و مجامع معتبر ملی و بین المللی در رشته های تخصصی

متقاضیان حقوقی دارای گواهینامه صلاحیت رشته تخصصی مرتبط با پروژه مورد تقاضا و عضویت در انجمن های تخصصی مرتبط بر مبنای جدول ذیل دارای امتیاز می باشند و متقاضیان حقیقی در این معیار امتیازی کسب نمی نمایند.

جدول شماره (۴). امتیازدهی به دارا بودن گواهینامه های صلاحیت و عضویت در انجمنها و مجامع معتبر ملی و بین المللی

ردیف	گواهینامه صلاحیت یا عضویت	امتیاز
۱	دارا بودن گواهینامه صلاحیت معتبر بین المللی رشته های تخصصی مرتبط با پروژه	هر گواهینامه ۱۰ امتیاز
۲	عضویت در انجمن های معتبر بین المللی تخصصی مرتبط با پروژه	هر عضویت ۵ امتیاز
۳	دارا بودن گواهینامه صلاحیت معتبر ملی رشته های تخصصی مرتبط با پروژه	هر گواهینامه ۱۰ امتیاز
۴	عضویت در انجمن های معتبر ملی تخصصی مرتبط با پروژه	هر عضویت ۵ امتیاز

تبصره ۱: حداکثر امتیاز متقاضی از این معیار ۵۰ امتیاز می باشد.

۷- امتیاز نهایی متقاضی

بر مبنای اطلاعات جمع آوری شده در بندهای ۶-۱ الی ۶-۶ این شیوه نامه امتیاز نهایی متقاضی از مجموع امتیازات معیارها به دست می آید. این امتیازات در جدول شماره (۵) نشان داده شده‌اند.

جدول شماره (۵)

ردیف	عنوان معیار	حداکثر امتیاز
۱	ماهیت متقاضی	۵۰
۲	مجموع دارایی های جاری و غیر جاری و میانگین حساب بانکی	۳۰۰
۳	ارائه تعهد کتبی و معتبر متقاضی به تامین مالی از منابع مختلف داخلی و خارجی جهت اجرای پروژه	۱۰۰
۴	سابقه در زمینه سرمایه گذاری و مشارکت	۳۰۰
۵	سوابق سرمایه گذاری و مشارکت در پروژه های مشابه مورد تقاضا	۲۰۰
۶	گواهینامه صلاحیت و عضویت در انجمن ها و مجامع معتبر ملی و بین المللی	۵۰
مجموع امتیازات		۱۰۰۰

۸- نحوه محاسبه رتبه متقاضی :

با توجه به مجموع امتیازات اخذ شده توسط متقاضیان براساس جدول شماره (۵)، رتبه متقاضی با توجه به جدول شماره (۶) تعیین میگردد.

تبصره ۱: رتبه ارزیابی که معرف توان و صلاحیت متقاضی برای سرمایه گذاری / مشارکت در پروژه مورد تقاضا میباشد، طی مکاتبه رسمی پس از تأیید توسط کمیسیون اجرایی فراخوان به متقاضی اعلام می گردد.

جدول شماره (۶) تعیین رتبه متقاضی

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

رتبه الف: دارای قابلیت اعتماد **خیلی بالا** جهت انعقاد قرارداد

رتبه ب: دارای قابلیت اعتماد **بالا** جهت انعقاد قرارداد

رتبه ج: دارای قابلیت اعتماد **متوسط** جهت انعقاد قرارداد

رتبه د: دارای قابلیت اعتماد **کم** جهت انعقاد قرارداد

۹- محدودیت های سرمایه گذاری

سرمایه گذارانی که دارای سوء پیشینه حرفه ای (خلع ید) و یا دارای قرارداد مشارکتی یا سرمایه گذاری منجر به فسخ با شهرداری تهران باشند، صلاحیت آنها رد و مورد ارزیابی قرار نمی گیرد.

تبصره ۱: چنانچه در هر مرحله از ارزیابی صلاحیت سرمایه گذاران محرز گردد اطلاعات ارائه شده توسط سرمایه گذار صحت ندارد، صلاحیت مشارکت کننده رد می گردد.

۱۰- بازبینی شیوه نامه

این شیوه نامه مشتمل بر ۱۰ ماده و ۲۰ تبصره از تاریخ ابلاغ لازم الاجرا می باشد. مفاد این شیوه نامه بعد از دوره شش ماهه قابل بازنگری می باشد، لذا واحدهای اجرایی شهرداری تهران می توانند پیشنهادات اصلاحی خود را به سازمان ارائه تا در خصوص اصلاح دستورالعمل اتخاذ تصمیم گردد.