



بررسی سرمایه گذاری در پروژه های شهرداری (مطالعه موردی: شهرداری جیرنده)

ندا مصطفوی

۱- کارشناس درآمد و سرمایه گذاری

چکیده

هدف تحقیق، بررسی سرمایه گذاری در پروژه های شهرداری (مطالعه موردی: شهرداری جیرنده) بوده است. روش توصیفی-تحلیلی و روش گردآوری اطلاعات کتابخانه ای است، ابتدا با جستجو در پایگاهها و سایت های اینترنتی و بانک های اطلاعاتی و استنادی مانند پژوهشگاه علوم و فناوری اطلاعات ایران، SID، مگ ایران می باشد در بین منابع مختلف با توجه به موضوع انتخابی و تحقیقات انجام شده است. در این تحقیق از روش کتابخانه ای استفاده شده، نوع داده ها ونحوه اجراء هم به روش کتابخانه ای است. روش در تحقیقاتی که ماهیت کتابخانه ای دارند تقریباً تمام تلاش محقق در کتابخانه ها صورت می پذیرد. حتی در تالیفات و تصنیفات نیز از این روش استفاده می شود. گام اول در مهارت تحقیق کتابخانه ای آشنایی با نحوه استفاده از کتابخانه است برای اینکار محقق باید از روش های کتابداری نحوه استفاده از برگه دان و ثبت مشخصات کتاب، نحوه جستجوی کتاب در کتابخانه و رایانه و ... اطلاع حاصل نماید. اسناد عمده در مطالعات کتابخانه ای عبارتند از: کتاب؛ مقاله ها و مجله ها؛ سایت ها، دیسک های رایانه؛ اسناد اصل؛ اسناد دولتی؛ نشریه های رسمی دولتی، اسناد شخصی و خصوصی؛ مطبوعات؛ آمار نامه ها. ابزار گردآوری اطلاعات از طریق فیش برداری از منابع خواهد بود. بدین صورت که بعد از مآخذشناسی و گردآوری منابع مطالب موردنیاز استخراج و در فیش ثبت خواهد شد. روش تجربه و تحلیل و بررسی اطلاعات به صورت توصیفی-تحلیلی می باشد

واژگان کلیدی: سرمایه گذاری، پروژه های شهرداری، شهرداری جیرنده



مقدمه

توسعه فعالیت‌های اقتصادی در مناطق مختلف شهری یک کشور، منجر به کمبود منابع سرمایه‌گذاری گردیده است لذا ضرورت مطالعه دقیق در اختصاص منابع مالی به طرح‌ها و پروژه‌های مختلف شهری را بیش از پیش نمایان ساخته است. از این جهت بررسی روش‌های سرمایه‌گذاری در طرح‌ها و پروژه‌های مختلف شهری اجرا شده در کشورهای مختلف تا حد زیادی در تأمین مالی پروژه‌های شهری کشور مفید واقع شود. در شرایط فعلی منبع تأمین درآمد شهرداری‌ها در راستای انجام خدمات عمومی، عوارض و بهای خدمات کافی نبوده و در آینده در صورت عدم اتخاذ تدابیر جدی برای توسعه منابع درآمدی، شهرداری‌ها با مشکل مواجه خواهند شد. با بررسی الگوهای تجربه‌شده و نحوه فعالیت و تأمین اعتبار و ارائه خدمات شهرداری‌ها به نظر می‌رسد که این نهاد باید شیوه‌های جدید و نوین جذب اعتبارات و توسعه خدمات را مورد استفاده قرار دهند. یکی از مهم‌ترین این شیوه‌ها جذب و حمایت از سرمایه‌گذاری اعم از داخلی و خارجی در امور خدماتی و عمرانی شهرها است. امروزه جای هیچ‌گونه تردیدی نیست که استفاده از منابع سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و سرمایه‌گذاران اعم از داخلی و خارجی یکی از اصلی‌ترین راهکارهای توسعه و پیشرفت اقتصاد شهرهاست، چراکه نمی‌توان به راهکارهای سنتی و کلاسیک تأمین منابع برای پاسخگویی به نیازهای رو به تزاید خدمات عمومی در شهرها وابسته بود. در این مسیر، سرمایه‌گذاری شهری در جهت نیل به شکوفایی و رونق اقتصادی و اشتغال‌زایی در شهرها ابتدا به بررسی مفاهیم سرمایه و سرمایه‌گذاری در اقتصاد و اقتصاد شهری و سپس به شناسایی فرصت‌ها و موانع سرمایه‌گذاری در شهرها برای جلب مشارکت بخش خصوصی و پیشنهادهایی در این خصوص پرداخته شده است (فریدوند و همکاران، ۱۳۹۷).

ماده ۱. تعاریف و مفاهیم اصطلاحات شیوه نامه

الف: سرمایه

عبارت است از انواع منابع اعم از نقدی و غیرنقدی و منقول و غیر منقول به شرح ذیل که توسط سرمایه گذار یا مشارکت‌کننده و شهرداری تأمین و اظهار می‌شود:

۱. منابع نقدی بصورت وجوه نقد از طرق مختلف از جمله نظام بانکی و سایر مؤسسات مالی اعتباری مورد تأیید و تسهیلات و اعتبارات و منابع نوین مالی که توسط طرفین مشارکت‌کننده به جریان سرمایه‌گذاری تزریق یا تعهد می‌شود.
۲. منابع غیرنقدی، اموال منقول و غیرمنقول از جمله: ماشین آلات، تجهیزات، زمین، ابنیه، ابزار و ادوات، قطعات یدکی، مواد اولیه، دانش فنی، خدمات تخصصی و مدیریت را شامل می‌شود.
۳. سود سهام و سهام قابل انتقال شرکتها و موسسات مورد تأیید



۴. سایر منابع

ب: سرمایه‌گذار یا مشارکت‌کننده

عبارتست از شخص حقیقی یا حقوقی، اعم از دولتی و غیردولتی، ایرانی و خارجی که با اطلاع از توانایی و امکانات خود و شهرداری، در چارچوب مقررات و توافقات و قراردادهای منعقد شده به سرمایه‌گذاری و مشارکت اقدام می‌نماید.

تبصره:

منظور از سرمایه‌گذار یا مشارکت‌کننده خارجی، اشخاص حقیقی و حقوقی هستند که براساس قوانین جاری کشور جمهوری اسلامی ایران، حضور و ورود منابع مالی آنان مجاز شمرده شده و می‌توانند در امر سرمایه‌گذاری در ایران فعالیت نمایند. بدیهی است که سرمایه‌گذاران خارجی باید مجوز ماده ۶ قانون تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی را اخذ و ارائه نمایند.

ج: واحد سرمایه‌گذاری و مشارکت

جایگاه سازمانی در تشکیلات شهرداری که پس از تصویب آن جایگاه در درون شهرداری توسط مراجع قانونی حسب وظایف تعریف شده در چارچوب این شیوه‌نامه مسئولیت جذب و هدایت سرمایه‌گذاران یا مشارکت‌کنندگان برای پیشبرد اهداف و سیاست‌ها و همچنین پیگیری و هدایت روند امور مذکور را عهده‌دار می‌باشد.

ه: هیات عالی سرمایه‌گذاری

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

و: کمیسیون کارشناسی سرمایه‌گذاری

کمیسیونی که مسئولیت بررسی کارشناسی طرح‌ها و پروژه‌های سرمایه‌گذاری را به عهده دارد، و در این شیوه‌نامه اختصاراً "کمیسیون" نامیده می‌شود.

ماده ۲. اهداف مورد نظر در این آیین‌نامه

۱. ایجاد و مدیریت سیستمی سامان یافته در امور سرمایه‌گذاری و مشارکت
۲. فراهم آوردن زمینه و بستر مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی در امور مربوط به شهرداری و اشاعه فرهنگ مشارکت
۳. افزایش ضریب اطمینان و امنیت برای سرمایه‌گذاران و جذب سرمایه‌ها
۴. به‌کارگیری و بهره‌مندی از فکر و اندیشه و سرمایه اشخاص حقیقی و حقوقی در توسعه امور شهری



۵. شفاف سازی، تسهیل و روان سازی فعالیت‌های مربوط به امور سرمایه گذاری و مشارکت

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

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

۸. تلاش جهت تصدی‌گری شهرداری

۹. تلاش جهت افزایش سرانه های عمومی و خدماتی

ماده ۳. ساختار امور سرمایه گذاری و مشارکت‌ها

در شهرهایی که سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری تاسیس و تشکیل شده باشد می‌بایست نسبت به ایجاد ساختار سازمانی مناسب جهت سرمایه‌گذاری و مشارکت با رعایت ماده ۵۴ قانون شهرداری ها ظرف مدت حداکثر یکسال اقدام نمایند.

ماده ۴. عناوین و زمینه های مربوط به امور سرمایه گذاری و مشارکت

۱. سرمایه گذاری و مشارکت در احداث مسکن ارزان قیمت و اجرای پروژه‌های مسکونی، شهری، صنعتی، خدماتی، اداری، فرهنگی، و عمومی با اولویت بافت های فرسوده و سکونت گاه های غیررسمی و همچنین مطالعه، طراحی و اجرای پروژه ها و طرح های مذکور.

۲. ارائه خدمات آماده سازی روبنایی و زیربنایی، ایجاد و احداث تجهیزات و تاسیسات شهری.

۳. امور مربوط به احداث، نگهداری و توسعه فضاهای سبز شهری، احداث شهرسازی 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 سامانه های 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 طرح ها و پروژه های خدمات شهری شهرداری و سازمان های وابسته

۹. طراحی ، اجراء و نظارت بر طرحهای زیباسازی ، مبلمان شهری ، نورپردازی و تابلوهای تبلیغاتی.

۱۰. طراحی ، اجراء ، نظارت و بهره برداری از طرحهای گردشگری، میراث فرهنگی و بافت ها و بناهای تاریخی.

۱۱. برنامه ریزی در جهت مشارکت، جذب و جلب سرمایه گذاران داخلی، بانکها و موسسات مالی و اعتباری.



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

۱۳. برنامه ریزی جهت استفاده از منابع و ابزارهای مالی مجاز از جمله فاینانس، انتشار اوراق مشارکت، اخذ وام و مشارکت بانک ها و مؤسسات مالی، جهت اجرای طرح های توسعه شهری.

۱۴. ایجاد زیرساخت ها و تامین امکانات لازم جهت ارائه خدمات عمومی شهر الکترونیک، شهروند الکترونیک و شهرداری الکترونیک.

تبصره:

شهرداری می تواند عوارض و هزینه های صدور پروانه ساختمانی، امتیازات و سایر مطالعات خود از شهروندان و تجهیزات ابنیه، زمین و املاک خصوصی خود را به روش مشارکتی و به عنوان آورده شهرداری منظور نماید.

ماده ۵. ترکیب هیات عالی سرمایه گذاری

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

اعضای این هیات مرکب از:

۱. شهردار بعنوان رییس هیات عالی سرمایه گذاری
۲. معاون اداری - مالی یا رئیس امور مالی شهرداری
۳. مسئول امور سرمایه گذاری به عنوان دبیر
۴. یک نفر کارشناس حقوقی به انتخاب شهردار
۵. یک نفر کارشناس مالی یا اقتصادی به انتخاب شهردار
۶. یک نفر کارشناس بصیر و خبره به پیشنهاد شهردار و تصویب شورای شهر
۷. یک نفر به انتخاب معاون امور عمرانی استانداری

تبصره :

تصمیمات هیات عالی با دو سوم آراء مشروط به اینکه شهردار یا 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 نخواهد داشت.



ماده ۶. وظایف و اختیارات هیات عالی سرمایه گذاری

۱. تصویب موضوعات و عناوین سرمایه‌گذاری و مشارکت و همچنین تعیین اولویت موضوعاتی که توسط کمیسیون یا اداره سرمایه‌گذاری پیشنهاد می‌شود.
۲. تصویب فرایند انتخاب سرمایه‌گذار یا مشارکت‌کننده از طریق فراخوان عمومی و یا فراخوان محدود یا ترک فراخوان برای هر یک از طرح‌های سرمایه‌گذاری و مشارکت
۳. بررسی پیشنهادات کمیسیون کارشناسی و اتخاذ تصمیم در خصوص آن‌ها.
۴. انتخاب نهایی سرمایه‌گذاران و شرکاء
۵. تصویب قراردادهای سرمایه‌گذاری و مشارکت.

تبصره:

هیات عالی و اعضای آن نمی‌توانند اختیارات خود را در زمینه موضوعات این شیوه‌نامه به دیگران تفویض نمایند.

ماده ۷. وظایف و اختیارات رئیس هیات عالی سرمایه گذاری

۱. انتخاب اعضاء کمیسیون کارشناسی سرمایه‌گذاری و مشارکت و صدور احکام آن‌ها پس از تصویب هیات عالی سرمایه‌گذاری
۲. نظارت بر حسن اجرای شیوه‌نامه.
۳. نظارت عالی بر فرآیند انعقاد و اجرای قراردادها و حسن انجام کار
۴. انعقاد قراردادها با رعایت این شیوه‌نامه

ماده ۸. جایگاه سرمایه‌گذاری و مشارکت

کلیه امور سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شهرداری با تاسیس سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌ها از طریق این سازمان و در سایر شهرداری‌ها که فاقد سازمان باشند از طریق واحد سرمایه‌گذاری و مشارکت انجام خواهد شد و پس از تصویب شیوه‌نامه در شورای اسلامی شهر، هیچ‌یک از مناطق، سازمان‌ها و واحدهای تابعه شهرداری رأساً حق انعقاد قرارداد و یا امور سرمایه‌گذاری و مشارکت را ندارند، مدیریت سرمایه‌گذاری و کمیسیون مربوطه یا هر واحدی که قبلاً در امور سرمایه‌گذاری فعالیت می‌کردند در سازمان مذکور ادغام می‌شود.

به منظور جلب مشارکت و ایجاد انگیزه و استفاده از توانمندی‌های مدیران، عوامل انسانی و کارشناسی واحدهای تابعه شهرداری، موارد زیر قابل اجرا هستند:



۱. بخش برنامه‌ای و عملیاتی و مدیریتی طرح های مصوب اجرا شده، حسب موقعیت جغرافیایی طرح به عنوان فعالیت‌های آن منطقه منظور می‌شوند.

۲. ارزیابی عملکرد مدیران و عوامل انسانی مرتبط و تاثیرگذار در امر سرمایه گذاری و مشارکت هیات عالی جهت ارتقاء و تشویق آن ها

تبصره ۱:

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

تبصره ۲:

نظام سیستم ارزیابی با هدف ترویج و گسترش امور سرمایه گذاری و مشارکت در سطح شهرداری مناطق و سازمان های تابعه پیشنهاد واحد سرمایه گذاری و مشارکت و تصویب هیات عالی سرمایه گذاری به مورد اجرا گذاشته می‌شود.

تبصره ۳:

حق جلسه اعضای هیات عالی توسط شورای اسلامی شهر و حق جلسه اعضای کمیسیون کارشناسی و دستمزد کارشناسان خارج از شهرداری با تصویب هیات عالی و برابر ضوابطی که توسط سازمان شهرداری ها و دهیارها ابلاغ می شود محاسبه و پرداخت خواهد شد.

تبصره ۴:

وظایف هیات عالی و کمیسیون تخصصی در سازمان سرمایه گذاری و مشارکت ها به ترتیب بر عهده شورای سازمان و هیات مدیره می باشد.

ماده ۹. روش انتخاب سرمایه‌گذار

انتخاب سرمایه‌گذار و مشارکت کننده به سه روش امکان پذیر است .

الف: به روش فراخوان عمومی برای کلانشهر و مراکز استان 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 کثیرالانتشار منتشر گردد.

۲. نوع و مقدار کالا و یا کار یا خدمات با ذکر مشخصات



۳. مدت و محل تحویل کالا یا انجام کار یا خدمت و ترتیب عمل و میزان خسارت در مواردی که طرف معامله در تحویل کالا یا انجام کار یا خدمت کالا یا بعضاً تاخیر نماید.
۴. تصریح اینکه بهای پیشنهادی از حیث مبلغ مشخص و معین و بدون ابهام بوده و در پاکت لاک و مهر تسلیم شود.
۵. مدت قبول پیشنهادها
۶. محل تسلیم پیشنهادها
۷. میزان سپرده شرکت در فراخوان به طور مقطوع که به صورت نقد به حساب سپرده شهرداری در بانک تحویل و رسید آن به ضمیمه پیشنهاد تسلیم شود.
۸. میزان تضمین حسن انجام معامله و ترتیب دریافت و استرداد آن
۹. حداکثر مدتی که برای بررسی پیشنهادها و تشخیص برنده فراخوان و ابلاغ به برنده ضرورت دارد.
۱۰. روز و ساعت و محل قرائت پیشنهادها و همچنین مجاز بودن حضور پیشنهاد دهنده گان با نمایندگان آن ها در هیات عالی
۱۱. محل توزیع یا فروش نقشه ها و برگ شرایط و مشخصات در صورت لزوم
۱۲. تصریح این نکته که شرکت در فراخوان و دادن پیشنهاد به منزله قبول شرایط و تکلیف هیات عالی می باشد.

تبصره ۱:

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

تبصره ۲:

کمیسیون کارشناسی مجاز نیست به پیشنهادهای مبهم و مشروط و بدون سپرده و پیشنهادهای که بعد از انقضای مدت مقرر در آگهی برسد، ترتیب اثر دهد، در این صورت سپرده ها مسترد خواهد شد.

تبصره ۳:

در صورتیکه در مدت مقرر، پیشنهادی نرسیده باشد هیأت عالی می تواند از روش های ذیل نسبت به جذب سرمایه گذار اقدام نماید:



۱. شناسایی سرمایه گذار از طریق ترک تشریفات حداکثر به فاصله ۳ ماه از زمان اتمام دریافت پیشنهادات فراخوان انجام یافته و معرفی آن به هیات عالی
۲. تجدید فراخوان طی یک یا چند نوبت
۳. اقدام از طریق فراخوان محدود مطابق شرایط مندرج در شیوه نامه

ب : به روش فراخوان محدود برای کلیه شهرداری ها که با ارسال دعوتنامه خواهد بود.

فراخوان محدود به تصویب هیأت عالی تعیین می شود .

حداکثر تعداد افراد جهت ارسال دعوتنامه سه نفر تعیین می شوند ، هیأت عالی می بایست در ارسال دعوتنامه، تاریخ تسکيل جلسه، بازگشائی پیشنهادات را قید نماید، بهرحال از تاریخ ارسال دعوتنامه تا اعلام نتیجه نباید از پانزده روز تجاوز نماید.

ج : ترک فراخوان

در مواردی که انجام طرح یا پروژه به روش های الف و ب به تشخیص و طبق گزارش توجیهی کمیسیون کارشناسی میسر و به مصلحت نباشد در این صورت با توجه به مبلغ مشارکت و آورده شهرداری و با رعایت فرایندی که هیات عالی معین می نماید، روش ترک فراخوان مورد استناد قرار می گیرد.

تبصره ۱:

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 کارشناسی رسمی دادگستری بعنوان قیمت پایه در فراخوان اعلام خواهد شد و هزینه های صدور پروانه و تعیین کاربری طبق تعرفه 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 . بعد از انتخاب سرمایه گذار نسبت سهم الشرکه طرفین بر اساس آورده ها که به تصویب هیئت 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 شد.
۲. درحالت ج آورده شهرداری در خصوص هزینه های صدور پروانه و تغییر کاربری و سایر امتیازات مشابه بند یک تعیین خواهد شد، بهای زمین براساس قیمت روز تعیین شده توسط کارشناس رسمی دادگستری با حفظ مالکیت شهرداری و هزینه احداث نیز براساس توافق طرفین که به تصویب هیأت عالی رسیده باشد خواهد بود.



تبصره ۲:

درحالی که آورده شهرداری فقط هزینه های صدور پروانه و تغییر کاربری و سایر امتیازات و آورده سرمایه گذار هزینه های انجام توافق بدون فراخوان بوده و هزینه های صدور پروانه و تغییر کاربری طبق تعرفه مصوب و سایر امتیازات و هزینه احداث براساس فهرست بها، چنانچه کار یا خدمت در فهرست بها پیش بینی و تعیین نشده باشد بهای عادلانه واحد کار یا خدمت مورد نظر واحد فنی با موافقت سرمایه گذار و تصویب هیأت عالی تعیین خواهد شد و بهای زمین براساس ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری تعیین شده و پس از تصویب هیأت عالی، نسبت سهم شرکت طرفین از پروژه مشخص خواهد شد.

ماده ۱۰. مفاد قرارداد

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

۱. مشخصات طرفین قرارداد و اقامتگاه قانونی آنها
 ۲. موضوع قرارداد و نحوه اجرای آن
 ۳. مبلغ قرارداد، تعیین سهم طرفین و نحوه تقسیم منافع حاصل از قرارداد
 ۴. مدت اجرای قرارداد، مراحل و زمانبندی آن
 ۵. تعهدات طرفین و امور و اقداماتی که بر عهده هر یک از طرفین می باشد.
 ۶. تعیین طرف قرارداد به عنوان طرف متعهد در پرداخت کسورات قانونی از قبیل مالیات، عوارض و بیمه متعلقه به قرارداد.
 ۷. مالیات بر ارزش افزوده ناشی از قرارداد بر اساس میزان درصد درآمد هر یک از طرفین می باشد.
 ۸. خسارات ناشی از خودداری یا تاخیر در انجام تعهدات و یا کاستی در انجام تعهدات برای هر یک از طرفین متعهد
 ۹. شرایط فسخ قرارداد و فرآیند آن
 ۱۰. میزان سپرده و نوع تضمین حسن انجام تعهدات به پیشنهاد امور سرمایه گذاری و تصویب کمیسیون کارشناسی
 ۱۱. سایر شرایط عمومی و شرایط اختصاصی مصوب در کمیسیون برای هر پروژه
- هرگونه موارد پیش بینی نشده در قراردادها، تابع شرایط عمومی پیمان خواهد بود



ماده ۱۱. روش اجرا و نظارت

بمنظور انجام نظارت مالی و فنی عالی بر پروژه ها با استفاده از کارشناسان شهرداری و یا سایر کارشناسان خبره خارج از شهرداری به پیشنهاد کمیسیون و با انتخاب هیات عالی کارگروه نظارت به تعداد حداقل سه و حداکثر پنج نفر انتخاب و معرفی می گردد.

تبصره: حداقل یک و حداکثر دو نفر معتمد سرمایه گذاران از طریق معرفی نهادهای مردمی بخش خصوصی (NGO مربوطه) که با تایید شهردار انتخاب می گردد ، در کارگروه نظارت حضور خواهد داشت.

ماده ۱۲. وظایف مدیریت سرمایه گذاری و مشارکت

۱. تهیه اطلس جامع سرمایه گذاری و مشارکت از طریق مشاور ذیصلاح.
۲. تهیه بسته مشارکتی حاوی طرحها و پروژه های سرمایه گذاری همراه با اطلاعات جامع فنی و اقتصادی برای ایجاد فرصتهای سرمایه گذاری و اطلاع رسانی برای جذب سرمایه گذار با مشارکت یا واگذاری به بخش خصوصی خارج از مجموعه شهرداری و یا مراکز پژوهشی.
۳. اخذ مجوز لازم جهت انعقاد قراردادهای سرمایه گذاری و رفع موانع اداری برای تسریع در اجرای طرحهای سرمایه گذاری و مشارکتی و پیگیری کلیه تعهداتی که شهرداری مطابق با قرارداد بعهد گرفته است.
۴. ایجاد زمینه و بستر مناسب برای ترغیب و تشویق سرمایه گذاری و پیشنهاد اعطای تسهیلات و امکانات کافی از طرف شهرداری.
۵. ایجاد هماهنگی با مناطق و سازمانها و شرکت های وابسته و واحدهای تابعه شهرداری.
۶. ابلاغ مصوبات هیات عالی و پی گیری نحوه اجرای آنها.
۷. تهیه گزارش های دوره ای سه ماهه از روند امور سرمایه گذاری شهرداری شامل اقدامات ، فرصت ها، تهدیدها و آسیب شناسی و ارائه آن به شهردار.
۸. انجام بازاریابی برای جذب سرمایه گذاران و معرفی طرحها مستقیماً و نیز با انعقاد قرارداد بازاریابی با اشخاص حقیقی و حقوقی.
۹. اخذ گزارش عملکرد امور سرمایه گذاری از کمیسیون، مناطق و واحدهای تابع شهرداری.
۱۰. برگزاری همایش ها و نمایشگاههای ملی و بین المللی در داخل و خارج از کشور در راستای بازاریابی پروژه های سرمایه گذاری.



۱۱. انتشار فراخوان براساس مجوز هئیت عالی سرمایه گذاری.
۱۲. استفاده از آخرین متدها و روش های اطلاع رسانی جهت معرفی فرصتها و پروژه های سرمایه گذاری.
۱۳. آموزش و پژوهش و مطالعات در حوزه فرمولاسیون ، فرآیندها و فرهنگ سازی سرمایه گذاری.
- ماده ۱۳.** شهرداری موظف است گزارش عملکرد سالانه امور سرمایه گذاری و همچنین بسته و فرصت های سرمایه گذاری را به فراخور نیاز به وزارت کشور (سازمان شهرداری ها و دهیاری ها) تهیه و ارسال نماید.
- ماده ۱۴.** این شیوه نامه در ۱۴ ماده پس از ابلاغ توسط وزارت کشور و تصویب شورای اسلامی شهر برای شهرداری لازم الاجرا خواهد بود.

منابع

- عباس زاده، محمد، (۱۳۸۳)، عوامل مؤثر بر شکل گیری اعتماد اجتماعی دانشجویان. فصلنامه علمی پژوهشی رفاه اجتماعی، سال چهارم، شماره ۱۵.
- کلمن، جیمز، (۱۳۷۷)، بنیادهای نظریه اجتماعی؛ ترجمه منوچهر صبوری. تهران: نشر نی.
- گیدنز، آنتونی، (۱۳۷۷)، پیامدهای مدرنیته. ترجمه محسن ثلاثی، تهران: نشر مرکز.
- محسنی تبریزی، علیرضا و اسماعیل شیرعلی، (۱۳۸۷)، عوامل مؤثر بر اعتماد اجتماعی دانشجویان ایرانی خارج از کشور؛ مورد پژوهی دانشگاههای کشور آلمان. فصلنامه پژوهش و برنامه ریزی در آموزش عالی، شماره ۵۲.
- مرکز آمار ایران، (۱۳۸۵)، نتایج تفصیلی سرشماری نفوس و مسکن شهرستان نیشابور.
- هزار جریبی، جعفر و همکاران، (۱۳۸۸)، بررسی عوامل مؤثر بر اعتماد اجتماعی شهروندان؛ مورد مطالعه تهران، قم و قزوین، مجله جامعه شناسی کاربردی، سال بیستم. شماره پیاپی ۳۶. شماره ۴.

Paxton, P.(1999). Is Social Capital Declining in the United States? A Multiple indicator Assessment. American Sociological journal. Vol.105, No.1.

Rothstein, B., and D.Stolle.(2008). "The State and Social Capital. A Theory of Generalized Trust". Comporative Politics,. Vol. 40, No4, July 2008.

Smelser, N.J. and B. Baltes.(2001). International Encychlopedia for Social and Behavioral Sciences. U.K: Elsevier Science Ltd.

Sztompka, P. (1999). Trust a Sociological Theory. Cambridge: Cambridge University Press.

Simmel, G.(2004). The Philosophy of Money, Translated by T.Bottomor. London: Routledge.

Welch, M.R& Others.(2005). " Determinants and Consequences of Trust" Socialogical Inquiry., Vol.75, No.4.