

**((دعوتنامه شرکت در فراخوان عمومی مشارکت در سرمایه گذاری مجتمع تجاری، اداری و خدماتی))**

به آگاهی کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی دارای تخصص، تجربه و سابقه مرتبط می رساند: شهرداری قائم شهر در نظر دارد از طریق مشارکت مدنی در ساخت جهت اجرای طرح "احداث مجتمع تجاری، اداری و خدماتی" نسبت به انتخاب سرمایه گذار از طریق فراخوان یک مرحله‌ای ( بر اساس شیوه نامه سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری‌های کشور ابلاغیه شماره ۱۹۹۰۴۹ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۹ وزیر محترم کشور) اقدام نماید. لذا متقاضیان مشارکت در سرمایه گذاری می‌توانند، جهت ارائه پیشنهاد سرمایه گذاری خود در این پروژه با در نظر داشتن ضوابط و شرایط ذکر شده اقدام نمایند. شرکت کنندگان با ارائه اسناد و مدارک لازم نسبت به اثبات توانمندی خویش و ارائه پیشنهاد اقدام و پس از طی تشریفات قانونی هیات عالی سرمایه گذاری پس از احراز توانمندی، طرح‌ها و پیشنهادات واصله را بررسی و منتخب واجد شرایط را اعلام خواهد نمود.

**۱. نام و نشانی برگزار کننده فراخوان**

شهرداری قائم شهر به استناد بند ۲۳ مصوبه شماره ۷۳ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۱۶ شورای محترم اسلامی شهر در نظر دارد فراخوان عمومی مشارکت در سرمایه گذاری با مشخصات مشروحه ذیل را برگزار نماید. شرکت کنندگان میتوانند با مدنظر قرار دادن مفاد ذیل در فراخوان عمومی مشارکت مدنی در ساخت در سرمایه گذاری شرکت کنند.

**۲. موضوع قرارداد، شرح کار، مشخصات فنی اقتصادی، استانداردها، نوع، کمیت و کیفیت**

۱-۲. موضوع شرح کار سرمایه گذاری :  
 احداث بنای چند منظوره تجاری، اداری و خدماتی در زمینی به مساحت ۱۳۱۰ متر مربع متعلق به شهرداری قائم شهر با زیربنای ۵۹۳۶ متر مربع به صورت ۵ طبقه روی نیم طبقه و همکف و زیر زمین منفی یک بصورت ۸ سقف با دودستگاه آسانسور و دو دستگاه راه پله با اسکلت بتونی و دیوارها آجری و پنجره‌ها آلومینیومی و درپها چوبی و آلومینیومی و دیگر مصالح مرغوب ایرانی مطابق مشخصات فنی و نقشه های اجرایی پیوست و گزارش هیات کارشناسان رسمی دادگستری می باشد.

۲-۲. محل اجرای پروژه : قائم شهر، قائم محله، آبدانسر، خیابان شهید روح الهی

۳-۲. مبلغ برآورد مطابق نظریه هیات کارشناس رسمی دادگستری به شماره ۱۳۴۶۲۷ ثبت دبیر خانه شهرداری مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۱۱ به شرح ذیل می باشد:

۱-۳-۲. مجموع کل آورده شهرداری عبارتند از ارزش عرصه ملک به مساحت ۱۳۱۰ متر مربع، هزینه نظام مهندسی و تامین اجتماعی و آتش نشانی و هزینه صدور پروانه ساختمانی و تمدید دو ساله آن بر اساس نظریه کارشناسان رسمی دادگستری برابر با ۲۶۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال ( دوپست و شصت میلیارد ریال ) می باشد.

مهر و امضای مجاز

نام و نام خانوادگی تعهد آور



شماره: ۳۴۹۲

تاریخ: ۱۹ / ۱۴۰۱

پیوست:

۲-۳-۲. **مجموع کل آورده سرمایه گذار** عبارتند از هزینه کل احداث و اجرای پروژه مجتمع تجاری، اداری، خدماتی و ... به انضمام محوطه و دیوارهای آن مطابق مشخصات فنی و نقشه های اجرایی پیوست و هزینه های اخذ و نصب اتصالات آب و برق و گاز و تلفن و ... به مبلغ  $۰۰۰/۰۰۰/۳۰۰/۵۱۴$  ریال (پانصد و چهل و چهارده میلیارد و سیصد میلیون ریال) می باشد.

۲-۳-۳. **مجموع کل هزینه های اجرای پروژه با احتساب آورده سرمایه گذار و شهرداری برابر با نظریه هیات کارشناسان رسمی دادگستری به مبلغ  $۰۰۰/۰۰۰/۳۰۰/۷۷۴$  ریال (هفتصد و هفتاد و چهار میلیارد و سیصد میلیون ریال) برآورد گردیده است.** بر این اساس طبق نظریه موصوف:

\*\*\* **سهام الشراکه شهرداری از مستحقات پروژه:  $۳۳/۵۷۹$  %.**

\*\*\* **سهام الشراکه سرمایه گذار در مستحقات پروژه:  $۶۶/۴۲۱$  %.**

**تبصره:** شرکت کنندگان در فراخوان می بایست پیشنهاد خود را بر اساس فرم پیشنهاد قیمت پیوست در قالب پاکت ج اعلام نمایند، مشهود است برنده **فراخوان فردی خواهد بود که بیشترین درصد سهم شرکت متعلق به شهرداری را ارائه نماید.** سرمایه گذار موظف است نسبت به بررسی کلیه مشخصات پروژه اعم از برآورد به روز مالی، مشخصات فنی مهندسی، هزینه های تامین مصالح، دستمزد، ماشین آلات و غیره اقدام نماید. لذا هرگونه ادعایی بدلیل افزایش قیمت تمام شده پروژه فاقد اعتبار خواهد بود. حداقل سهم شرکت پیشنهادی سرمایه گذاران نمی تواند از سهم شرکت اعلام شده کارشناسان رسمی دادگستری متعلق به شهرداری کمتر باشد.

در صورتی که درصد سهم شرکتی که شهرداری اعلامی توسط سرمایه گذار بیشتر از درصد سهم شرکتی که کارشناسان رسمی دادگستری باشد مابه التفاوت درصد مربوطه در قالب انتقال مالکیت واحد های مربوط به سرمایه گذار و یا پرداخت معوض مالی به سرمایه پذیر قابل انجام خواهد بود.

### ۳. محل، زمان و مهلت دریافت اسناد، تحویل پیشنهادها و گشایش آنها

۱-۳. **دریافت اسناد:** شهرداری قائم شهر - واحد امور قراردادهای اسناد فراخوان عمومی مشارکت مدنی در واحد قراردادها در ساعات اداری از تاریخ ۱۹ / ۱۴۰۲ لغایت ۲۷ / ۱۴۰۲ قابل تحویل به متقاضیان می باشد.

**تبصره:** روزهای شنبه تا چهارشنبه از ساعت ۷:۳۰ تا ۱۴:۳۰ و روزهای پنج شنبه از ساعت ۷:۳۰ تا ۱۳:۳۰

۲-۳. **تحویل پیشنهادها:** شهرداری قائم شهر - واحد قراردادها تحویل پیشنهادهای فراخوان عمومی مشارکت تا تاریخ ۱۸ / ۲ / ۱۴۰۲ از متقاضیان قابل دریافت می باشد.

**تبصره ۱:** متقاضیان ملزم می باشند پاکت را بصورت فیزیکی حداکثر در مدت زمان تعیین شده (مهلت تحویل پیشنهادها) پس از ثبت دبیرخانه، تحویل واحد قراردادهای شهرداری نمایند.

**تبصره ۲:** روزهای شنبه تا چهارشنبه از ساعت ۷:۳۰ تا ۱۴:۳۰ و روزهای پنج شنبه از ساعت ۷:۳۰ تا ۱۳:۳۰

مهر و امضای مجاز

نام و نام خانوادگی تعهد آور



شماره: ۴۹۹۲

تاریخ: ۱۳۸۹/۰۲/۱۹

پیوست:

۳-۳. گشایش پیشنهادها: شهرداری قائم شهر - دفتر شهردار  
گشایش پیشنهادهای فراخوان عمومی مشارکت در ساعت ..... روز **پنجشنبه**، تاریخ ۱۹ / ۲ / ۱۴۰۲ در هیأت عالی سرمایه گذاری در محل دفتر شهردار گشایش و خوانده خواهد شد. (حداکثر یک هفته)

#### ۴. مدت اعتبار پیشنهادها

مدت اعتبار پیشنهادها ۳ ماه از تاریخ ارائه پیشنهاد می باشد.

#### ۵. نوع و مبلغ تضمین فراخوان

۱-۵. مبلغ تضمین شرکت در فرآیند ارجاع کار فراخوان عمومی مشارکت در سرمایه گذاری:

بمیزان **۵٪ مبلغ کل برآورد به مبلغ ۳۸/۷۱۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال (سی و هشت میلیارد و هفتصد و پانزده میلیون ریال)** می باشد که باید به یکی از صورت های مشروحه زیر همراه با فیش خرید اسناد در پاکت ((الف)) به دستگاه سرمایه پذیر تسلیم شود.

الف) رسید بانکی واریز وجه مزبور به حساب ۰۱۰۵۹۷۰۴۰۰۹ سپرده نزد بانک ملی قائم شهر

ب) اسناد خزانه

تذکره: مدت اعتبار این ضمانتنامه از تاریخ تحویل پیشنهاد به مدت سه ماه می باشد. این مدت بنا به درخواست کتبی سرمایه پذیر برای سه ماه دیگر تمدید است.

**تبصره ۱:** برابر شیوه نامه سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری های کشور، شهرداری در رد یا قبول هر یک از پیشنهادها مختار می باشد. همچنین مطابق شیوه نامه سرمایه گذاری هر گاه برنده فراخوان از انعقاد قرارداد خودداری کند یا پس از ابلاغ قانونی **حداکثر تا هفت روز** حاضر به انعقاد قرارداد نشود سپرده او به نفع شهرداری ضبط و قرارداد با نفر بعدی منعقد خواهد گردید و در صورتی که برندگان دوم و سوم نیز ظرف مهلت هفت روز پس از ابلاغ قانونی حاضر به عقد قرارداد نشوند سپرده آن ها به نفع شهرداری ضبط خواهد شد.

#### ۲-۵. مبلغ تضمین حسن انجام و اجرای کار در سرمایه گذاری:

۱۰٪ به **مأخذ آورده طرف مشارکت** میباشد که باید بصورت ضمانت نامه بانکی/سپرده نقدی/ اسناد خزانه به نفع سرمایه پذیر توسط برنده فراخوان تا قبل از عقد قرارداد ارائه گردد.

#### ۶. برنامه ریزی انجام کار

مدت اجرای پروژه سرمایه گذاری برابر با **۳۰ ماه شمسی پس از عقد قرارداد و تحویل زمین** می باشد.

**ملاحظات:** برنده فراخوان موظف است تا قبل از عقد قرارداد نسبت به ارائه برنامه زمان بندی مرحله ای و تفصیلی برابر قرارداد فی مابین اقدام نماید. (برنامه زمانبندی پیوست برگه پیشنهاد ارائه گردد)

مهر و امضای مجاز

نام و نام خانوادگی تعهد آور



## ۷. معیارها و روش های ارزیابی کیفی متقاضیان

ارزیابی کیفی، فنی و اقتصادی متقاضیان سرمایه گذاری توسط کار گروه کارشناسی هیات سرمایه گذاری بررسی و نتیجه به تصویب هیات عالی خواهد رسید. معیار های ارزیابی سرمایه گذاران عبارتند از:

- ✓ توان مالی و اقتصادی متقاضی برای انجام کار
- ✓ تضمین کیفیت خدمات و محصولات
- ✓ داشتن تجربه و دانش در زمینه مورد نظر
- ✓ حسن سابقه
- ✓ صلاحیت فنی
- ✓ ارائه طرح توسط سرمایه گذار

مستندات لازم جهت ارزیابی کیفی متقاضیان باید در **پاکت ب** قرار گیرد.

## ۸. روش تهیه، مهلت مقرر برای تسلیم پیشنهادها

۱-۸. **خرید اسناد فراخوان:** قیمت اسناد فراخوان ۵/۰۰۰/۰۰۰ **ریال (پنج میلیون ریال)** است که باید به حساب درآمد شهرداری قائم شهر به شماره ۰۱۰۵۶۳۳۱۰۲۰۰۱ بانک ملی قائم شهر واريز شده و رسید خرید اسناد به فروشنده اسناد تحویل و به همراه تضمین شرکت در فراخوان در پاکت (الف) قرار داده شود.

ملاحظات: جهت خرید اسناد فراخوان برای متقاضیان حقوقی همراه داشتن مهر شرکت و معرفینامه، جهت مهر و امضاء و دریافت اسناد الزامی می باشد. برای متقاضیان حقوقی همراه داشتن کارت ملی هوشمند الزامی است.

۲-۸. **مهلت تسلیم اسناد پیشنهادی فراخوان:** مهلت تسلیم پیشنهاد تا پایان ساعت اداری مورخ ۱۴۰۲/۲/۱۸ می باشد.

۳-۸. **شیوه تسلیم اسناد:** شرکت کنندگان لازم است اطلاعات و پیشنهادات خود را برابر با فرم های تحویلی شهرداری در قالب **پاکت الف، پ و ج** در مهلت مقرر تهیه ویس از ثبت دبیرخانه به امور قرارداد های شهرداری تسلیم نمایند.

تمام اسناد فراخوان باید به مهر و امضای مجاز **تعهدآور** پیشنهاد دهنده برسد و همراه با پیشنهاد قیمت به دستگاه سرمایه پذیر تسلیم شود. (**پاکت الف** شامل: تضمین شرکت در فراخوان و فیش خرید اسناد فراخوان و **پاکت ب** شامل معیار های ارزیابی سرمایه گذاران (مطابق بند ۷ این دعوتنامه عمل شود)، پیش نویس قرارداد، نظریه هیات کارشناسی و برای اشخاص **حقوقی** شامل: اساسنامه شرکت مهمور به مهر، سوابق و رزومه کاری و اسناد فراخوان، آگهی ثبت شرکت و آگهی آخرین تغییرات شرکت، گواهی معتبر ارزش افزوده، فرم خود اظهاری و فرم اعلام عدم شمول قانون منع مداخله، فرم اقرار و تعهدنامه، شناسه ملی و کد اقتصادی و گواهی صلاحیت ایمنی و پیمانکاری و کپی گواهی امضاء صاحبان مجاز و همچنین برای اشخاص **حقوقی** عبارت است از: اسناد هویتی (شناسنامه و کارت ملی)، سوابق و رزومه کاری، اسناد فراخوان، فرم خود اظهاری، فرم اقرار و تعهدنامه، برگ ثنا، فرم عدم شمول قانون منع مداخله کارکنان دولت، پرینت حساب معتبر، نمونه امضاء محضری، و کالت نامه قانونی معتبر در صورت داشتن وکیل یا قائم مقام قانونی برای اشخاص حقوقی، کپی گواهی امضاء صاحبان مجاز می باشد. **پاکت ج** شامل: فرم ارائه قیمت پیشنهادی و برنامه زمانبندی می باشد)

مهر و امضای مجاز

نام و نام خانوادگی **تعهد آور**



## ۹. نکات کلیدی شامل موافقت نامه و شرایط عمومی و خصوصی

- ۱-۹. داشتن گواهی صلاحیت پیمانکاری و ایمنی صرفاً برای اشخاص حقوقی الزامی می باشد.
- ۲-۹. حضور نماینده مطلع در جلسه بازگشایی پاکت ها همراه با معرفی نامه بلامانع می باشد.
- ۳-۹. تهیه و بکارگیری کلیه مصالح و ماشین آلات در پروژه به عهده سرمایه گذار می باشد.
- ۴-۹. پروژه در مدت اولیه و مدت های تمدید شده (مجاز یا غیر مجاز) فاقد تعدیل می باشد.
- ۵-۹. برآورد اجرای کار و نقشه ها و مشخصات فنی و اجرایی و نظریه کارشناسان رسمی دادگستری ضمیمه می باشد.
- ۶-۹. برنده فراخوان می تواند تا قبل از عقد قرارداد نسبت به بهینه سازی و بهسازی نقشه ها، رفع عیوب احتمالی و یا تغییرات معماری در نما و پلان با رعایت حدود مجوزهای صادره اقدام نماید. مشهود است قبل از عقد قرارداد طرح پیشنهادی باید به تایید هیات عالی سرمایه گذاری برسد.
- ۷-۹. سرمایه گذار ملزم به اخذ مفاصا حساب از سازمان های مربوطه ( بیمه و مالیات و ... ) می باشد.
- ۸-۹. پرداخت هزینه کارشناسی بر عهده برنده فراخوان می باشد.
- ۹-۹. برنده فراخوان اعلام و اقرار می دارد قبل از تاریخ عقد قرارداد، اطلاعات کامل در خصوص وضعیت مالی، اقتصادی، فنی و حقوقی موضوع فراخوان در اختیار و مورد اطلاع وی قرار گرفته است. بنابراین حق هرگونه ادعا علیه شهرداری به استناد نداشتن اطلاعات لازم از اسناد و صورت های مالی، اقتصادی، فنی و حقوقی مورد واگذاری را از خود سلب و ساقط می نماید.
- ۱۰-۹. سرمایه گذار موظف است آخرین مصوبه قوانین و بخشنامه های کار، بیمه و مالیات و سایر مقررات جاریه که به هر نحو در ارتباط با این فراخوان و موضوع پروژه باشد را رعایت نموده و هیچ گونه ادعائی نسبت به عدم اطلاع از آن ها نداشته باشد.
- ۱۱-۹. هرگاه اطلاع حاصل شود که پیشنهاد دهندگان به نحوی با هم تبتانی کرده اند کلیه خسارت وارده حسب تشخیص شهرداری از متخلفین وصول خواهد شد.
- ۱۲-۹. انجام عملیات اجرا و راه اندازی پروژه بصورت مناسب، بدون آسیب رسانی به تاسیسات شهری و رفع معارض احتمالی.
- ۱۳-۹. برنده فراخوان مسئولیت تمامی فعالیتهای صورت پذیرفته در رابطه با موضوع قرارداد را به عهده داشته و پاسخگوی هرگونه شکایت، اختصار، خسارت و یا موارد مشابه به اشخاص، مراجع، سازمانها و ارگانها می باشد.



شماره: ۴۶۹۲

تاریخ: ۱۹/۱۰/۱۴۰۲

پیوست:

۱۴-۹. برنده فراخوان مکلف است تا براساس قرارداد در روابط خود با مشتریان اعم از حقیقی و حقوقی دستورالعملها و تعرفه های مراجع ذیصلاح و شرایط قرارداد را رعایت نموده و کلیه هزینه ها و کسورات قانونی و خسارات احتمالی ناشی از روابط خود با اشخاص ثالث اعم از حقیقی یا حقوقی را پرداخت نماید و شهرداری تعهدی در این خصوص نخواهد داشت.

تیمبر ۵: مطابق بند ۶ ماده ۲۰ برگزاری فراخوان شیوه نامه سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری های کشور:

الف- قرارداد با برنده فراخوان، باید پیش از پایان مدت اعتبار پیشنهاد ها منعقد شود. این مدت حداکثر برای یکبار و برابر مدت پیش بینی شده در اسناد فراخوان قابل تمدید است. بعد از عقد قرارداد تضمین برنده دوم و سوم مسترد می گردد.  
ب- قرارداد با برنده اول در مهلت پیش بینی شده در اسناد، باید منعقد گردد. چنانچه برنده اول از انعقاد قرارداد امتناع نماید و یا ضمانت انجام تعهدات را ارائه ننماید، تضمین فراخوان وی ضبط و قرارداد با برنده دوم منعقد می گردد. در صورت امتناع نفر دوم، تضمین وی نیز ضبط و قرارداد با نفر سوم منعقد می شود. در صورت امتناع نفر سوم، تضمین وی نیز ضبط و فراخوان تجدید خواهد شد.

ج- در نوبت دوم فراخوان در صورتی که در مدت مقرر، پیشنهادی نرسیده باشد هیات عالی می تواند فرخوان را تجدید نماید و در صورتی که در مدت مقرر پیشنهاد رسیده باشد، هیات 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 صورتی که به نظر هیات عالی، پیشنهاد در موردی که فقط یک پیشنهاد رسیده باشد عاده باشد هیات عالی، پیشنهاد دهنده را به عنوان برنده فراخوان اعلام خواهد نمود. در غیر این صورت می تواند اظهارنظر کند که فراخوان تجدید یا حداقل از سه نفر استعلام بها شود و نتیجه در هیات مطرح گردد.

نام و امضای دستگاه سرمایه پذیر

شهردار قائم شهر - کاظم علیپور

نام و نام خانوادگی تعهد سرمایه گذار

مهرو امضای مجاز پیشنهاد دهنده