

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

روش‌های تأمین مالی
و سرمایه‌گذاری
در پروژه‌های شهری

گردآوری و تالیف:

محسن کوشش‌تبار

احمدرضا حق‌پناه

بهار ۱۴۰۰

این اثر با حمایت معاونت هماهنگی امور عمرانی استانداری هرمزگان و شهرداری بندرعباس به چاپ رسیده است.



سرشناسه : کوشش تبار، محسن ۱۳۵۰-

عنوان قراردادی : ایران، قوانین و احکام

Iran. Laws, etc

عنوان و نام پدیدآور : روش‌های تامین مالی و سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهری/گردآوری و تالیف محسن کوشش تبار، احمدرضا حق‌پناه.

مشخصات نشر : تهران : سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، انتشارات: انتشارات راه دان، ۱۴۰۰.

مشخصات ظاهری : ۲۰۹ ص: مصور، جدول، نمونه.

شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۶۷۵۷-۶۴-۳

وضعیت فهرست نویسی : فیا

یادداشت : عنوان دیگر: روش‌های تامین مالی و سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهرداری‌ها.

یادداشت : این اثر با حمایت معاونت هماهنگی امور عمرانی استانداری هرمزگان و شهرداری بندرعباس به چاپ رسیده است.

یادداشت : کتابنامه: ص. ۲۰۹.

موضوع : شهرداری -- ایران -- امور مالی

Municipal finance -- Iran

موضوع : شهرداری -- ایران -- درآمد

Municipal revenue -- Iran

موضوع : شهرداری -- قوانین و مقررات -- ایران

Municipal corporations -- Iran

شناسه افزوده : حق‌پناه، احمدرضا، ۱۳۶۰.

شناسه افزوده : سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور، انتشارات

رده بندی کنگره : HJ۹۷۷۹

رده بندی دیویی : ۶۵۷/۸۳۵۰۰۹۵۵

شماره کتابشناسی ملی : ۷۷۵۵۹۳۷

اطلاعات رکورد کتابشناسی : فیا



عنوان: روش‌های تامین مالی و سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهری

ناشر: انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور / راه‌دان

گردآوری و تالیف: محسن کوشش تبار - احمدرضا حق‌پناه

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۳۵۰۰۰ تومان

نوبت چاپ : اول

تاریخ چاپ : بهار ۱۴۰۰

طراح جلد و صفحه‌آرا : محمد سدید شهلائی مقدم

شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۶۷۵۷-۶۴-۳

نشانی: تهران، بلوار کشاورز، خیابان نادری، پلاک ۱۷، مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری و روستایی

کدپستی: ۱۴۱۶۶۳۳۶۶۱ تلفن: ۶۳۹۰۲۰۵۳ و ۶۳۹۰۲۰۵۰ (۰۲۱)

Email: ShahrDariha91@gmail.com

سخن آغازین

افزایش هزینه‌های جاری و اجرای طرح‌های عمرانی و خدماتی شهرداری‌ها از یک سو و کاهش درآمدها و منابع مالی آن‌ها از سوی دیگر، چالشی جدی در برخی از شهرداری‌ها به ویژه در شهرهای کوچک و میانی است که خدمت‌رسانی به شهروندان در چارچوب وظایف ذاتی شهرداری را تحت تأثیر قرار داده است. همچنین علی‌رغم رشد کمک‌های مالی دولت به شهرداری‌ها طی چند سال اخیر، تامین منابع مالی پروژه‌های زیربنایی شهرداری‌ها جوابگوی نیاز توسعه زیرساخت‌های شهری نبوده است.

به منظور دستیابی به منابع درآمدی پایدار، شهرداری‌ها می‌بایست از انواع روش‌های نوین تأمین مالی بهره‌گیری نمایند. آموزش مدیران شهری و آشنایی آنها با ابزارهای نوین مالی و سرمایه‌گذاری، نیازمند وجود منابع آموزشی تخصصی است که در این زمینه، کمبود منابع آموزشی؛ بیش از هرچیز، احساس می‌شود. بر همین اساس، امید است کتاب پیش‌رو که حاصل مطالعات مجدانه، گردآوری و پژوهش‌های علمی همکارانم در این سازمان می‌باشد، منجر به استفاده بیش‌ازپیش شهرداری‌ها از ابزارهای تأمین مالی شود و با جذب سرمایه‌گذاران در طرح‌های شهری، شاهد شکوفایی و بهره‌مندی ذی‌نفعان اعم از سرمایه‌گذار و سرمایه‌پذیر باشیم. تأمین مالی سبب فعال شدن پروژه‌ها و بالتبع ایجاد اشتغال و شکل‌گیری جهش تولید خواهد شد.

ساختار کتاب، شامل معرفی "انواع روش‌های تأمین مالی و سرمایه‌گذاری" بوده و علاوه بر شهرداری‌ها مورد کاربرد همه دستگاه‌های دولتی، غیردولتی و بخش خصوصی نیز می‌باشد. ضمن قدردانی از تلاش‌های به‌عمل‌آمده در تدوین این اثر علمی، به‌طور ویژه مطالعه این کتاب را به‌تمامی دست‌اندرکاران حوزه مدیریت شهری اعم از شهرداران، اعضای شورای اسلامی شهرها، مدیران و کارشناسان اقتصادی، سرمایه‌گذاری و تأمین مالی توصیه می‌نمایم.

مهدی جمالی نژاد

معاون عمران و توسعه امور شهری و روستایی وزیر کشور
و رئیس سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

سخن ناشر

انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور همواره کوشیده با استفاده از منابع علمی به روز و قوانین جاری کشور، کتب و مجلات معتبری در حوزه های مختلف مدیریت شهری و روستایی منتشر نماید.

اکنون بعد از گذشت ده سال از چاپ آخرین کتاب در زمینه سرمایه‌گذاری و تامین مالی پروژه‌ها در شهرداری‌ها، با توجه به تغییر بسیاری از قوانین و مقررات اقتصادی و پیدایش و پایه‌ریزی نظریه‌ها، روش‌ها و برنامه‌های جدید در تامین مالی پروژه‌ها، مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری و روستایی با همکاری دفتر امور اقتصادی و خدمات مالی سازمان، کتاب حاضر را با عنوان "روش‌های تامین مالی و سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهری" تهیه و منتشر نموده و امیدوار است مجموعه بزرگ مدیریت شهری کشور با توجه به شرایط اقتصادی موجود و مشکلات مرتبط با تامین مالی در پروژه‌ها، بتوانند از محتوای کتاب بهره کافی را برده و در راستای پیشرفت و توسعه و آبادانی میهن عزیزمان گام بردارند.

در پایان از شما خواننده گرامی خواهشمندیم، با نگاه تیزبینانه و منتقدانه خود، انتشارات سازمان را در برداشتن گام‌های هر چه درست‌تری یاری نمایید.

انتشارات

سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

فهرست

۶	مقدمه
۷	فصل اول - تعاریف و مفاهیم سرمایه گذاری
۸	سرمایه
۹	سرمایه گذار
۹	سرمایه گذاری
۱۲	اهداف سرمایه گذاری
۱۵	مشارکت
۱۶	مشارکت عمومی - خصوصی
۱۷	فرصت سرمایه گذاری
۱۷	بسته سرمایه گذاری
۱۸	انواع سرمایه گذاری
۱۹	انواع سرمایه گذاران
۲۳	انواع شخصیت سرمایه گذاران
۲۴	فرآیند یک پروژه سرمایه گذاری
۲۵	مهم ترین عوامل مؤثر در سرمایه گذاری
۲۷	زمینه های سرمایه گذاری در پروژه های شهری
۲۹	فصل دوم - انواع روش های تامین مالی
۳۳	۱-۲) اوراق بهادار
۳۳	۱-۲) سهام عادی
۳۴	۲-۱-۲) سهام ممتاز
۳۵	۳-۱-۲) حق تقدم
۳۵	۴-۱-۲) سهام جایزه
۳۶	۵-۱-۲) اوراق مشارکت
۵۳	۶-۱-۲) اوراق صکوک
۶۱	۷-۱-۲) اوراق قرض الحسنه
۶۲	۸-۱-۲) اوراق وقفی
۶۲	۹-۱-۲) اوراق مرابحه
۶۲	۱۰-۱-۲) اوراق استصناع
۶۲	۱۱-۱-۲) اوراق سلف
۶۳	۱۲-۱-۲) اوراق منفعت
۶۳	۱۳-۱-۲) اوراق جعاله
۶۳	۱۴-۱-۲) اوراق مضاربه
۶۳	۱۵-۱-۲) اوراق مزارعه

سرمایه

تعاریف متنوعی از سرمایه (invest) ارائه شده است که به جامع‌ترین تعاریف سرمایه اشاره می‌نماییم:

از نظر اقتصادی، سرمایه به "کلیه مواد و اشیائی که انسان برای تولید ثروت جدید به کار می‌برد" اطلاق می‌شود و برای مصرف فوری و رفع حوائج ضروری خود استفاده نمی‌نماید.

در تعریفی دیگر سرمایه عبارت است از "انواع منابع اعم از نقدی و غیرنقدی، منقول و غیرمنقول که توسط سرمایه‌گذار یا مشارکت‌کننده اظهار و تأمین می‌شود".

به‌طور کلی هرگونه دارایی به‌صورت نقدی و غیرنقدی را سرمایه گویند. دارایی نقدی مانند پول نقد، موجودی حساب بانکی، ارزهای بین‌المللی مثل دلار و یورو و دارایی‌های غیرنقدی مانند تجهیزات صنعتی، ماشین‌آلات، ملک، زمین و... البته معنای دقیق سرمایه بسته به مفهومی که کلمه سرمایه در آن استفاده می‌شود، مختلف می‌باشد. به‌طور معمول، "کلیه منابع مالی و پولی و منابع قابل تبدیل به پول"، سرمایه خوانده می‌شود.

جوامع و شرکت‌هایی که معمولاً دارای سرمایه بیشتری هستند، نسبت به رقبای خود که سرمایه کمتری دارند، عملکرد و فعالیت بهتری دارند. در عصر حاضر، نیروهای انسانی نیز قسمتی از سرمایه محسوب می‌شوند. سرمایه می‌تواند هم نقدی باشد هم غیرنقدی. سرمایه نقدی همان پول نقد است و سرمایه غیرنقدی شامل انواع دارایی‌ها می‌شود که افراد در اختیار دارند. البته سرمایه با پول متفاوت است و فرق دارد. پول فقط نقدینگی می‌باشد که همیشه در دسترس است و قابل تبادل سریع می‌باشد. اما سرمایه دارای مدت‌زمان و طول عمر زیادتری بوده و به‌منظور ایجاد ثروت در سرمایه‌گذاری، استفاده می‌شود.

سرمایه گذار

سرمایه گذار (investor) عبارت است از شخص حقیقی یا حقوقی، اعم از دولتی و غیردولتی، ایرانی و خارجی که با اطلاع از توانایی و امکانات خود و طرف مقابل، در چارچوب مقررات، توافقات و قراردادهای منعقد، به سرمایه گذاری و مشارکت اقدام می نماید. به تعبیری دیگر سرمایه گذار شخصی است که دارایی خود را باهدف بازگشت اقتصادی، سرمایه گذاری می کند.

سرمایه گذاری

سرمایه گذاری (Investment) عبارت است از هرگونه فدا کردن ارزشی در حال حاضر (که معمولاً مشخص است) به امید به دست آوردن هرگونه ارزشی در زمان آینده (که معمولاً اندازه یا کیفیت آن نامعلوم است).

به عبارتی سرمایه گذار در حال حاضر، ارزش مشخصی را فدا می کند تا در قبال آن در آینده ارزش خاصی که مورد نظرش است به دست آورد؛ مثل پرداخت وجهی بابت خرید سهام به امید به دست آوردن سودهای مشخصی از آن در آینده.

سرمایه گذاری به زبان ساده عبارت است از خرید یک دارایی به امید کسب درآمد یا افزایش قیمت در آینده و یا ترکیبی از این دو مفهوم. از دیدگاه اقتصادی، سرمایه گذاری عبارت است از خرید یک کالای غیر مصرفی که برای ایجاد درآمد یا ایجاد ثروت به کار می رود. از دیدگاه مالی سرمایه گذاری عبارت است از خرید دارایی های مالی به منظور کسب درآمد و فروش در آینده باقیمت بالاتر. ساخت یک کارخانه تولیدی و ادامه تحصیل دو نمونه از سرمایه گذاری از دیدگاه اقتصادی و خرید سهام (stocks)، اوراق قرضه (Bonds) و املاک و مستغلات نمونه هایی از

سرمایه‌گذاری از دیدگاه مالی هستند.

در تعریف دیگری سرمایه‌گذاری یعنی: عمل اختصاص دادن پول برای کاری که به تلاش زیادی نیاز دارد با این انتظار که درآمد یا سود اضافی به دست آید.

سرمایه‌گذار افسانه‌ای، وارن بافت (Warren Buffett) سرمایه‌گذاری را این‌گونه تعریف می‌کند: «فرآیند برنامه‌ریزی برای پول تا درآینده پول بیشتری نصیب شما بشود.» هدف از سرمایه‌گذاری این است که پولتان را در یک یا چند جا انباشته کنید تا برای شما کار کند به این امید که پولتان در طول زمان رشد خواهد کرد.

سرمایه‌گذاری به معنای «هوشمندانه‌تر کار کردن است، نه سخت‌تر کار کردن.» ما در شغل‌هایمان سخت کار می‌کنیم، خواه برای یک شرکت باشد و خواه برای کسب‌وکاری که خودمان راه‌اندازی کرده‌ایم. ما معمولاً ساعت‌های زیادی کار می‌کنیم که نیازمند فداکاری است و باعث افزایش استرس می‌شود. برداشتن بخشی از پولی که به‌سختی به‌دست آمده است و سرمایه‌گذاری آن برای نیازهای آینده، بهترین روش استفاده از پولی است که کسب کرده‌ایم.

همچنین سرمایه‌گذاری به اولویت‌گذاری برای پولتان مربوط می‌شود. پول خرج کردن کار ساده‌ای است و باعث ایجاد خوشی‌های زودگذر می‌شود، برای مثال می‌توانید پولتان را صرف خرید وسایل جدید برای خانه کنید، به یک سفر تفریحی هیجان‌انگیز بروید یا در یک رستوران گران‌قیمت شام بخورید. همه‌ی این کارها فوق‌العاده هستند و زندگی شما را لذت‌بخش‌تر می‌کنند اما سرمایه‌گذاری مستلزم اولویت‌بخشیدن به آینده‌ی مالی در برابر خواسته‌های کنونی است.

سرمایه‌گذاری راهی است برای اینکه در دورانی که درگیر زندگی

روزمره هستید مقداری پول کنار بگذارید تا برای شما کار کند و در آینده از دسترنج کارتان بهره ببرید. درحقیقت، سرمایه گذاری ابزاری است برای اینکه آینده‌ی شادتری داشته باشید.

به طور کلی سرمایه گذاری یعنی سپرده گذاری پول و یا دارایی باهدف دستیابی به سود بیشتر که ممکن است در کوتاه مدت و یا بلندمدت به دست آید و به شکلی دقیق تر می توان گفت که سرمایه گذاری یعنی افراد مقدار مشخصی پول را در بخشی به کار ببرند و از این طریق نه تنها اصل پول و سرمایه آن ها حفظ می شود، بلکه به سود هم دست می یابند. به این ترتیب سوددهی حاصل از آن از مزیت های سرمایه گذاری محسوب می شود. البته شناخت و آگاهی در مورد روش های سرمایه گذاری و آگاهی از اصول و ریسک آن نیز از موارد مهمی به شمار می رود که در روند سوددهی نهایی تأثیر زیادی دارد. زیرا در صورت اشتباه و انتخاب روش های نادرست و عدم بررسی عواقب و یا نتیجه کار، ممکن است نتیجه خوبی به دنبال نداشته باشد. انتخاب راه درست و سرمایه گذاری های مناسب همیشه بهترین نتیجه را به دنبال خواهد داشت. سرمایه گذاری در علم اقتصاد به معنای خرید کالایی می باشد که در حال حاضر مصرف نشده و روند افزایش قیمت نیز دارد. اما ممکن است، فرد در آینده به آن کالا نیاز پیدا کند و به این ترتیب، آن کالا برای فرد قابل فروش و تبدیل می شود. به تعبیری، سرمایه گذاری، به معنای این است که فردی به عنوان مثال سهامی را خریداری کرده و این طور پیش بینی می کند که این سهام در آینده افزایش قیمت پیدا کرده و برای او سود خواهد داشت. به همین ترتیب، سهام را در آینده به قیمت بالاتر فروخته و به سود خوبی دست پیدا می کند.

اهداف سرمایه‌گذاری

اهداف شما برای پولی که سرمایه‌گذاری می‌کنید چیست؟ آیا شما سعی در جمع‌آوری پول برای یک هدف بلندمدت مانند تحصیلات کالج برای بچه‌های خود دارید یا شاید برای یک بازنشستگی راحت برای خودتان؟ شما حتی ممکن است سرمایه‌گذاری‌های مختلف برای اهداف مختلف داشته باشید. نکته این است که قبل از تصمیم به سرمایه‌گذاری هر پول مهم است که بدانید چرا شما سرمایه‌گذاری می‌کنید و به دنبال چه نتیجه‌ای هستید. شما همچنین باید از تحمل خطر و افق زمانی خود به‌عنوان بخشی از روند تعیین هدف مطلع شوید.

سرمایه‌گذار خبره می‌داند که به چه دلیل سرمایه‌گذاری می‌کند، او انگیزه‌ای معقول و احساس کامیابی پیدا کرده است. او هدف خود را می‌داند. برای موفق شدن شما نیز باید ابتدا هدف خود را به‌روشنی مشخص کنید. ممکن است برای دوران بازنشستگی خود سرمایه‌گذاری کنید، بنابراین هدف اصلی شما امنیت است.

همان‌طور که به دلایل خود برای سرمایه‌گذاری می‌اندیشید، اهداف مالی خود را در جایگاه مناسب قرار می‌دهید و می‌دانید که آن‌ها در درجه دوم قرار دارند: وسیله‌ای برای حمایت از اهداف برتر هستند. سپس از خود بپرسید که آیا از خودگذشتگی لازم برای رسیدن به آن اهداف را دارید یا اینکه آن‌ها رؤیایی بیش نیستند.

تفاوت میان این دو، "انگیزه" است. یک رؤیا، چیزی است که شما دوست دارید آن را داشته باشید، اما در واقع انگیزه لازم برای رسیدن به آن در شما وجود ندارد. یک هدف، چیزی است که شما خواستار آن هستید و اغلب از کارکردن در جهت رسیدن به آن خوشحال می‌شوید.

برای سرمایه‌گذار خبره هیچ تردیدی وجود ندارد؛ او تمام زندگی خود را به صورت تمام وقت وقف سرمایه‌گذاری می‌کند. حتی اگر به طور کامل از بافت و شوارتز پیروی می‌کنید، بعید است که دقیقاً به چنین سطح فوق‌العاده‌ای برسید و نیازی به این کار ندارید. تنها چیزی که نیاز دارید این است که زمان و انرژی لازم را برای دستیابی به اهداف سرمایه‌گذاری خود، اختصاص دهید و هیچ تفاوتی ندارد که این اهداف چه چیزهایی هستند. تنها از طریق از خودگذشتگی به آن اهداف خواهید رسید. باید کاملاً آشکار باشد که از دست دادن پول تنها کار شمارا برای رسیدن به هدف اصلی دشوارتر می‌کند.

از دست دادن پول چگونه ممکن است به شما در ایجاد امنیت کمک کند؟ آیا شما با پول کم، ایمن‌تر یا مستقل‌تر خواهید بود؟ واضح است که پاسخ منفی است. به همین دلیل است که همچون سرمایه‌گذار خبره، اولین هدف مالی شما باید حفظ سرمایه باشد. حفظ چیزی که دارید - خواه زیاد باشد - خواه کم. به همین ترتیب، خرج کردن بیش از آن میزانی که درآمد دارید باعث از بین رفتن سرمایه شما می‌شود (یا بدهی شما را سنگین‌تر می‌کند)

تنها هنگامی که سطح زندگی شما پایین‌تر از سطح دارایی شما باشد می‌توانید سرمایه را در اولویت قرار دهید، دارایی خود را حفظ کنید و سپس به آن بیفزایید. حفظ سرمایه و زندگی کردن پایین‌تر از سطح دارایی، آن دسته از گرایش‌های ذهنی نسبت به پول هستند که ثروتمند را از طبقه فقیر و طبقه متوسط جدا می‌کنند. این گرایش‌ها مبنای ثروت هستند. پذیرفتن و اتخاذ آن‌ها تنها راه مطمئن برای رسیدن به ثروت است.

هدف سرمایه‌گذاران معمولاً، به منظور رشد و توسعه سرمایه خود و بهره‌مندی از منافع آن در آینده، می‌باشد. معمولاً، سرمایه‌گذاران، ممکن

است سرمایه خود را به مدت طولانی و طی سال‌ها و دهه‌ها نگه‌داشته و از سوددهی آن بهره ببرند. البته سرمایه‌گذاری در بخش‌های مختلف دارای تعابیر مختلفی است. در اقتصاد شرکت‌ها، سرمایه‌گذاری شامل ایجاد و تأمین سرمایه اولیه و یا افزایش سرمایه در شرکت‌ها است که در انتظار پیشرفت کسب‌وکار و سود بیشتر است. هرچقدر سرمایه یک شرکت بیشتر باشد، بهتر می‌توان فعالیت‌ها را توسعه داده و در نتیجه به سود و درآمد بیشتری دست‌یافت.

سرمایه‌گذاری توسط اشخاص به این صورت است که در طی آن افراد حقیقی، دارایی‌ها و یا پول خود را سرمایه‌گذاری می‌کنند. مانند سپرده‌گذاری در بانک‌ها و یا سرمایه‌گذاری در بازار اوراق بهادار، که این کار نیز به‌منظور دریافت سود می‌باشد. در این سرمایه‌گذاری‌ها، معمولاً افراد همراه با پذیرفتن ریسک سرمایه‌گذاری، به کسب درآمد می‌پردازند. اما این نکته را نیز باید گفت که هر نوع سرمایه‌گذاری، در صورتی که بر طبق شناخت روند کسب‌وکار و یا اقتصاد نباشد، نتیجه آن لزوماً سوددهی نخواهد بود. سرمایه‌گذاری به‌منظور افزایش حجم سرمایه و یا ثبات آن ایجاد می‌شود. همچنین سرمایه‌گذاری شامل اختصاص مخارجی برای تولید کالاهایی است که ممکن است در حال حاضر قصد فروش آن‌ها مدنظر نباشد.

مهم‌ترین مسأله پذیرفتن این حقیقت است که در هر نوع سرمایه‌گذاری، بدون شک ریسک هم وجود دارد. شناخت کلی و بررسی ریسک‌های احتمالی در سرمایه‌گذاری نقش مؤثری در عکس‌العمل‌های درست و منطقی دارد. از این طریق در اختصاص دادن دارایی‌ها و مدیریت سرمایه‌گذاری، بهتر می‌توان عمل کرد. نکته دیگر این است که گزینه‌ها و مواردی که قرار است در آن سرمایه‌گذاری انجام شود، با توجه به میزان ریسک آن بررسی شود. به این ترتیب

می‌توان با جدیت بیشتر و به‌صورت قانون‌مند روش بهتری را انتخاب کرد. یک سرمایه‌گذار، زمانی با ریسک مواجه می‌شود که اطمینان زیادی به بازدهی و سوددهی مورد انتظار خود در آینده نداشته باشد. به همین دلیل مدیریت ریسک سرمایه‌گذاری، یکی از موارد مهم در این زمینه می‌باشد که اکثر شرکت‌ها نیز به‌منظور جلوگیری از زیان‌های احتمالی آن را به کار می‌برند.

مشارکت

یکی از روش‌های انجام سرمایه‌گذاری، مشارکت می‌باشد و مشارکت عبارت است از "درآمیختن سهم‌الشرکه نقدی و غیرنقدی متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی متعدد به نحو مشاع به‌منظور انتفاع طبق قرارداد فی‌مابین". به بیان دیگر مشارکت را عمل اجتماعی، مسئولیت و تعهد خود در گروه می‌دانند.

مشارکت در جامعه محلی یعنی فرآیند به‌کارگیری توانمندی‌های فردی یا گروهی ذینفعان برای دستیابی به یک هدف گروهی. در این فرایند، رفتار آگاهانه، خواست جمعی، پذیرش جمعی، انتخاب و وجود نیازهای مشترک اهمیت دارند. آنچه در یک فرآیند مشارکت موفق مهم است احساس نیاز برای حل یک مشکل، شناخت آن مشکل و احساس نیاز به همکاری گروهی با توجه به میزان دانش و توانمندی افراد و شناخت آنان از توانایی‌ها و امکانات موجود و حداکثر استفاده از آنهاست.

اگر به مشارکت به‌مثابه یک حق (به ماده ۲۷ اعلامیه جهانی حقوق بشر بنگریم)، متوجه می‌شویم که تک‌تک انسان‌ها مطابق با اعلامیه جهانی حقوق بشر حق دارند که در تعیین سرنوشت خود مشارکت کنند.

مشارکت در یک اجتماع محلی از حساس شدن آغاز می‌شود که نخستین پله مشارکت است. پله بعدی آگاه شدن و دانستن است. مردم در یک جامعه محلی حق دارند که از اتفاقاتی که در اجتماع آن‌ها می‌افتد باخبر باشند. پله بعدی، مشاوره و ارائه نظر از سوی مردم است. افراد در یک جامعه محلی در جلسات گروهی شرکت می‌کنند و نظرات خود را مطرح می‌کنند. آنان در این مرحله نیازهای خود را در اجتماع محلی فهرست می‌کنند و درباره اولویت‌ها سخن می‌گویند. گاه در این مرحله کمیته‌ها یا ساختارهایی شکل می‌گیرد. پله بعدی، نقش‌پذیری و مشارکت در فعالیتهای اجرایی است. بعد از آن وارد پله‌ای می‌شود که می‌توان آن را "درگیر شدن فرد در جریان کار" نامید، به گونه‌ای که دیگر جزئی از فرآیند محسوب می‌شود و نمی‌توان او را از این فرآیند جدا کرد. وارد شدن در این فرایند، به معنای توانمند شدن مردم در جامعه محلی است.

اگر شناسایی نیاز مردم در سطح محلی توسط خود آنان به اقدام محلی بیانجامد منجر به مشارکت برای برآورده شدن نیاز می‌گردد در عین حال که ممکن است نیاز منجر به تقاضا یا مطالبه شود اما مشارکتی را به وجود نیاورد. در تمام جریان مشارکت، تلاش تسهیلگر این است که مردم محلی نیازهای خود را بشناسند، اولویت‌بندی کنند و خود برنامه‌ای را برای تحقق آن نیاز طراحی کنند بدون اینکه نیازها تبدیل به مطالبات شود. در واقع نتیجه فعالیت‌های توانمندسازی محلی، باید اقدام محلی برای رفع نیازهای محلی باشد.

مشارکت عمومی - خصوصی

مشارکت عمومی - خصوصی (Public-Private Partnership) فرآیندی است که در آن بخش عمومی (دولت و سایر نهادهای حکومتی عمومی دولتی و غیردولتی) به منظور تأمین خدمات زیربنایی (اعم از آب و فاضلاب، حمل و نقل،

سلامت، آموزش و...) از ظرفیت‌های بخش خصوصی (اعم از دانش، تجربه و منابع مالی و...) استفاده می‌نماید.

به بیان دیگر بخش خصوصی به نیابت از دولت در برخی از وظایف و مسئولیت‌های تأمین این خدمات نقش آفرینی می‌نماید. در مشارکت عمومی-خصوصی قراردادی بین بخش عمومی و بخش خصوصی به منظور تسهیم ریسک، مسئولیت، منافع و هم‌افزایی منابع و تخصص هر دو بخش در ارائه خدمات زیربنایی منعقد می‌گردد. در مشارکت عمومی-خصوصی نقش دولت از سرمایه‌گذاری، اجرا و بهره‌برداری در پروژه‌های زیرساختی به سیاست‌گذار و تنظیم‌کننده مقررات و ناظر بر کیفیت و کمیت ارائه خدمات تبدیل می‌شود.

فرصت سرمایه‌گذاری

ظرفیت‌هایی که شناسایی شده و در آن قابلیت‌های سرمایه‌گذاری و بازده اقتصادی وجود دارد، فرصت سرمایه‌گذاری گویند. به عنوان مثال اراضی بایر در سطح شهر با مالکیت شهرداری و یا بخش خصوصی و یا دیگر سازمان‌ها این فرصت‌ها توانمندی پذیرش بارگذاری انواع کاربری و خدمات را داشته و جهت تهیه بسته سرمایه‌گذاری معرفی می‌گردد.

بسته سرمایه‌گذاری

بسته مطالعاتی در مورد طرح‌های سرمایه‌گذاری که در آن اطلاعات فنی شامل نوع کاربری‌های مصوب و پیشنهادی، تراکم‌ها و... بارگذاری شده، بر مبنای آن مطالعات اقتصادی مانند برآورد هزینه‌های ساخت، دوره ساخت، بازده، طرح و درآمد و... محاسبه می‌گردد و به عنوان بسته سرمایه‌گذاری به سرمایه‌داران ارائه می‌شود.

انواع سرمایه‌گذاری

سرمایه‌گذاری را به روش‌های مختلفی تقسیم‌بندی می‌کنند:

(۱) براساس موضوع سرمایه‌گذاری:

سرمایه‌گذاری برحسب موضوع به دودسته سرمایه‌گذاری واقعی و سرمایه‌گذاری مالی تقسیم می‌شود. سرمایه‌گذاری واقعی نوعی سرمایه‌گذاری است که فرد با فدا کردن ارزشی در زمان حاضر، نوعی دارایی واقعی به دست می‌آورد. در واقع موضوع سرمایه‌گذاری، دارایی واقعی است. خرید ملک یا آپارتمان، نمونه‌ای از این سرمایه‌گذاری است. در سرمایه‌گذاری مالی، فرد در ازای فدا کردن ارزش حاضر، نوعی دارایی مالی که نتیجه آن معمولاً جریانی از وجوه نقد است به دست می‌آورد. سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار مثل سهام عادی یا اوراق مشارکت، که فرد در ازای پرداخت پول، محق به دریافت جریانی از وجوه نقد به شکل سود می‌شود، سرمایه‌گذاری مالی محسوب می‌شود.

(۲) براساس زمان یا مدت سرمایه‌گذاری:

برحسب زمان، سرمایه‌گذاری را می‌توان به کوتاه‌مدت یا حداکثر تا یک سال و بلندمدت یا بیش از یک سال تقسیم کرد.

(۳) برحسب خطر یا ریسک سرمایه‌گذاری:

از آنجا که منافع حاصل از سرمایه‌گذاری در آینده به دست می‌آید و نسبت به تحقق این منافع یقین وجود ندارد پس انواع سرمایه‌گذاری‌ها با درجاتی از احتمال عدم تحقق منافع موردنظر سرمایه‌گذار یا ریسک مواجه‌اند. براساس اینکه میزان یا احتمال تحقق نیافتن منافع آتی (یاریسک) چقدر باشد، سه نوع سرمایه‌گذاری را می‌توان از یکدیگر متمایز ساخت: سرمایه‌گذاری با ریسک متناسب، سرمایه‌گذاری با

ریسک نسبی بیشتر (سفته‌بازی)، سرمایه‌گذاری پرخطر یا ریسکی. سرمایه‌گذاری متناسب یا به‌طور خلاصه سرمایه‌گذاری، نوعی سرمایه‌گذاری است که ریسک آن متناسب با بازدهی است که از آن انتظار می‌رود. سرمایه‌گذاری با ریسک نسبتاً بیشتر یا سفته‌بازی، نوعی سرمایه‌گذاری است که در آن سرمایه‌گذار برای کسب بازدهی، ریسک بیشتری تقبل می‌کند و بالاخره سرمایه‌گذاری بسیار ریسکی، نوعی سرمایه‌گذاری است که در آن فرد برای به دست آوردن بازدهی و لو بسیار کم، ریسک بسیار زیادی متحمل می‌شود.

۴) برحسب مصرف یا استهلاک سرمایه:

در دسته‌بندی دیگری، سرمایه‌گذاری به خالص و ناخالص تفکیک می‌شود. سرمایه‌گذاری ناخالص شامل همه هزینه‌های سرمایه‌ای است اعم از اینکه هزینه برای نگهداری، تعمیر و یا تعویض سرمایه باشد و یا موجب افزایش ثروت شود. سرمایه‌گذاری خالص در واقع بخشی از سرمایه‌گذاری ناخالص است که با کم کردن میزان استهلاک سرمایه از آن به دست می‌آید.

انواع سرمایه‌گذاران

سرمایه‌گذاران انواع مختلفی دارند و ما به ازای موضوعات، میزان خطرپذیری و زمان‌بندی پروژه دارای تنوع می‌باشند به‌عنوان مثال سرمایه‌گذاران در اوراق بهادار به شرح زیر می‌باشند:

۱) اشخاص حقیقی:

گروهی هستند که بیشتر به امید انتفاع از سرمایه‌گذاری اقدام به خرید یا فروش اوراق بهادار می‌کنند. در برخی موارد، وقتی سرمایه این افراد زیاد باشد، ممکن است هدف دیگری همچون به دست

گرفتن کنترل شرکت از طریق خرید درصد بالایی از سهام آن شرکت نیز دنبال شود.

۲) اشخاص حقوقی:

این اشخاص که معمولاً به دلیل وسعت عمل و حجم منابع مالی، تأثیر بسزایی در بازار سرمایه دارند، متنوع و برخی از مهم‌ترین آن‌ها به شرح زیر می‌باشند:

۲-۱- بانک‌ها:

مؤسساتی هستند که معمولاً به دو دلیل وارد بازار می‌شوند. گروه اول که بیشتر رایج است، کسب بازده از جوهی است که به شکل سپرده نزد آنان قرار دارد و گروه دوم، که معمولاً تابع شرایط خاصی است عبارت است از ایجاد و حفظ بازاری ریال و نقدینه برای اوراق بهادار. در این نقش بانک‌ها از طریق عرضه یا تقاضای اوراق بهادار هنگامی که برای آن‌ها عدم تعادل وجود دارد، نقش متعادل کردن بازار را ایفا می‌کنند.

۲-۲- شرکت‌های بیمه:

شرکت‌های بیمه با دودسته جریان وجوه مواجه‌اند. جریان ورودی که معمولاً شامل حق بیمه‌های وصولی بابت موضوعات بیمه اشخاص و غیراشخاص می‌گردد و جریان خروجی که عمدتاً شامل خسارت‌های پرداختی، پس‌انداز عمر افراد و نظایر آن است. برای اینکه بین این دو جریان تعادلی مطلوب برقرار شود، شرکت‌های بیمه معمولاً سعی می‌کنند بخش عمده‌ای از وجوه خود را سرمایه‌گذاری کنند. یکی از بازارهای جذاب برای این قبیل شرکت‌ها، بازار اوراق بهادار می‌باشد. شرکت‌های بیمه معمولاً به لحاظ حجم قابل توجه منابع مالی، تأثیر بسزایی در این بازار دارند.

۲-۳- صندوق‌های بازنشستگی:

این مؤسسات نیز مانند شرکت‌های بیمه با دودسته جریان وجوه مواجه‌اند. یک دسته وصولی‌های مربوط به کسور بازنشستگی افراد که غالباً در مقایسه با جریان خروجی وجوه، رقم کمی است و دسته دوم پرداخت‌های مربوط به حقوق بازنشستگی که معمولاً رقم قابل توجهی می‌باشد (جریان خروجی). صندوق‌های بازنشستگی برای ایجاد تعادل بین این دو جریان ورودی و خروجی، وجوه در دسترس خود را برای کسب بازده و تقویت جریان ورودی به اشکال مختلف سرمایه‌گذاری می‌کنند که سرمایه‌گذاری در انواع اوراق بهادار یکی از رایج‌ترین آن‌ها می‌باشند. این مؤسسات نیز به دلیل منابع قابل توجه مالی، تأثیر بسزایی در بازار دارند.

۲-۴- شرکت‌های سرمایه‌گذاری:

شرکت‌های سرمایه‌گذاری مؤسساتی هستند که از طریق فروش سهم و برخی موارد، اوراق قرضه، منابع مالی پس‌اندازکنندگان و افراد را جمع‌آوری کرده، و آن‌ها را در سهام و اوراق قرضه سایر شرکت‌ها سرمایه‌گذاری می‌کنند. اهمیت این مؤسسات در این است که افراد، با پس‌انداز اندک خود، شاید به راحتی نتوانند در اوراق بهادار موردنظر خود سرمایه‌گذاری کنند. اما این قبیل شرکت‌ها، با یک‌کاسه کردن وجوه، آن‌ها را در اوراق بهادار متنوع سرمایه‌گذاری و معمولاً بازدهی بیشتر از این مجموعه عاید می‌کنند.

شرکت‌های سرمایه‌گذاری خدمات متنوعی انجام می‌دهند که موارد زیر از اهم آن‌هاست:

❖ اداره حساب‌های مختلف سرمایه‌گذاران، سرمایه‌گذاری مجدد سودهای سهام آنان.

- ❖ سرمایه‌گذاری وجوه جزء جمع‌آوری شده در اوراق بهادار متنوع و ایجاد مجموعه سرمایه‌گذاری کارا (پرتفوی)
- ❖ بررسی و کنترل مستمر سرمایه‌گذاری‌ها برای حفظ شرایط ارائه‌شده هر یک (به‌طور مثال حداقل بازده لازم، حداکثر ریسک قابل قبول و...)
- ❖ ارزیابی مستمر اوراق بهادار برای انتخاب اوراق بهادار دارای بازده بالقوه بالا.

با توجه به مقیاس عمل گسترده، معمولاً هزینه سرمایه‌گذاری برای این شرکت‌ها حداقل می‌شود.

۲-۵- شرکت‌های دارنده یا مادر:

شرکت‌های مادر یا دارنده، شرکت‌هایی هستند که سهام یک یا چند شرکت فرعی را به‌منظور کسب کنترل آن‌ها در جهت تحقق یک هدف مشترک در دست دارند. لازم به ذکر است که سهام کنترل‌کننده لزوماً ۵۱٪ نبوده و حتی ممکن است برای شرکت‌هایی که سهام آن‌ها به‌طور گسترده‌ای پراکنده شده، این میزان حتی کمتر از ۱۰٪ باشد. از آنجاکه در بازار بورس اوراق بهادار، به خاطر معاملات مستمر سهام، تغییرات مالکیتی رخ می‌دهد لذا این شرکت‌ها به‌منظور حفظ موقعیت کنترلی خود دائماً در بازار حضور می‌یابند.

۲-۶- شرکت‌های کارگزاری:

واسطه‌های مالی هستند که بین خریداران و فروشندگان اوراق بهادار، نقش تسهیل‌کننده مبادله را برعهده دارند. در ایران، اساسنامه این شرکت‌ها به آن‌ها اجازه داده تا میزان ۲۰٪ حجم معاملات، مشروط بر اینکه از میزان سرمایه آن‌ها تجاوز نکنند، برای خود خرید و فروش کنند.

۷-۲- سایر اشخاص حقوقی:

معمولاً شرکت‌ها وجوه مازاد خود را جهت کسب بازده در اوراق بهادار سرمایه‌گذاری می‌کنند. بعضی اوقات نیز خرید بخشی از اوراق بهادار (سهام عادی یا ممتاز) یا تمام آن، به امید جذب یا ادغام شرکت موردنظر در راستای اهداف رقابتی شرکت اصلی می‌باشد.

انواع شخصیت سرمایه‌گذاران

به‌رحال وقتی پای سرمایه‌گذاری در میان باشد، شخصیت آدم‌ها اهمیت می‌یابد. کمیسیون اوراق بهادار کلمبیا (British Columbia) برای ارزیابی دانش، احساس و عملکرد کانادایی‌ها در زمان سرمایه‌گذاری، پژوهشی انجام داد به نام "سرمایه‌گذار باهوش ملی" و در هنگام انجام این پژوهش متوجه شد که شخصیت سرمایه‌گذار از عناصر بسیار مهم در امر سرمایه‌گذاری است. انواع شخصیت سرمایه‌گذاران شامل ۵ شخصیت می‌باشد:

۱. بی‌باک

آدم‌های بی‌باک به‌طور خاص بسیار برون‌گرا هستند و آمادگی تجربه کردن هر اتفاقی را دارند. کسی که دارای این تیپ شخصیتی است، اغلب به‌عنوان فردی انعطاف‌پذیر شناخته می‌شود. آن‌ها بیش‌تر از هر شخص دیگری به سرمایه‌گذاری علاقه دارند، احتمال این‌که با یک مشاور کار کنند بسیار زیاد است، و "بهترین رفتار سرمایه‌گذاری" را از خود نشان می‌دهند.

۲. سخت‌کوش

آدم‌هایی که شخصیتی سخت‌کوش دارند به سرمایه‌گذاران بی‌باک شباهت دارند، اما درون‌گرا هستند. آدم‌های سخت‌کوش احتمالاً با یک مشاور کار می‌کنند. آن‌ها صورت‌حساب‌های خود را به‌طور کامل می‌خوانند، اما احتمالاً درخواست جبران ندارند و سوابق را بازبینی نمی‌کنند.

۳. عجول

آدم‌های عجول بسیار سازگار هستند. این تیپ شخصیتی - به همراه آدم‌های هیجانی - کم‌تر از تیپ‌های دیگر به سراغ سرمایه‌گذاری مستقل می‌روند. آدم‌های عجولی که با مشاورها کار می‌کنند، به احتمال زیاد صورت‌های مالی خود را نمی‌خوانند. آن‌ها معمولاً قبل از تصمیم‌گیری برای سرمایه‌گذاری، صبر نمی‌کنند و تحقیقات گسترده‌ای در این زمینه انجام نمی‌دهند.

۴. محتاط

آدم‌های محتاط، درون‌گرا هستند. آن‌ها هر چیزی را تجربه نمی‌کنند و کم‌تر از آدم‌های بی‌باک، سخت‌کوش و عجول با مشاور کار می‌کنند. همچنین احتمال کمی وجود دارد که آن‌ها با طرف سوم مشورت کنند، سوابق را بازبینی کنند یا بدانند که چه طور باید به مشاورشان پول پرداخت کنند.

۵. هیجانی

آدم‌هایی که شخصیت هیجانی دارند به احتمال زیاد در قدم اول سرمایه‌گذاری نمی‌کنند، اما اگر بخواهند این کار را بکنند قبل از تصمیم‌گیری، مناسب بودن نوع سرمایه‌گذاری را بررسی نمی‌کنند و هیچ طرح و برنامه‌ای ندارند. این نوع شخصیت بیش از هر شخصیت دیگری ممکن است قربانی کلاهبرداری شود.

فرآیند یک پروژه سرمایه‌گذاری

آنچه باید در مورد تجزیه و تحلیل فرآیند سرمایه‌گذاری در یک پروژه به آن توجه عبارتند از:

- ۱) مطالعه و بررسی کلیه برنامه‌ها، طرح‌ها و پروژه‌های سرمایه‌گذاری
- ۲) تعیین طرح قابل مشارکت و تهیه بسته مشارکتی

- ۳) تهیه طرح توجیهی پروژه شامل ارزیابی مالی، اقتصادی و فنی طرح سرمایه گذاری
- ۴) اخذ مجوزهای لازم و رعایت شرایط قانونی حاکم بر مشارکت و سرمایه گذاری
- ۵) تعیین روش تأمین منابع مالی پروژه و زمان بندی اجرای طرح
- ۶) تعیین مشوق های سرمایه گذاری و بازاریابی جذب سرمایه گذار
- ۷) اجرای مراحل انتخاب سرمایه گذار اعم از فراخوان، مزایده یا مناقصه و احراز صلاحیت سرمایه گذار
- ۸) عقد قرارداد با سرمایه گذار
- ۹) نظارت از ابتدا تا پایان مدت قرارداد پروژه
- ۱۰) اجرای پروژه
- ۱۱) تحلیل پروژه شامل ارزیابی عملکرد سرمایه گذاری و میزان دستیابی به اهداف

مهم ترین عوامل مؤثر در سرمایه گذاری

- ۱) امنیت اقتصادی (ثبات قوانین اقتصادی، ایجاد فرصت های برابر اقتصادی، وضعیت تورم و...)
- ۲) امنیت ملی و سیاسی
- ۳) امنیت قضائی شامل قوانین و مقررات حمایتی
- ۴) وضعیت نگرش اجتماعی و فرهنگی به سرمایه گذاری
- ۵) میزان تقاضای سرمایه پذیران
- ۶) میزان نرخ بازگشت سرمایه، بازدهی تولید و حاشیه سود پروژه
- ۷) تسهیل بروکراسی اداری
- ۸) بهبود فضای کسب و کار

مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی در مطالعه‌ای موضوع امنیت سرمایه‌گذاری را بررسی نمود. امنیت سرمایه‌گذاری در شرایطی به‌طور کامل برقرار می‌شود که متغیرهای اقتصاد کلان (نرخ تورم، نرخ ارز و...) باثبات یا قابل پیش‌بینی باشد، قوانین و مقررات و رویه‌ها و تصمیمات اجرایی باثبات، برای همه شفاف و قابل درک باشد و به‌طور سهل و مؤثری اجرا شوند و در صورت ضرورت تغییر، تغییراتشان در زمان معقولی پیش از اجرا به اطلاع ذی‌نفعان برسد، همچنین سلامت اداری برقرار باشد و اطلاعات مؤثر بر فعالیت‌های اقتصادی به‌طور شفاف و برابر در دسترس همه شهروندان باشد، جان و مال همه شهروندان از تعرض مصون باشد، حقوق مالکیت برای همه دقیق تعریف و تضمین شده باشد، نهادهای قضایی و انتظامی چنان مجهز و سالم و کارآمد باشند که هرگونه استفاده خودسرانه و بدون اجازه از دارایی‌های فیزیکی یا فکری دیگران، برای هیچ‌کس مقرون‌به‌صرفه نباشد و شهروندان مالباخته بتوانند با مراجعه به نهادهای قضایی و انتظامی با کمترین هزینه و در کوتاه‌ترین زمان، مال از دست‌رفته خود را به همراه خسارت مربوط، دریافت کنند و در آخر اینکه فرهنگ وفای به عهد و صداقت در مراکز اقتصادی رایج باشد.

براساس مطالعات مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی در پاییز ۱۳۹۷، شاخص کل امنیت سرمایه‌گذاری در ایران در پاییز ۱۳۹۷ کمیت ۶.۳۴ از ۱۰ (بدترین حالت) ارزیابی شده است. مقدار عددی این شاخص در مطالعه تابستان گذشته ۶.۳۲ محاسبه شده بود که نشان می‌دهد کمیت امنیت سرمایه‌گذاری در پاییز ۱۳۹۷ نسبت به فصل قبل از آن به میزان ۰.۱۱ افزایش یافته و نامناسب‌تر ارزیابی شده است.

این گزارش می‌افزاید براساس ارزیابی فعالان اقتصادی مشارکت‌کننده در این پیمایش، در پاییز ۱۳۹۷ سه مؤلفه عمل مسئولان ملی به وعده‌های داده‌شده، احقاق حقوق قانونی در ادارات دولتی، اعمال نفوذ و تبانی در معاملات ادارات حکومتی به‌عنوان نامناسب‌ترین مؤلفه‌های امنیت سرمایه‌گذاری

ارزیابی شده‌اند. همچنین مناسب‌ترین مؤلفه‌های امنیت سرمایه‌گذاری (نسبت به سایر مؤلفه‌ها) طی پاییز ۱۳۹۷ نیز سرقت مالی (پول نقد، کالا، تجهیزات و ماشین‌آلات)، استفاده غیرمجاز از نام و علائم تجاری یا مالکیت معنوی، رواج توزیع کالای قاچاق است.

پس از تلفیق داده‌های آماری و یافته‌های پیمایشی در این پژوهش، استان‌های تهران، کهگیلویه و بویراحمد و ایلام نامناسب‌ترین و استان‌های خراسان جنوبی، سمنان و قم مناسب‌ترین وضعیت را از نظر شاخص امنیت سرمایه‌گذاری نسبت به سایر استان‌ها در پاییز ۱۳۹۷ کسب کرده‌اند.

گفتنی است براساس نتایج این پیمایش، در پاییز ۱۳۹۷، از بین ۹ حوزه فعالیت اقتصادی، فعالان اقتصادی در حوزه‌های صنعت (شامل همه صنایع و موارد مرتبط با ساختمان)، بدترین ارزیابی و فعالان اقتصادی در حوزه‌های هتل، رستوران، تهیه و توزیع غذا و حوزه‌های نفت خام و گاز طبیعی، تأمین آب و برق و گاز، مشترکاً بهترین ارزیابی را از وضعیت امنیت سرمایه‌گذاری ارائه کرده‌اند. درحالی‌که در تابستان ۱۳۹۷ (مطالعه فصل قبل)، از بین ۹ حوزه فعالیت اقتصادی، فعالان اقتصادی در حوزه‌های صنعت (شامل همه صنایع و موارد مرتبط با ساختمان)، بدترین ارزیابی و فعالان اقتصادی در حوزه‌های ارتباطات و توزیع (حمل و نقل، انبارداری، عمده‌فروشی و خرده‌فروشی) بهترین ارزیابی را از وضعیت امنیت سرمایه‌گذاری ارائه داده بودند.

زمینه‌های سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهری:

- ۱) احداث، اجاره و بهره‌برداری از واحدهای تجاری، مسکونی، صنعتی، خدماتی، اداری و فرهنگی
- ۲) احداث سالن و زمین ورزشی، فضاها و تأسیسات مرتبط

- ۳) احداث و بهره‌برداری از شهربازی، پارک، فضای سبز
- ۴) احداث مبلمان شهری و زیباسازی سطح شهر
- ۵) احداث سامانه‌های حمل‌ونقل عمومی بار و مسافر
- ۶) ایجاد، راه‌اندازی و تجهیز مراکز اقامتی، بومگردی و گردشگری
- ۷) تجهیز، مرمت و بهره‌برداری از اماکن، آثار و بناهای فرهنگی و تاریخی
- ۸) احداث، تجهیز و بهره‌برداری از مراکز دفن پسماند، بازیافت مواد، تولید کود و تأمین تجهیزات و اجرای طرح تفکیک از مبدأ
- ۹) احداث و بهره‌برداری از کارخانه‌ها و کارگاه‌های تولیدی و صنعتی
- ۱۰) ایجاد و بهره‌برداری از واحدهای کشاورزی، دامداری، صنایع جانبی و وابسته
- ۱۱) احداث زیرساخت شهر الکترونیک
- ۱۲) راه‌اندازی و توسعه بازارچه‌های محلی (روزانه و هفتگی) موقت و دائمی
- ۱۳) خرید و تجهیز ماشین‌آلات عمرانی و خدماتی
- ۱۴) تولید و طراحی نرم‌افزارها و سامانه‌های فروش کالا، خدمات و تولیدات و بازارهای مجازی
- ۱۵) طرح‌های مرتبط با هوشمندسازی شهر، پرداخت الکترونیکی و سایر زمینه‌های مرتبط
- ۱۶) پروژه‌ها و طرح‌های اقتصادی مرتبط با فرصت‌ها و ظرفیت‌های اقتصادی و تولیدی
- ۱۷) طرح‌های مرتبط با تولید انرژی‌های نو و تجدیدپذیر تولید برق (نیروگاه‌های خورشیدی) و...

تفکیک و... می‌باشد. در هر حال عنصر ساخت به صورت تقریبی ارزیابی می‌شود چراکه به دلیل عدم وجود نقشه جات امکان ارزیابی دقیق آن شاید هیچ‌گاه ممکن نباشد ولی براساس عرف بازار و بررسی‌های اولیه می‌توان به یک رقم تقریبی توافق نمود. (منبع کتاب گنج پنهان- داوود ندیم)

عوامل مشارکت

عوامل مشارکت عبارتند از اشخاصی که با شراکت هم پروژه را به انجام می‌رسانند به عبارت دیگر عوامل مشارکت همان طرفین مشارکت یا طرفین قرارداد می‌باشند.

همواره مشارکت بین دو طرف انجام می‌پذیرد و اصولاً عقد قرارداد بین سه یا چهار طرف (سه‌جانبه یا بیشتر) دارای اشکال حقوقی و اجرایی است فلذا قرارداد مشارکت فقط بین دو شخص که ممکن است این دو شخص هرکدام تعداد بیشتری را نیز شامل شود منعقد می‌شود.

در تفاهم‌نامه‌ها یا قراردادهایی که طرفین قرارداد همگی دولتی باشند عقد قرارداد چندجانبه مشکل چندانی ایجاد نمی‌نماید ولی در قراردادهای مشارکتی بین شهرداری‌ها و بخش خصوصی حتماً می‌بایست طرفین مشارکت دو طرف باشند نه بیشتر.

■ مشارکت مدنی

در سال‌های بین دهه ۱۹۷۰ و ۱۹۸۰ میلادی، بسیاری از کشورها با مشکلات بدهی‌های بالای بخش عمومی روبه‌رو بودند و از طرفی فشار برای گسترش زیرساخت‌ها و تأسیسات زیربنایی روزبه‌روز بیشتر می‌شد، دولت‌ها به فکر تشویق بخش خصوصی (که معمولاً در ایجاد زیرساخت‌ها دخالتی نداشت) برای ورود به این صنایع افتادند، صنایعی نظیر کارخانه‌های تولید برق که معمولاً در انحصار بخش دولتی بود.

اولین برنامه برای ایجاد چنین قراردادهایی در دولت محافظه‌کار بریتانیا در سال ۱۹۹۲ تحت عنوان PFI برای تشویق برنامه‌های مشارکت عمومی-خصوصی ایجاد شد. این برنامه بیشتر روی کاهش نیاز بخش عمومی برای استقراض تمرکز کرده بود. در استرالیا بسیاری از دولت‌های ایالتی برنامه‌هایی برای مشارکت عمومی-خصوصی براساس PFI از کردند. در کشورهای پیشرفته تحت عناوین مختلف مدل‌های مختلف برای مشارکت عمومی و خصوصی به وجود آمده است.

از دهه‌ها پیش بسیاری از صاحب‌نظران براین عقیده بوده‌اند که دولت به‌تنهایی نباید و نمی‌تواند تولیدکننده همه کالاهای عمومی نظیر زیرساخت‌ها باشد، بلکه باید بکوشد به بهترین شکل به ایجاد زمینه برای استفاده از ظرفیت‌های هر دو بخش عمومی و خصوصی در تولید این کالاها پردازد. در سال‌های گذشته با زیاد شدن بدهی‌های بخش عمومی، اهمیت استفاده از ظرفیت‌های بخش خصوصی بیش‌ازپیش نمایان شده است و امروزه مشارکت عمومی-خصوصی برای استفاده بهینه و مناسب از مهارت‌ها، توانایی‌ها و منابع موجود در هر دو بخش به وجود آمده است و روزه‌روز از ایرادات آن کاسته می‌شود و انواع و اقسام روش‌های آن بهتر و بهتر می‌شوند.

نکته‌ای که امروزه در دنیا موردبحث است، سطح دخالت هر بخش در پروژه‌ها، میزان اختیارات و مسئولیت‌ها است، درحالی‌که در کشورهای درحال‌توسعه نظیر ایران هنوز مشارکت عمومی-خصوصی بحثی نسبتاً ناشناخته و یا حداقل کم‌کاربرد است. گرچه ایران در حوزه انرژی با چنین مسائلی آشنایی دارد، اما سازمان‌هایی نظیر شهرداری‌ها با توجه به کمبود شدید منابع مالی و ضعف مدیریتی در اجرای پروژه‌های بزرگ زیربنایی نیاز بیشتری برای ورود به این مباحث دارند.

کسب‌وکارهای نوپا و تازه تأسیس گاهی اوقات برای توسعه کار خود نیاز به دریافت کمک و وام دارند. یکی از راه‌های تزریق کمک به این کسب‌وکارها مشارکت مدنی است. قرارداد مشارکت مدنی قراردادی است که در آن اشخاص حقیقی و یا حقوقی سرمایه خود را به صورت سهم‌الشرکه غیرنقدی یا نقدی و به صورت مشاع و برای انجام کاری معین برای یک مدت محدود به منظور انتفاع برطبق قرارداد قرار می‌دهند.

در این اینجا قصد داریم قرارداد مشارکت مدنی را به طور کامل باز کرده و در مورد سند مشارکت مدنی، عقد مشارکت مدنی و انواع مشارکت مدنی بیشتر بحث کنیم.

موارد استفاده از قرارداد مشارکت مدنی

به طور کلی موارد استفاده از قرارداد مشارکت مدنی در فعالیت‌های خدماتی، صادرات کالا، تولید کالا، فروش محصولات، واردات کالا و ماشین‌آلات، بازرگانی، ساخت مسکن به صورت انفرادی، انبوه‌سازی و... است.

مبنای حقوقی قرارداد مشارکت مدنی

بعد از قرارداد مشارکت مدنی، شرکت‌های مدنی تشکیل خواهند شد. از ماده ۵۷۱ قانون مدنی به بعد به شرکت‌ها پرداخته شده است. در این ماده شرکت‌ها به دودسته مدنی و تجاری تقسیم می‌شوند. در این قانون بیان شده است که شرکت‌های تجاری از قانون تجارت تبعیت می‌کنند و دارای شخصیت حقوقی هستند.

همچنین شرکت‌های مدنی از قانون مدنی تبعیت می‌کنند و شخصیت حقوقی نخواهند داشت. اموال این شرکت‌ها می‌تواند اموال منقول و یا غیرمنقول باشد. تشکیل شرکت‌های مدنی از طریق قرارداد مشارکت مدنی بوده و می‌تواند موضوعات مختلفی به همراه داشته باشد.

انواع مشارکت مدنی

قرارداد مشارکت مدنی به سه صورت مشارکت در ساخت، قرارداد مشارکت مدنی با بانک و قرارداد مشارکت مدنی خصوصی صورت می‌گیرد که هر کدام از آن‌ها شرایط و قوانین خاص خود را دارند. در ادامه هر یک از انواع مشارکت مدنی به صورت مختصر بیان شده‌اند.

• مشارکت در ساخت

در این نوع مشارکت مدنی سازنده و مالک شریک خواهند شد و در آن مالک صاحب زمین بوده و سازنده سرمایه‌گذار و اقدام به ساخت‌وساز خواهد کرد. همچنین ممکن است در ساخت‌وساز نیز باهم مشارکت کنند؛ زیرا اموال موضوع اصلی قرارداد است اما در این قرارداد مشارکت مدنی چند نکته مهم وجود دارد که با رعایت آن‌ها می‌توان از اختلافات و مشکلات بعد از آن جلوگیری کرد:

- در نوشتن این نوع قرارداد تا حد امکان آن را شفاف و واضح بنویسید و از جملات ساده و روان استفاده شود.
- در متن قرارداد از الفاظ قانونی استفاده شود و همچنین باید بر روی الفاظ استفاده‌شده تسلط و اشراف داشت.
- پیش از امضای قرارداد یک‌بار سند مشارکت مدنی را به‌طور کامل از ابتدا به انتها خوانده و هر جای آن گنگ و نامفهوم بود در مورد

آن توضیح بخواهید.

- هنگامی که طرف مقابل در مجلس عقد مشارکت مدنی وجود ندارد از امضا یک‌جانبه آن خودداری کنید و سعی کنید هم‌زمان باهم قرارداد را امضاء کنید.
- شخص سازنده باید توانایی کار ساخت‌وساز را داشته و قبلاً در این زمینه کار کرده باشد.
- شرکت‌ها و شهرداری‌ها حتماً می‌بایست متن قرارداد مشارکت را به تأیید واحد حقوقی خود برسانند و در هنگام عقد مشارکت مدنی حتماً وکیل شما در محل حضور داشته باشد و در صورت نبود وی قرارداد را برای او ارسال کرده، در صورت تأیید وی آن را امضاء کنید.
- در صورت لزوم در هنگام عقد مشارکت مدنی از شهود آگاه و قابل‌دسترس استفاده کنیم.
- در سند مشارکت مدنی حضور مستمر و نظارت بر پروژه ساخت پیش‌بینی شود.
- زمان پایان ساخت پروژه تعیین شود و در صورت تخلف از این تاریخ تمهیدات لازم در نظر گرفته شود.
- در مورد ممنوعیت واگذاری ساخت پروژه افراد دیگر در سند مشارکت مدنی تعیین تکلیف شود.
- در سند مشارکت مدنی حتماً مصالح به‌کاررفته در ساخت تعیین شود.

– در قرارداد مشارکت مدنی هزینه‌های جانبی همانند اشتراک برق، گاز، مالیات و... تعیین تکلیف شود.

• قرارداد مشارکت مدنی با بانک

یکی دیگر از انواع مشارکت مدنی، قرارداد مشارکت مدنی با بانک است. این نوع قرارداد یکی از رایج‌ترین نوع قرارداد مشارکت مدنی است. افرادی که بخواهند برای تقویت کار خود از طریق قرارداد مشارکت مدنی با بانک شراکت کنند باید اطلاعاتی همچون میزان سرمایه موردنیاز، موضوع مشارکت، مدت مشارکت، هزینه و فروش، سهم سود پیشنهادی و همچنین وثیقه‌هایی برای حسن انجام کار را باید به بانک مربوطه تحویل نمایند.

بعد از این که شخص اطلاعات موردنیاز را در اختیار بانک قرار داد. حال وظیفه بانک است که با بررسی اطلاعات دریافت شده میزان سرمایه موردنیاز برای قرارداد مشارکت مدنی، سهم شریک و بانک، نسبت سود شریک و بانک با رعایت کلیه ضوابط قوانین حاکم بر بانک مربوطه و در صورت داشتن صرفه اقتصادی اقدام به انعقاد قرارداد با شریک خود بکند. بانک می‌تواند نظارت بر کیفیت جذب سرمایه و برگشت آن را برای بانک در نظر بگیرد. در پایان هر سال مالی سود حاصل از شراکت توسط بانک و شریک خود تقسیم می‌شود. البته این سود به تناسب سرمایه بین هر دو تقسیم می‌شود.

انواع تسهیلات مشارکت مدنی که توسط بانک‌ها ارائه می‌شود شامل تسهیلات مشارکت مدنی بازرگانی، خدماتی، صادراتی و مسکن است.

شرایط و ضوابط کلی برای عقد قرارداد مشارکت مدنی شامل موارد زیر است:

- اعطای تسهیلات منوط به بررسی کارشناسی و تأیید وی دارد.
- در این نوع قرارداد مشارکت مدنی، حداکثر مشارکت بانک در قرارداد ۸۰ درصد است و بقیه آن توسط شخص تأمین می‌شود.
- مدت قرارداد مشارکت مدنی باید توسط بانک تعیین و در سند مشارکت مدنی نیز باید آورده شود.
- نرخ سود موردنظر بانک با توجه به قوانین جاری آن مشخص می‌شود.
- اگر در صورتی خواستار تغییر در شرایط قرارداد مشارکت بانکی بودید باید ابتدا بانک آن را بررسی و سپس تأیید کند.
- وثایق موردنیاز در عقد قرارداد مشارکت مدنی با بانک می‌تواند به سه صورت (۱) سفته (۲) ملک (۳) ضامن یا ضامنین معتبر باشد. اگر وثیقه سفته باشد باید به اندازه کل قرارداد با بانک سفته تهیه شود. در صورتی که وثیقه ملک باشد باید به اندازه سهم بانک و سود حاصل از شراکت در رهن بانک قرار داشته باشد و در غیر این صورت اگر وثیقه شما ضامن یا ضامنین معتبر است باید مدارک آنها را به بانک تحویل دهید.

• قرارداد مشارکت مدنی خصوصی

نوع سوم از مشارکت‌های مدنی، مشارکت مدنی خصوصی است. این قرارداد بین مالک و عامل منعقد می‌شود که طرف اول قرارداد

را مالک و طرف دوم را عامل گویند. سرمایه این نوع مشارکت مدنی به صورت مساوی از طریق طرفین تأمین می‌شود. مالک باید شش‌دانگ کامل ملک خود را بدون دریافت هیچ مبلغی در اختیار این قرارداد طبق زمان مشخص شده در آن قرار دهد. عامل به عنوان مدیریت داخلی این مشارکت مدنی در نظر گرفته خواهد شد و بابت مدیریت خود هیچ نوع حقوق و مزایایی را دریافت نخواهد کرد.

در پایان قرارداد مشارکت مدنی خصوصی طرفین می‌توانند نسبت به تمدید آن به توافق برسند. در نوع قرارداد باید زیان‌های ناشی از بحران اقتصادی براساس سهمیه سرمایه محاسبه می‌شود. لازم به ذکر است مالک می‌تواند به صورت شخصی یا دادن وکالت به وکیل قانونی خود بروند اجرای قرارداد نظارت کند.

مدیر داخلی مشارکت یا همان عامل وظایف بسیاری برعهده دارد که از آن جمله می‌توان موارد زیر اشاره کرد:

- مدیریت مستمر و دائم بر روی این مشارکت
- افتتاح حساب جاری به نام طرفین قرارداد و دریکی از بانک‌های سطح کشور
- تمرکز کلیه پول‌های مشارکت در این حساب
- حفاظت از کلیه اموال موجود در محل قرارداد
- پرداخت سود سالیانه این مشارکت به مالک
- تحویل تمامی سود حاصل از این مشارکت در پایان قرارداد و یا فسخ آن به مالک با دریافت رسید کتبی
- تحویل ملک اصلی ذکر شده در قرارداد به مالک آن

قرارداد مشارکت مدنی یکی از قراردادهای پرکاربرد برای رونق کسب‌وکار است. وقتی که کسب‌وکار آن‌ها رونق بگیرد در نتیجه درآمد بیشتری به هر دو طرف قرارداد خواهد رسید و همچنین می‌توان زمینه اشتغال چندین نفر را ایجاد کرد. اما چند نکته مهم وجود دارد که در هنگام عقد هر سه نوع مشارکت‌های مدنی باید به آن‌ها توجه کرد:

- با توجه به این‌که بعد از امضاء قرارداد فرد نسبت به آن متعهد می‌شود، باید قبل از امضاء قرارداد به‌طور کامل محتویات و مفاد داخل قرارداد را مطالعه کنید.
- متن قرارداد باید خیلی دقیق بوده در داخل آن از لفظ‌های قانونی و حقوقی استفاده شود.
- اگر در مورد قوانین حقوقی آگاهی کافی ندارید، حتماً از وکیل استفاده کنید.
- حتماً باید در قرارداد تاریخ شروع و پایان همکاری ذکر شود.
- مقدار سرمایه و سهم سود هر یک از طرفین به‌طور واضح بیان شود.
- در آخر قرارداد در کنار امضاء هر یک از طرفین حتماً از اثر انگشت نیز استفاده شود.
- نحوه پرداخت سود به‌طور مشخص شود.
- میزان سهم هر یک از طرفین در مورد هزینه‌های جاری و مصرفی مشخص شود.

مشارکت عمومی-خصوصی (PPP)

یکی از مسائل مهم امروز دنیا برای توسعه، ایجاد تأسیسات زیربنایی و زیرساختی (Infrastructure) است؛ از راه‌های درون‌شهری و برون‌شهری گرفته تا زیرساخت‌های فناوری اطلاعات و امثالهم. هیچ اقتصادی در دنیا نمی‌تواند بدون ایجاد زیرساخت‌های لازم پیشرفت مناسبی داشته باشد.

از گذشته تا به امروز بنابه دلایلی نظیر بالابودن هزینه، طولانی بودن مدت بازگشت سرمایه، بنیه ضعیف مالی و عدم حمایت قوانین و مقررات از بخش خصوصی، ایجاد زیرساخت‌ها برعهده بخش عمومی و یا همان دولت و سازمان‌های دولتی و عمومی بوده است. اما امروزه، واضح است که بخش دولتی نیز بدون کمک بخش خصوصی نمی‌تواند به ایجاد بهینه و مناسب تأسیسات زیربنایی و زیرساخت‌ها بپردازد، چراکه بسیاری از تخصص‌ها نزد بخش خصوصی قوی‌تر است و بخش خصوصی معمولاً توانایی بالاتری در مدیریت منابع و زمان در پروژه‌ها دارد.

پس می‌توان نتیجه گرفت، بهترین حالت برای ایجاد بهینه زیرساخت‌ها و تأسیسات زیربنایی استفاده از تمام تخصص‌ها در بخش عمومی (شامل دولت ملی، دولت محلی و نیز شهرداری‌ها) و در بخش خصوصی، استفاده از حمایت‌های قانونی بخش عمومی و از همه مهم‌تر منابع مالی در هر دو بخش است. برای همین امر است که امروزه بحثی به نام «مشارکت عمومی-خصوصی» از چنان اهمیتی برخوردار شده که بسیاری از مؤسسات مالی و دانشگاهی بزرگ اقدام به ایجاد دوره‌های آموزشی برای آن کرده‌اند.

"مشارکت عمومی-خصوصی" **public private Partnership** که اختصاراً به آن PPP و یا 3P هم گفته می‌شود، به پروژه‌های سرمایه‌گذاری اطلاق می‌شود که در آن‌ها، یکی از زیرمجموعه‌های دولت با مشارکت یک یا چند شرکت خصوصی، تأمین مالی و ساخت و بهره‌برداری پروژه را به عهده بگیرد و درآمدهای ناشی از راه‌اندازی پروژه هم به نسبت سهم مشارکت هر یک از شرکا، بین آن‌ها تقسیم شود.

مشارکت عمومی-خصوصی، مدلی برای تأمین مالی پروژه‌های زیرساختی و زیربنایی مثل پروژه‌های سیستم‌های ارتباطاتی، فرودگاه‌ها و کارخانه‌های تولید برق است. شریک بخش عمومی می‌تواند در سطح ملی، ایالتی یا محلی باشد و شریک خصوصی نیز می‌تواند یک شرکت کاملاً خصوصی یا کنسرسیومی از شرکت‌هایی با تخصص‌های مختلف باشد.

مشارکت عمومی-خصوصی لغتی بامعنای گسترده است که می‌تواند طیفی از یک فرم و شکل ساده قرارداد کوتاه‌مدت و واگذاری مدیریت بهره‌برداری تا یک قرارداد بلندمدت شامل تأمین منابع مالی، برنامه‌ریزی، ساخت، عملیات و اجرا، بهره‌برداری، نگهداری و... را در برگیرد.

یکی از کاربردهای مهم قراردادها PPP، به زمانی مربوط می‌شود که نیاز به توانایی‌ها و مهارت‌های پیشرفته و از طرف دیگر نیاز به سرمایه‌گذاری مالی گسترده باشد، به نحوی که یک شرکت خصوصی یا حتی دولت به راحتی از انجام آن برنمایند.

تقسیم‌بندی انواع مدل‌های PPP، معمولاً براین اساس صورت می‌گیرد که در هر سطحی از پروژه، کدام‌یک از دو طرف شراکت (بخش عمومی و بخش خصوصی)، مسئول نگهداری دارایی‌های پروژه است.

برخی از مهم‌ترین و برجسته‌ترین مزایای سرمایه‌گذاری در چارچوب PPP عبارت است از:

الف) کمک به کاهش معضل کسری بودجه شهرداری‌ها و دولت‌های محلی

ب) کاهش متوسط هزینه مربوط به ساخت، نگهداری و تعمیرات پروژه‌های عمرانی

ج) کاهش مدت‌زمان متوسط اتمام پروژه‌های عمرانی

روش BOT - (ساخت، بهره‌برداری، واگذاری)

Build-Operate-Transfer یک روش سرمایه‌گذاری مشارکتی است که مطابق آن طرف اول مشارکت، اقدام به تأمین عرصه یا محل اجرای طرح می‌نماید و آن را بدون انتقال مالکیت، به صورت موقت (در طول دوران مشارکت) در اختیار طرف دوم قرار می‌دهد تا اقدام به ساخت پروژه در محل موردنظر نماید و در طول دوران مشارکت اقدام به بهره‌برداری نماید. پس از پایان مدت مشارکت، طرف دوم پروژه را به طرف اول مشارکت تحویل می‌دهد.

در شیوه BOT زمین یا محل انجام سرمایه‌گذاری متعلق به میزبان می‌باشد، سرمایه‌گذار یا طرف مشارکت اقدام به ساخت مجموعه‌ای در زمین یا محل متعلق به میزبان می‌نماید. پس از تکمیل پروژه، بخش خصوصی در مدت معینی که ابتدا و انتهای آن کاملاً در قرارداد به صورت شفاف مشخص می‌شود، از پروژه بهره‌برداری می‌کند. شریک موظف است پس از پایان دوران مشارکت پروژه را کاملاً به میزبان منتقل نماید. روش BOT مدل‌های مختلفی دارد که عبارت است از:

(۱) BOT کامل: پس از پایان دوران مشارکت همه‌چیز اعم از منقول، غیرمنقول و تجهیزات و... به‌صورت کامل به‌طرف اول مشارکت واگذار می‌شود.

(۲) BOT به‌شرط اموال منقول: پس از پایان دوران مشارکت اموال غیرمنقول (زمین، ساختمان، تأسیسات منصوب در زمین (به میزبان واگذار می‌شود ولی اموال منقول) تجهیزات، دستگاه‌ها، لوازم (توسط شریک جمع‌آوری خواهد شد یا میزبان هزینه آن را داده و تصاحب خواهد نمود.

(۳) BOT به‌شرط قسمتی از اموال منقول: توسط میزبان پایان دوران مشارکت فقط قسمتی از اموال به شریک تعلق خواهد گرفت که لیست آن از ابتدا در قرارداد خواهد آمد.

BOT می‌تواند بسته به توافق طرفین مدل‌های دیگری هم عمل شود مشروط به اینکه از ساختار کلی BOT خارج نشود. مراحل زیر در به‌کارگیری پروژه BOT اهمیت بسزایی دارد:

۱- شناسایی

همانند سایر طرح‌ها شناسایی پروژه به‌عنوان گام اول می‌بایست انجام شود. در این مرحله مطالعات امکان‌سنجی مقدماتی شامل بررسی‌های اقتصادی، مالی و فنی با توجه به اوضاع اقتصادی و سیاسی انجام‌شده و الزامات و منافع حاصله از اجرای طرح مشخص می‌گردد. این مرحله نیازمند استفاده از یک تیم حرفه‌ای در ستاد کارفرما بوده و در غیراین‌صورت به‌کارگیری خدمات مشاوره‌ای ضروری می‌باشد.

۲- مذاکره و مناقصه

مذاکره: چنانچه پروژه را بتوان به صورت مستقیم به سرمایه‌گذار واجدالشرايط واگذار نمود، با انجام مذاکرات تفاهم‌نامه‌ای مابین طرفین به امضاء رسیده و موافقت‌نامه خرید محصول یا ساخت پروژه نیز منعقد می‌گردد. این روش نسبت به روش مناقصه زمان کمتری نیاز داشته و در هزینه‌ها نیز صرفه‌جویی می‌گردد.

مناقصه: در روش انجام مناقصه مراحل فرعی زیر اجرا می‌شود:

- آمادگی کارفرما برای مناقصه
- آمادگی سرمایه‌گذاران برای مناقصه
- انتخاب برنده مناقصه

۳- توسعه

در این مرحله و پس از امضاء موافقت‌نامه پروژه، تنظیم موافقت‌نامه مابین سرمایه‌گذاران جهت شکل دادن ساختار شرکت پروژه انجام شده و مشارکت سهام برای تحقق پروژه مشخص می‌شود. موافقت‌نامه تأمین مالی، عقد پیمان با پیمانکاران و کسب تعهدات و سایر امور ذی‌ربط نیز به انجام می‌رسد.

۴- اجرا

در این مرحله ساخت‌وسازها، نصب و راه‌اندازی پروژه انجام شده و در صورت موفقیت در آزمایشات، آموزش‌ها و تهیه دستورات‌العمل‌های بهره‌برداری و کسب مجوزها فاز بعدی آغاز می‌شود.

۵- بهره‌برداری و نگهداری

این مرحله طولانی‌ترین دوره پروژه محسوب می‌گردد. پس از راه‌اندازی پروژه، کارفرما در طول بهره‌برداری با انجام بازرسی‌های

دوره‌ای و دریافت گزارش‌ها، اعمال نظارت نموده و برانتقال تکنولوژی از شرکت پروژه (یا پیمانکار) آموزش نیروی کار، ایمنی عمومی و حفظ شرایط زیست‌محیطی توجه و دقت لازم را ابراز می‌نماید.

۶- واگذاری

با واگذاری طرح به کارفرما به انتها می‌رسد. نگهداری پروژه تا تاریخ واگذاری می‌بایست به صورت مناسب BOT مرحله پایان پروژه بوده تا کارفرما بتواند بهره‌برداری از پروژه را ادامه دهد. در این مرحله صدور ضمانت‌نامه‌های تعمیرات و کارکرد مناسب تجهیزات و تأسیسات می‌بایست ملحوظ گردد.

روش BOT در سطح جهان تاریخچه کوتاهی داشته و بیش از دو دهه از به ثمر رسیدن آن نمی‌گذرد. در ایران نیز به کارگیری پروژه‌های روش مذکور بسیار جوان بوده و کمتر پروژه‌ای با این روش به پایان خود رسیده است (منظور مرحله واگذاری است). این روش را می‌توان به عنوان یکی از روش‌های جدید و مثرثمر خصوصی‌سازی نام برد که مشارکت فعال بخش خصوصی را در احداث و توسعه پروژه‌های زیربنایی به همراه دارد.

از جمله مزایای این روش کاهش مشکلات عدیده دولت در زمینه استقراض خارجی، پذیرش ریسک پروژه‌ها و... می‌باشد. انتقال تکنولوژی به کشور و توسعه زیربنایی از شاخصه‌های اصلی روش در نهایت درک صحیح این روش از طرف دولت و شرکت‌های دولتی (کارفرما) و استفاده از آن در شرایط مناسب پیش‌نیاز اصلی جهت موفقیت به حساب می‌آید.

روش BLT - (ساخت، اجاره به طرف خصوصی، واگذاری)

Build- Lease-Transfer روش دیگری از روش‌های سرمایه‌گذاری مشارکتی است. در این روش که ملک یا محل انجام سرمایه‌گذاری متعلق به طرف اول مشارکت (میزبان) می‌باشد، سرمایه‌گذار اقدام به احداث یا به گونه دیگری سرمایه‌گذاری می‌نماید. مدت معینی به عنوان طول دوران مشارکت تعریف می‌شود. در این مدت مشارکت رقم مشخص و ثابتی را که مقدار آن در قرارداد قید شده است به عنوان اجاره از میزبان دریافت می‌کند (میزان اجاره منوط به درآمد پروژه نیست، به عبارت دیگر پروژه چه سود دهد چه ضرر، سرمایه‌گذار این رقم اجاره را دریافت خواهد کرد). پس از پایان دوران مشارکت، کل پروژه به میزبان تعلق خواهد گرفت و طرفین از هم جدا و تسویه حساب می‌نمایند. روش BLT می‌تواند به مدل‌های مختلف اجرایی شود:

(۱) **BLT کامل:** پس از پایان دوران مشارکت همه چیز اعم از منقول، غیرمنقول و تجهیزات و ... کلاً و به صورت صد درصد به مالک واگذار می‌شود.

(۲) **BLT به شرط اموال منقول:** پس از پایان دوران مشارکت اموال غیرمنقول (زمین، ساختمان، تأسیسات منصوبه در زمین) به مالک واگذار می‌شود ولی اموال منقول (تجهیزات، دستگاه‌ها، لوازم) توسط شریک جمع‌آوری خواهد شد یا شهرداری هزینه آن را داده و تصاحب خواهد نمود.

(۳) **BLT به شرط قسمتی از اموال منقول:** مشابه مورد فوق‌الذکر با این تفاوت که در پایان دوران مشارکت فقط قسمتی از اموال به شریک تعلق خواهد گرفت که لیست آن از ابتدا در قرارداد ذکر خواهد شد.

تراموا یا منوریل نمونه پروژه شهری که به روش BLT قابل انجام می‌باشد. عرصه متعلق به شهرداری است، سرمایه‌گذار اقدام به مطالعات و احداث خط تراموا یا منوریل با تمام تجهیزات می‌نماید و در طول دوران مشارکت، نگهداری و بهره‌برداری می‌نماید و جهت استهلاک سرمایه و سود خویش در طول دوران مشارکت رقم مشخص و ثابتی را به‌عنوان اجاره دریافت می‌نماید. نهایتاً کل پروژه را به شهرداری تحویل داده و تسویه حساب می‌نماید.

تفاوت BOT و BLT:

در BOT و در طول دوران مشارکت، سهم‌الشرکه طرف مشارکت یا سرمایه‌گذار قسمتی از درآمد پروژه است. در حالی که در BLT و در طول دوران مشارکت، درآمدزایی پروژه ربطی به سرمایه‌گذار نداشته، بلکه رقمی از قبل معین بابت اجاره سرمایه از شهرداری به سرمایه‌گذار پرداخت می‌شود.

در این نوع قراردادها، بخش خصوصی بعد از ساخت طرح، آن را برای مدتی به شهرداری یا بخش خصوصی اجاره داده و پس از انقضای مدت، طرح به‌طور مجانی به تملک شهرداری درمی‌آید. اگر قرارداد اجاره میان بخش خصوصی سازنده و شهرداری باشد و طرفین توافق کنند که شهرداری در فواصل زمانی معین، اجاره‌بها پرداخته و پس از انقضای مدت، خودبه‌خود مالک طرح شود با مکانیسمی مشابه اجاره به‌شرط تملیک مواجه هستیم.

• روش BOO - (ساخت، بهره‌برداری، مالکیت)

Build- Operate - Own در این دسته قراردادها بخش خصوصی پس از ساخت طرح، مالک آن شده و می‌تواند به‌طور نامحدود از آن بهره‌برداری کرده و تعهدی به انتقال مالکیت به میزبان بعد از مدت

معین ندارد. در این پروژه‌ها شریک بخش خصوصی، تأمین مالی، ساخت، مالکیت و بهره‌برداری از زیرساخت را به صورت مادام‌العمر برعهده می‌گیرد. شرایط و محدودیت‌هایی که شریک بخش عمومی اعمال می‌کند، در قرارداد اولیه اعلام می‌شود.

براساس این روش میزبان طرحی را در یکی از املاک خود تعریف می‌نماید و شریک اقدام به ساخت پروژه می‌کند. در طول دوران مشارکت قسمتی از درآمدها به میزبان تعلق خواهد گرفت و پس از اتمام دوران مشارکت همه پروژه اعم از زمین، اموال منقول و غیرمنقول به شریک تعلق خواهد گرفت.

روش BOO می‌تواند به مدل‌های مختلف اجرایی شود:

- (۱) BOO کامل: در این مدل پس از اتمام دوران مشارکت همه چیز (کل پروژه اعم از زمین، اعیانی و تجهیزات) به صورت کامل به شریک واگذار می‌شود و میزبان از پروژه جدا می‌گردد.
- (۲) BOO به شرط اموال منقول: در پایان مدت مشارکت قسمتی از اموال منقول به میزبان تعلق گرفته و اموال غیرمنقول از جمله زمین به شریک تعلق می‌گیرد.
- (۳) BOO به شرط قسمتی از پروژه: در پایان مشارکت، قسمتی از پروژه (اعم از عرصه و اعیان) به میزبان و قسمتی دیگر به شریک واگذار می‌شود.

• روش BOOT- (ساخت، مالکیت، بهره‌برداری، واگذاری)

Build-Own-Operate-Transfer در این دسته از قراردادهای شریک بخش خصوصی، اختیار اجرای پروژه‌های تأمین مالی، طراحی، ساخت و بهره‌برداری از پروژه زیربنایی و نیز اختیار تملک درآمدهای مربوطه را

برای یک دوره زمانی معین و مشخص به دست می‌آورد و پس از اتمام دوره مشخص شده، مالکیت آن را به شریک بخش عمومی بازمی‌گرداند. در این روش طرف اول مشارکت (میزبان) اقدام به تأمین عرصه یا محل اجرای طرح می‌نماید و طرف دوم (میهمان) اقدام به ساخت پروژه نموده و بهره‌برداری از پروژه را انجام می‌دهد و میزبان تمام یا قسمتی از مالکیت پروژه را در اختیار میزبان می‌گذارد و در پایان پروژه طرفین از هم جدا می‌شوند.

• روش **BOLT** - (ساخت، بهره‌برداری، اجاره، واگذاری)

در روش **Build-Operate-Lease-Transfer** طرف اول مشارکت (میزبان) عرصه و محل اجرای طرح را در اختیار نفر دوم قرار می‌دهد تا اقدام به ساخت پروژه در آن محل نموده و بهره‌برداری از پروژه نماید. در طول بهره‌برداری از پروژه، طرف دوم به میزبان اجاره پرداخت می‌نماید که میزان آن می‌تواند وابسته به سهم شرکت طرفین باشد. در پایان قرارداد نیز همه پروژه به میزبان منتقل می‌گردد.

• روش **ROLT** - (تجهیز و بازسازی، بهره‌برداری، اجاره، واگذاری)

Rebuilding -Operate-Lease-Transfer این روش مشابه روش (B.O.L.T ساخت، بهره‌برداری، اجاره، تحویل) می‌باشد.

چنانچه پروژه‌ای نیاز به بازسازی و نوسازی داشته باشد از طریق این روش می‌توان بازسازی نمود، بدین نحو که وضع موجود پروژه به‌عنوان آورده طرف اول (میزبان یا مالک) می‌باشد و تأمین مالی و سرمایه‌گذاری برای نوسازی و بازسازی از سوی طرف دوم (مهمان یا سرمایه‌گذار یا شریک یا طرف مشارکت) تأمین می‌شود و مجوزها و سایر عناصر مشارکت نیز به‌صورت توافقی به‌عنوان آورده‌ی یکی از طرفین مشارکت لحاظ شده و سهم طرفین، احصاء می‌شود.

به‌عنوان مثال وراثت یک خانواده‌ای دارای یک باب حیاط با ساختمان تاریخی می‌باشند و این ساختمان نیاز به بازسازی برای بهره‌برداری دارد. به روش R.O.L.T یک شخص حقیقی یا حقوقی داخلی یا خارجی به‌عنوان سرمایه‌گذار انتخاب می‌شود، کلیه هزینه‌های نوسازی و بازسازی را تأمین و عملیات بازسازی را اجرا می‌نماید و در قبال هزینه‌های سرمایه‌گذاری خود، به مدت معین از این ساختمان به‌عنوان رستوران سنتی، بوم‌گردی، گالری هنری، هتل یا هر کاربری مطابق مجوزهای مأخوذه بهره‌برداری می‌نماید و در مدت بهره‌برداری نیز رقم ثابتی را به‌طرف اول (مالک) پرداخت می‌نماید. بعد از اتمام دوران بهره‌برداری و استحصالی سود و اصل سرمایه خویش، کل مجموعه را به مالک برمی‌گرداند. چون سهم مالک به‌صورت رقم ثابت و اجاره پرداخت می‌شود فلذا R.O.L.T می‌باشد. اگر در همین شیوه، سهم مالک به‌صورت درصدی از سود یا درصدی از درآمد موضوع بهره‌برداری پرداخت شود اسم روش R.O.T خواهد بود.

فرمول ساده و ابتدایی این روش

طول دوران مشارکت از طریق فرمول زیر به دست می‌آید:

کل هزینه‌هایی که از طریق سرمایه‌گذار به پروژه آورده می‌شود را محاسبه نموده و سود سالانه پروژه را بر آن تقسیم می‌نماییم و نتیجه را در یک و نیم ضرب می‌نماییم عدد حاصل، طول دوران مشارکت است. برای محاسبه سود سالانه پروژه نیز ابتدا درآمدهای فرضی سالانه پروژه را در زمان بهره‌برداری تخمین زده و پیش‌بینی می‌نماییم و سپس هزینه‌های سالانه پروژه را محاسبه می‌نماییم و از تفاضل آن‌ها، عدد حاصل، سود پروژه است. (البته درصد و یا اجاره پرداختی به مالک نیز باید جزو هزینه‌های سالانه محاسبه شود).

محاسبات این روش از طریق نرم‌افزارهای دیگر از جمله نرم‌افزار کامفار نیز قابل محاسبه می‌باشد.

روش R.O.L.T انواع مختلفی دارد (حداقل پانزده نوع) که حسب نوع آورده‌ها، نحوه بهره‌برداری، نحوه تحویل در اتمام قرارداد، تقسیم‌بندی می‌شوند.

در حوزه کاری شهرداری‌ها بسیاری از پروژه‌ها که نیاز به بازسازی داشته باشند، می‌توانند از طریق این روش و با سرمایه بخش خصوصی اقدام نمایند از جمله نوسازی و بازسازی پایانه، کشتارگاه، ورزشگاه‌ها، پارک‌ها، ساختمان‌های خدماتی، سرویس‌های بهداشتی، ایستگاه‌های اتوبوس، اتوبوس‌ها، ایستگاه‌های قطار شهری، زمین‌های چمن مصنوعی، فرهنگسراها، کتابخانه‌ها، تالارها و سالن‌های همایش و ده‌ها مورد دیگر. سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری کشور (صندوق احیاء) از این روش برای بازسازی و نوسازی خانه‌های قدیمی استفاده می‌نماید. شرط لازم این است که خود پروژه قابلیت درآمدزایی داشته باشد.

• روش FDI (سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی)

Foreign-Direct-Investment یکی از روش‌های تأمین مالی است که مطابق آن یک فرد حقیقی یا حقوقی خارجی یا داخلی با منابع تأمین‌شده از خارج کشور اقدام به سرمایه‌گذاری در یک پروژه داخل کشور می‌نماید.

• روش DB (طراحی _ ساخت)

در قراردادهای Design-Build، سرمایه‌گذار طراحی و ساخت پروژه موردنظر را برای رسیدن به خواست مالک انجام می‌دهد. ویژگی‌های این مدل این است که معمولاً دستمزد ثابتی برای ساخت پروژه در نظر گرفته می‌شود و سرمایه‌گذار همه ریسک طراحی و ساخت را برعهده می‌گیرد.

• روش OM (بهره‌برداری و نگهداری)

Operation and Maintenance Contract - در قراردادهای OM، سرمایه‌گذار طبق قرارداد، روی یک دارایی مالک برای یک دوره معین عملیات بهره‌برداری اجرایی و نیز تعمیر و نگهداری را انجام می‌دهد و پس از آن دوره، دارایی به مالک بازگردانده می‌شود. به‌طور مثال تله‌کابینی که توسط شهرداری ساخته شده، جهت بهره‌برداری و نگهداری به سرمایه‌گذار سپرده می‌شود.

• روش DBFO (طراحی، ساخت، تأمین مالی و بهره‌برداری)

Design, Build, Finance and operation - در قراردادهای DBFO شریک بخش خصوصی، طراحی، تأمین مالی، ساخت، بهره‌برداری و نگهداری از یک پروژه را برعهده می‌گیرد و در طول این مدت درآمدهای حاصل از پروژه مذکور نیز متعلق به بخش خصوصی خواهد بود. شریک بخش خصوصی، مالکیت پروژه زیرساختی را پس از اتمام مدت قرارداد به مالک پروژه بازمی‌گرداند.

سایر روش‌های مشارکتی:

انواع دیگری از روش‌های سرمایه‌گذاری مشارکتی براساس توافق متقابل طرفین وجود دارد که هرازگاهی مدل‌هایی نیز ابداع و به انواع آن اضافه می‌شوند لذا فقط به ذکر نام آن‌ها بسنده می‌نماییم و از تشریح آن‌ها صرف‌نظر می‌گردد. انواع روش‌ها اعم از:

(۱) B.L.O (ساخت، اجاره، انتقال)

(۲) B.O.O (ساخت، بهره‌برداری، تملک)

(۳) B.O (ساخت، بهره‌برداری)

(۴) B.T (ساخت، تحویل)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

روش‌های تأمین مالی
و سرمایه‌گذاری
در پروژه‌های شهری

گردآوری و تالیف:

محسن کوشش‌تبار

احمدرضا حق‌پناه

بهار ۱۴۰۰

این اثر با حمایت معاونت هماهنگی امور عمرانی استانداری هرمزگان و شهرداری بندرعباس به چاپ رسیده است.



سرشناسه : کوشش تبار، محسن ۱۳۵۰-

عنوان قراردادی : ایران، قوانین و احکام

Iran. Laws, etc

عنوان و نام پدیدآور : روش‌های تامین مالی و سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهری/گردآوری و تالیف محسن کوشش تبار، احمدرضا حق‌پناه.

مشخصات نشر : تهران : سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، انتشارات: انتشارات راه دان، ۱۴۰۰.

مشخصات ظاهری : ۲۰۹ ص: مصور، جدول، نمونه.

شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۶۷۵۷-۶۴-۳

وضعیت فهرست نویسی : فیا

یادداشت : عنوان دیگر: روش‌های تامین مالی و سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهرداری‌ها.

یادداشت : این اثر با حمایت معاونت هماهنگی امور عمرانی استانداری هرمزگان و شهرداری بندرعباس به چاپ رسیده است.

یادداشت : کتابنامه: ص. ۲۰۹.

موضوع : شهرداری -- ایران -- امور مالی

Municipal finance -- Iran

موضوع : شهرداری -- ایران -- درآمد

Municipal revenue -- Iran

موضوع : شهرداری -- قوانین و مقررات -- ایران

Municipal corporations -- Iran

شناسه افزوده : حق‌پناه، احمدرضا، ۱۳۶۰.

شناسه افزوده : سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور، انتشارات

رده بندی کنگره : HJ۹۷۷۹

رده بندی دیویی : ۶۵۷/۸۳۵۰۰۹۵۵

شماره کتابشناسی ملی : ۷۷۵۵۹۳۷

اطلاعات رکورد کتابشناسی : فیا



عنوان: روش‌های تامین مالی و سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهری

ناشر: انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور / راه‌دان

گردآوری و تالیف: محسن کوشش تبار - احمدرضا حق‌پناه

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۳۵۰۰۰ تومان

نوبت چاپ : اول

تاریخ چاپ : بهار ۱۴۰۰

طراح جلد و صفحه‌آرا : محمد سدید شهلائی مقدم

شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۶۷۵۷-۶۴-۳

نشانی: تهران، بلوار کشاورز، خیابان نادری، پلاک ۱۷، مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری و روستایی

کدپستی: ۱۴۱۶۶۳۳۶۶۱ تلفن: ۶۳۹۰۲۰۵۳ و ۶۳۹۰۲۰۵۰ (۰۲۱)

Email: ShahrDariha91@gmail.com

سخن آغازین

افزایش هزینه‌های جاری و اجرای طرح‌های عمرانی و خدماتی شهرداری‌ها از یک سو و کاهش درآمدها و منابع مالی آن‌ها از سوی دیگر، چالشی جدی در برخی از شهرداری‌ها به ویژه در شهرهای کوچک و میانی است که خدمت‌رسانی به شهروندان در چارچوب وظایف ذاتی شهرداری را تحت تأثیر قرار داده است. همچنین علی‌رغم رشد کمک‌های مالی دولت به شهرداری‌ها طی چند سال اخیر، تامین منابع مالی پروژه‌های زیربنایی شهرداری‌ها جوابگوی نیاز توسعه زیرساخت‌های شهری نبوده است.

به منظور دستیابی به منابع درآمدی پایدار، شهرداری‌ها می‌بایست از انواع روش‌های نوین تأمین مالی بهره‌گیری نمایند. آموزش مدیران شهری و آشنایی آنها با ابزارهای نوین مالی و سرمایه‌گذاری، نیازمند وجود منابع آموزشی تخصصی است که در این زمینه، کمبود منابع آموزشی؛ بیش از هرچیز، احساس می‌شود. بر همین اساس، امید است کتاب پیش‌رو که حاصل مطالعات مجدانه، گردآوری و پژوهش‌های علمی همکارانم در این سازمان می‌باشد، منجر به استفاده بیش‌ازپیش شهرداری‌ها از ابزارهای تأمین مالی شود و با جذب سرمایه‌گذاران در طرح‌های شهری، شاهد شکوفایی و بهره‌مندی ذی‌نفعان اعم از سرمایه‌گذار و سرمایه‌پذیر باشیم. تأمین مالی سبب فعال شدن پروژه‌ها و بالتبع ایجاد اشتغال و شکل‌گیری جهش تولید خواهد شد.

ساختار کتاب، شامل معرفی "انواع روش‌های تأمین مالی و سرمایه‌گذاری" بوده و علاوه بر شهرداری‌ها مورد کاربرد همه دستگاه‌های دولتی، غیردولتی و بخش خصوصی نیز می‌باشد. ضمن قدردانی از تلاش‌های به‌عمل‌آمده در تدوین این اثر علمی، به‌طور ویژه مطالعه این کتاب را به‌تمامی دست‌اندرکاران حوزه مدیریت شهری اعم از شهرداران، اعضای شورای اسلامی شهرها، مدیران و کارشناسان اقتصادی، سرمایه‌گذاری و تأمین مالی توصیه می‌نمایم.

مهدی جمالی نژاد

معاون عمران و توسعه امور شهری و روستایی وزیر کشور
و رئیس سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

سخن ناشر

انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور همواره کوشیده با استفاده از منابع علمی به روز و قوانین جاری کشور، کتب و مجلات معتبری در حوزه های مختلف مدیریت شهری و روستایی منتشر نماید.

اکنون بعد از گذشت ده سال از چاپ آخرین کتاب در زمینه سرمایه‌گذاری و تامین مالی پروژه‌ها در شهرداری‌ها، با توجه به تغییر بسیاری از قوانین و مقررات اقتصادی و پیدایش و پایه‌ریزی نظریه‌ها، روش‌ها و برنامه‌های جدید در تامین مالی پروژه‌ها، مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری و روستایی با همکاری دفتر امور اقتصادی و خدمات مالی سازمان، کتاب حاضر را با عنوان "روش‌های تامین مالی و سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهری" تهیه و منتشر نموده و امیدوار است مجموعه بزرگ مدیریت شهری کشور با توجه به شرایط اقتصادی موجود و مشکلات مرتبط با تامین مالی در پروژه‌ها، بتوانند از محتوای کتاب بهره کافی را برده و در راستای پیشرفت و توسعه و آبادانی میهن عزیزمان گام بردارند.

در پایان از شما خواننده گرامی خواهشمندیم، با نگاه تیزبینانه و منتقدانه خود، انتشارات سازمان را در برداشتن گام‌های هر چه درست‌تری یاری نمایید.

انتشارات

سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

فهرست

۶.....	مقدمه
۷.....	فصل اول – تعاریف و مفاهیم سرمایه گذاری
۸.....	سرمایه
۹.....	سرمایه گذار
۹.....	سرمایه گذاری
۱۲.....	اهداف سرمایه گذاری
۱۵.....	مشارکت
۱۶.....	مشارکت عمومی - خصوصی
۱۷.....	فرصت سرمایه گذاری
۱۷.....	بسته سرمایه گذاری
۱۸.....	انواع سرمایه گذاری
۱۹.....	انواع سرمایه گذاران
۲۳.....	انواع شخصیت سرمایه گذاران
۲۴.....	فرآیند یک پروژه سرمایه گذاری
۲۵.....	مهم ترین عوامل مؤثر در سرمایه گذاری
۲۷.....	زمینه های سرمایه گذاری در پروژه های شهری
۲۹.....	فصل دوم – انواع روش های تامین مالی
۳۳.....	۱-۲) اوراق بهادار
۳۳.....	۱-۲) سهام عادی
۳۴.....	۲-۱-۲) سهام ممتاز
۳۵.....	۳-۱-۲) حق تقدم
۳۵.....	۴-۱-۲) سهام جایزه
۳۶.....	۵-۱-۲) اوراق مشارکت
۵۳.....	۶-۱-۲) اوراق صکوک
۶۱.....	۷-۱-۲) اوراق قرض الحسنه
۶۲.....	۸-۱-۲) اوراق وقفی
۶۲.....	۹-۱-۲) اوراق مرابحه
۶۲.....	۱۰-۱-۲) اوراق استصناع
۶۲.....	۱۱-۱-۲) اوراق سلف
۶۳.....	۱۲-۱-۲) اوراق منفعت
۶۳.....	۱۳-۱-۲) اوراق جعاله
۶۳.....	۱۴-۱-۲) اوراق مضاربه
۶۳.....	۱۵-۱-۲) اوراق مزارعه

فصل دوم

انواع روش‌های تامین مالی

انواع روش‌های تأمین مالی

بحث تأمین مالی به‌خصوص در کشورهای در حال توسعه از اهمیت دوچندانی برخوردار است؛ کشورهای در حال توسعه به‌منظور پیشرفت در عرصه‌های مختلف اقتصادی نیاز به منابع مالی فراوان دارند. در این کشورها برخی از پروژه‌ها را با تأمین مالی داخلی می‌توان انجام داد اما در پروژه‌های مهم و زیرساختی موردنیاز کشور که امکان تأمین منابع کامل آن توسط دولت فراهم نیست، مانند پروژه‌های نفتی، گازی، پتروشیمی و بسیاری از صنایع دیگر برای توسعه زیرساخت‌ها برخورداری از منابع خارجی بسیار جدی است.

تأمین مالی پروژه‌ها چه مربوط به بخش دولتی باشد و چه بخش خصوصی یا از طریق منابع داخل کشور صورت می‌گیرد یا از طریق جذب منابع خارجی. در هر کدام از این روش‌ها گزینه‌های مختلفی وجود دارد که کارفرمای پروژه با توجه به نیاز خود از یکی از این دو روش، پروژه خود را تأمین مالی می‌کند.

در نوعی تقسیم‌بندی روش‌های تأمین مالی داخلی، در دو گروه تأمین مالی کوتاه‌مدت و بلندمدت مورد مطالعه قرار می‌گیرد. تأمین مالی کوتاه‌مدت برای پشتیبانی سرمایه‌گذاری موقت در دارایی‌های جاری مورد استفاده قرار می‌گیرد که می‌توان به روش‌های اعتبار تجاری، وام‌های بانکی، وام‌های مؤسسات مالی تجاری و صدور اسناد تجاری اشاره نمود که در ادامه توضیح داده خواهد شد.

مهم‌ترین ابزارهای ویژه تأمین مالی بلندمدت نیز عبارت است از سهام عادی، سهام ممتاز، اوراق قرضه، اوراق مشارکت، اوراق بهادار قابل تبدیل به اوراق مشارکت یا اوراق قرضه که در ادامه هر کدام از این روش‌ها به تفصیل بررسی می‌شود.

در تقسیم‌بندی دیگری، روش‌های تأمین مالی را به دو گروه روش‌های استقراضی و روش‌های غیرقرضی تقسیم‌بندی می‌نمایند. در روش‌های غیرقرضی، برگشت اصل و سود از سوی سیستم بانکی و یا دولت تضمین نمی‌شود و ریسک برگشت سرمایه و منابع به عهده سرمایه‌گذار است. روش‌های غیرقرضی همان روش‌های سرمایه‌گذاری هستند. در روش سرمایه‌گذاری تأمین‌کننده منابع مالی (سرمایه‌گذار) با قبول ریسک ناشی از به‌کارگیری منابع مالی در فعالیت یا طرح موردنظر، برگشت اصل و سود منابع سرمایه‌گذاری شده را از عملکرد اقتصادی طرح انتظار دارد.

تأمین مالی از هر منبعی و از هر روشی موجب بدهکار شدن شرکت به اعضای خارج از آن می‌شود. البته لازم است به این نکته توجه شود که بدهکار بودن تا نسبت مناسبی از سرمایه شرکت، معمولاً یک مزیت برای آن شرکت محسوب می‌شود. هر چه میزان نرخ بازده موردنظر بدهکاران خارج از شرکت کمتر باشد، بدهی شرکت کمتر خواهد بود. برای اینکه این نرخ بازده در حد معقول و نه خیلی زیاد باشد، صاحب سرمایه باید نسبت به برآورده شدن حداقل سود موردنظر خود مطمئن باشد. این سطح اطمینان به‌عنوان ریسک شناخته می‌شود. هرچه ریسک شرکت کمتر باشد، نرخ بازده مورد انتظار و ام‌دهنده یا سرمایه‌گذار کمتر می‌شود. در بهترین شرایط این نرخ ۲ تا ۳ درصد بیشتر از اوراق قرضه دولت در آن مقطع زمانی است. البته صندوق‌های حمایتی و سرمایه‌گذاری ریسک‌پذیر با نرخ‌های پایین‌تر نیز اقدام به اعطای وام می‌کنند. برای مثال صندوق‌های سرمایه‌گذاری ریسک‌پذیر با اعطای سرمایه‌های زمان‌بندی‌شده به فرد کارآفرین از او حمایت می‌کنند و در صورت شکست طرح تقاضای ضرر و زیان یا هزینه‌های انجام‌گرفته تا آن مقطع را نمی‌کنند. خوشبختانه در کشور ما

این صندوق‌ها در مراحل اولیه فعالیت خود هستند.

به طور کلی منابع مالی اولیه شرکت‌ها و شهرداری‌ها برای اجرای پروژه‌های خود شامل موارد زیر می‌باشد.

۱- درآمدها و منابع

۲- دارایی‌های نقدی و غیرنقدی

۳- کمک‌ها شامل کمک‌های دولتی، مردمی و بین‌المللی

با توجه به محدود بودن منابع فوق، می‌بایست به سمت تأمین منابع مالی پروژه‌ها از انواع روش‌های نوین تأمین مالی حرکت نمود. تاکنون با ترکیب‌های مختلفی انواع روش‌های تأمین مالی معرفی شده‌اند که اهم روش‌های تأمین مالی در قالب تقسیم‌بندی زیر بیان می‌گردد:

۱-۲) اوراق بهادار

۲-۲) سرمایه‌گذاری مشارکتی

۳-۲) تأمین مالی خارجی

۴-۲) تسهیلات بانکی

۵-۲) تهاتر

در ادامه هر یک از روش‌های تأمین مالی را مختصراً بیان خواهیم نمود.

۱-۲) اوراق بهادار

اوراق بهادار در جهان بسیار متنوع هستند و به‌طور پیوسته ابزار معاملاتی جدیدی ایجاد می‌گردد. در ایران انواع اوراق بهادار چندان متنوع نیست. البته برنامه‌هایی برای گسترش انواع اوراق بهادار مورد معامله در بورس وجود دارد. در این بخش تعدادی از اوراق بهادار مطرح و پرتعداد شرح داده خواهد شد:

- ۱-۱-۲) سهام عادی
- ۲-۱-۲) سهام ممتاز
- ۳-۱-۲) حق تقدم
- ۴-۱-۲) سهام جایزه
- ۵-۱-۲) اوراق مشارکت
- ۶-۱-۲) اوراق صکوک
- ۷-۱-۲) اوراق قرض الحسنه
- ۸-۱-۲) اوراق وقفی
- ۹-۱-۲) اوراق مرابحه
- ۱۰-۱-۲) اوراق استصناع
- ۱۱-۱-۲) اوراق سلف
- ۱۲-۱-۲) اوراق منفعت
- ۱۳-۱-۲) اوراق جعاله
- ۱۴-۱-۲) اوراق مضاربه
- ۱۵-۱-۲) اوراق مزارعه
- ۱۶-۱-۲) اوراق مساقات
- ۱۷-۱-۲) اوراق مشتقه
- ۱-۱-۲) سهام عادی

سهام عادی دارایی مالی است که بیانگر مالکیت در یک شرکت است. سهام عادی توسط هر شرکت منتشرشده و از ارزشی اسمی برخوردار است. تعداد سهام منتشرشده شرکت برابر است با سرمایه ثبت‌شده شرکت تقسیم بر ارزش اسمی. در نتیجه شرکتی با ۵۰۰ میلیون ریال ارزش اسمی دارای ۵۰۰ هزار سهم است. شرکت‌های پذیرفته‌شده در بورس از طریق عرضه اولیه سهام خود را به فروش می‌رسانند. توجه داشته باشید سرمایه شرکت با ارزش آن برابر نیست. سهام‌داران به نسبت تعداد سهام عادی خود مالک شرکت هستند در نتیجه اگر کسی ۱ میلیون سهم از ده میلیون سهم شرکتی را داشته باشد مالک ۱۰ درصد آن است. در قانون بورس ایران محدودیت‌هایی در مورد سقف مالکیت شرکت توسط افراد حقیقی و حقوقی وجود دارد. همچنین سهام‌دار به نسبت مالکیت خود در مجمع عمومی شرکت دارای حق رأی است. در کشورهای دیگر، شرکت می‌تواند سهام عادی منتشر کرده ولی آن را به فروش نرساند. همچنین شرکت قادر به بازخرید سهام خود است. از طرفی رابطه‌ی مستقیمی بین تعداد سهام منتشره و سرمایه‌ی ثبت‌شده شرکت وجود ندارد. تمامی این موارد براساس قوانین ایران ممنوع هستند.

۲-۱-۲) سهام ممتاز

اوراق بهادار دارای سود ثابت و معین. سهام ممتاز نوعی سهم است که از سود مشخصی برخوردار است. به‌عنوان مثال سهام ممتازی که دارای سود ده درصد بوده و ارزش آن ۱۰۰۰ ریال است در آخر سال مالی ۱۰۰ ریال سود دریافت خواهد کرد. همچنین سهام ممتاز از نظر پرداخت سود بر سهام عادی اولویت داشته و پس از پرداخت سود سهام ممتاز، سهام عادی سود دریافت خواهند کرد. معمولاً سهام ممتاز در مجمع عمومی شرکت دارای حق رأی نیست.

۲-۱-۳) حق تقدم

شرکت‌های بورسی می‌توانند به‌منظور توسعه فعالیت‌های خود افزایش سرمایه دهند. افزایش سرمایه به روش‌های گوناگونی انجام می‌شود. یکی از روش‌های افزایش سرمایه که به آن افزایش سرمایه از محل آورده نقدی گفته می‌شود، با انتشار حق تقدم انجام می‌گیرد. در این روش شرکت به میزان درصد افزایش سرمایه، گواهینامه حق تقدم منتشر می‌کند و آن‌ها را به سهام‌داران خود می‌دهد.

به‌عنوان مثال فرض کنید شرکتی دارای ۱۰۰۰ سهم است و ۵۰ درصد افزایش سرمایه دهد. در این حالت هرکسی به تعداد نصف سهام خود حق تقدم دریافت می‌کند. یعنی کسی که ۲۰ سهم داشته، ۱۰ گواهی حق تقدم دریافت می‌کند. حال سرمایه‌گذار با سه انتخاب روبروست: یا در مهلت مقرر به ازای هر حق تقدم مبلغ ۱۰۰۰ ریال به حساب شرکت واریز کرده و در افزایش سرمایه، شرکت می‌کند. پس از گذشتن مدتی، حق تقدم سهامدار فوق به سهام عادی تبدیل می‌شود. در حالت دوم، سهام‌دار می‌تواند در زمان مشخص شده، گواهی حق تقدم خود را مانند سهام عادی در بازار بورس به فروش برساند. در این صورت وی مبلغ فروش را دریافت می‌کند و دیگر در افزایش سرمایه، شرکت نخواهد داشت و حق تقدم به خریدار منتقل می‌شود. محدودیت‌های خرید و فروش حق تقدم با سهام عادی فرق می‌کند. در حالت سوم، سهام‌دار هیچ کاری انجام نداده و خود شرکت پس از پایان مهلت قانونی می‌تواند حق تقدم را به فرد دیگری فروخته و پس از کسر مبلغ مجاز، مانده‌ی فروش را به سهام‌دار دهد.

۲-۱-۴) سهام جایزه

روش دیگر برای افزایش سرمایه، انتشار سهام جایزه است. در این روش شرکت اندوخته نقدی خود را که طی سال‌های گذشته به دست

آورده به سرمایه تبدیل می‌کند و در نتیجه سهامداران نباید مبلغی پرداخت کنند. این روش را افزایش سرمایه از محل مطالبات نیز می‌گویند. سهام منتشرشده در این حالت سهام جایزه نام دارد.

۲-۱-۵) اوراق مشارکت

اوراق مشارکت سندی است که گویای مالکیت دارنده آن نسبت به بخشی از یک دارایی حقیقی که متعلق به دولت، شرکت‌های تعاونی یا خصوصی است و تا سررسید اوراق هر نوع تغییر قیمت دارایی متوجه صاحب اوراق مشارکت است.

اوراق مشارکت روشی برای تأمین مالی پروژه‌های شرکت‌ها و شهرداری‌ها است. شهرداری پس از تدوین برنامه و اخذ مجوزهای لازم می‌تواند اقدام به انتشار و فروش اوراق مشارکت نماید. اوراق مشارکت مانند سهام ممتاز دارای نرخ سود اسمی هستند که در مواعدهای مشخص به خریداران پرداخت می‌شود. اوراق مشارکت دارای تاریخ سررسید هستند که در آن تاریخ مبلغ اولیه‌ی اوراق مشارکت (مبلغ اسمی مندرج بر روی اوراق مشارکت) به مالک اوراق پرداخت می‌شود. برخی از اوراق مشارکت از قابلیت تبدیل به سهم در تاریخ سررسید برخوردارند. در کشورهای دیگر اوراق مشارکت در انواع بیشتری منتشرشده و نام آن نیز اوراق قرضه است. اوراق قرضه، اخذ وام در قبال صدور اوراق بهادار با نرخ بهره مشخص می‌باشد.

اوراق قرضه یا اوراق بدهی ورقه قابل معامله‌ای است که بیانگر مبلغ وام با سود مشخصی است. این سود در فواصل زمانی از پیش تعیین شده پرداخت می‌شود و در سررسید مشخصی کل مبلغ آن به خریدار اوراق پرداخت خواهد شد.

اوراق قرضه (Bonds) ورقه بدهی می‌باشد که خریدار آن به‌عنوان طلبکار شرکت محسوب می‌شود و شرکت متعهد است بهره آن را در

موعد مقرر و اصل آن را در سررسید پرداخت نماید. همچنین ممکن است این اوراق علاوه بر سود در نظر گرفته شده، حق یا حقوق دیگری نیز برای خریدار خود به همراه داشته باشد. بنابراین در این اوراق سود، زمان پرداخت سود و زمان سررسید آن مشخص است. اوراق قرضه براساس عواملی نظیر مدت سررسید، نرخ بهره، نوع وثیقه و... تقسیم‌بندی می‌شوند. اوراق قرضه به‌طور معمول توسط دولت منتشر و ضمانت می‌شود و آنجا که پرداخت اصل و فرع این اوراق توسط دولت تعهد می‌شود، بدون خطر محسوب شده و مورد اطمینان سرمایه‌گذار است و ریسک آن بسیار پایین است. اوراق قرضه دولتی، اوراق قرضه شهرداری‌ها و اوراق خزانه نمونه‌هایی از اوراق قرضه منتشر شده توسط دولت است. اوراق مشارکت نیز یکی از انواع ابزارها در بازار اوراق بدهی محسوب می‌شود.

اوراق مشارکت در شهرداری‌ها

اجرای پروژه‌های زیربنایی شهرها، نیازمند تأمین حجم مالی بسیار زیادی می‌باشد که منابع داخلی شهرداری‌ها جوابگویی تأمین مالی پروژه‌های مذکور نیست. لذا دولت هر ساله در قانون بودجه سنواتی ردیفی را به اوراق مشارکت شهرداری‌ها اختصاص می‌دهد و به‌منظور حمایت از شهرداری‌ها، دولت بازپرداخت ۵۰٪ اصل و سود اوراق پروژه‌هایی همچون مترو، قطار شهری، اتوبوسرانی شهرداری‌ها را تضمین می‌نماید و از این طریق کمک بلاعوض توسط دولت به شهرداری‌ها در حوزه قطار شهری و توسعه خطوط اتوبوسرانی و بازآفرینی بافت فرسوده تعدادی از شهرها صورت پذیرفته است. به‌عنوان مثال متن مرتبط با اوراق مشارکت شهرداری‌ها در قانون بودجه سال ۱۳۹۹ کل کشور بدین شرح می‌باشد:

بند د تبصره ۵ قانون بودجه سال ۱۳۹۹ کل کشور: شهرداری‌های کشور و سازمان‌های وابسته به آن‌ها با تأیید وزارت کشور تا سقف هشتاد هزار میلیارد (۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال اوراق مالی اسلامی ریالی با تضمین خود و با بازپرداخت اصل و سود آن توسط همان شهرداری‌ها منتشر کنند. حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) از سقف اوراق موضوع این بند به طرح‌های قطار شهری و حمل‌ونقل شهری و بیست و پنج درصد (۲۵٪) به بازآفرینی شهری بافت فرسوده پیرامون حرم‌های مطهر امام‌رضا(ع)، حضرت معصومه(س)، حضرت عبدالعظیم‌حسینی(ع) و حضرت احمدبن موسی(ع) تعلق می‌یابد. تضمین بازپرداخت اصل و سود این اوراق برای اجرای طرح‌های قطار شهری و حمل‌ونقل شهری و بازآفرینی شهری بافت فرسوده پیرامون حرم‌های مطهر به نسبت پنجاه درصد (۵۰٪) دولت و پنجاه درصد (۵۰٪) شهرداری‌ها است و تضمین پنجاه درصد (۵۰٪) سهم دولت برعهده سازمان برنامه‌وبودجه کشور است. اوراق فروش نرفته این بند در سقف مطالبات معوق طرح با تأیید شهرداری مربوطه و سازمان برنامه‌وبودجه کشور قابل‌واگذاری به طلبکاران آن طرح می‌باشد.

فرآیند اوراق مشارکت در شهرداری‌ها

درابتدای کار شهرداری در صورت تمایل به تأمین مالی پروژه خود از طریق اوراق مشارکت، درخواست خود را به شورای اسلامی شهر ارائه می‌نماید و پس از تصویب توسط شورا، تأیید استناداری مربوطه را دریافت نموده، سپس نسبت به تهیه طرح توجیهی پروژه اقدام می‌نماید.

پس‌ازآن شهرداری تمامی مدارک لازم را با نامه درخواست شهرداری به سازمان شهرداری‌ها دهیاری‌های کشور، برای طی ادامه فرآیند انتشار

اوراق ارسال می‌نماید. در بخش‌های مختلف سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور درخواست شهرداری و طرح توجیهی پروژه بررسی می‌شود و نهایتاً با تعیین مبلغ اوراق مشارکت، شهرداری توسط وزیر محترم کشور به بانک مرکزی معرفی می‌شود. (تصویر ۲-۱) همچنین جهت تضمین بازپرداخت ۵۰٪ اصل و سود اوراق توسط دولت، وزیر کشور، شهرداری را به سازمان برنامه‌بودجه معرفی می‌نماید. (تصویر ۲-۲)

سازمان برنامه‌بودجه با انجام بررسی‌های لازم، نسبت به صدور تعهد بازپرداخت اوراق شهرداری که سهم دولت می‌باشد، اقدام می‌نماید. (تصویر ۲-۳) در ادامه کار شهرداری پس از دریافت تضمین دولت، به بانک مرکزی مراجعه می‌نماید. بانک مرکزی مدارک و مستندات لازم را از شهرداری دریافت می‌نماید و در صورت تعیین تکلیف بدهی شهرداری به شبکه بانکی کشور و سایر بررسی‌های تخصصی، بانک مرکزی نسبت به صدور مجوز اولیه انتشار اوراق مشارکت شهرداری اقدام می‌کند. (تصویر ۲-۴)

شهرداری پس از آن می‌بایست بانک عامل جهت انتشار اوراق مشارکت خود را تعیین نماید که با قبول عاملیت و ضمانت اوراق شهرداری مربوطه، بانک عامل در فرآیند انتشار اوراق نقش آفرینی نماید و طی نامه رسمی به بانک مرکزی، عاملیت و ضمانت شهرداری مربوطه را اعلام نماید.

در ادامه بانک مرکزی مجوز نهایی انتشار اوراق مشارکت شهرداری را صادر می‌نماید که نمونه موافقت بانک مرکزی با عرضه اولیه اوراق مشارکت شهرداری طی تصویر ۵-۲ ارائه شده است و پس از آن امکان انتشار اوراق مشارکت شهرداری فراهم می‌شود. بانک عامل برای تکمیل فرآیند انتشار و فروش اوراق شهرداری از بانک مرکزی درخواست

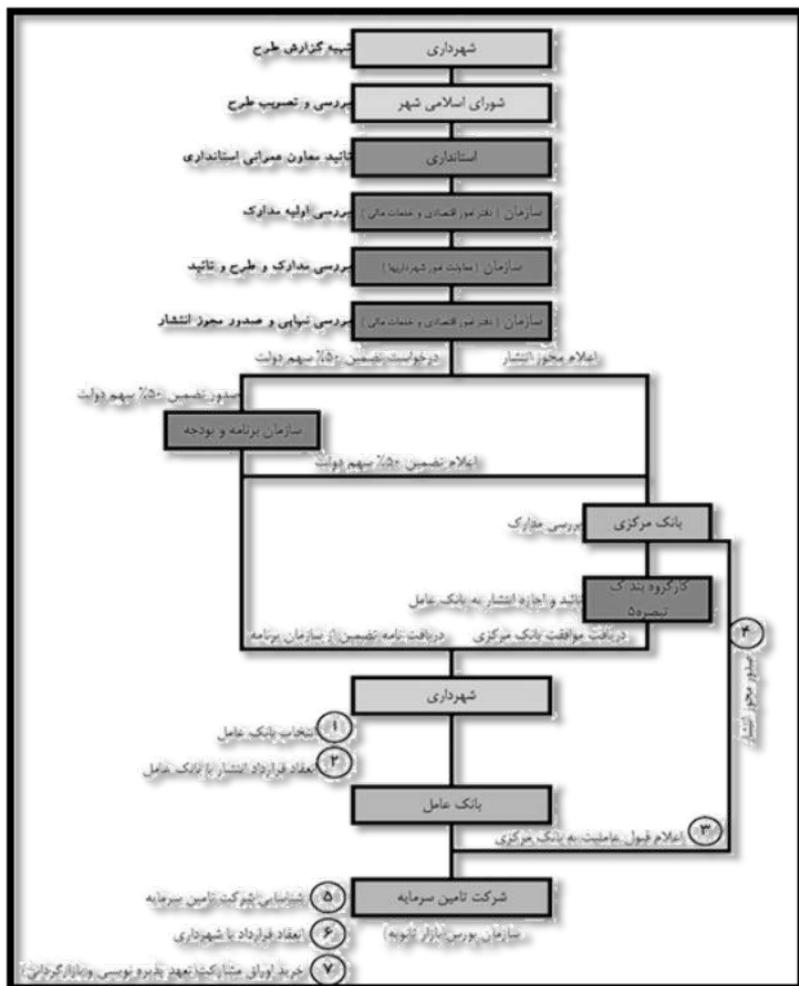
می‌نماید. (تصویر ۶-۲). در پاسخ، بانک مرکزی با عرضه مجدد اوراق مشارکت شهرداری موافقت می‌نماید و به شهرداری اجازه می‌دهد در یک بازه زمانی مشخص شده اقدام به جذب مابقی اوراق نماید. (تصویر ۷-۲)

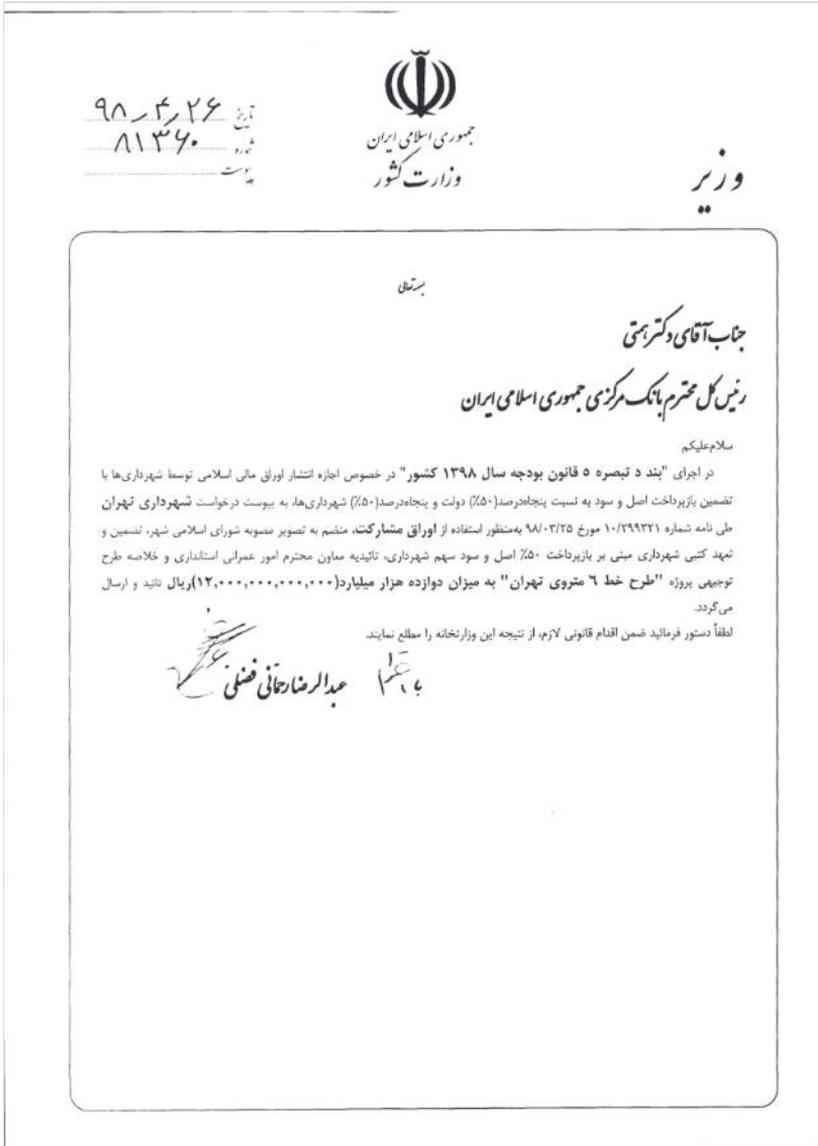
یکی از مشکلات فرآیند انتشار اوراق، عدم اقبال مردم به خرید اوراق مشارکت طرح‌های شهرداری می‌باشد که با توجه به سود ۱۸٪ اوراق، جذابیتی برای خرید اوراق توسط مردم نیست لذا پس از انتشار اوراق مشارکت، شرکت‌های تأمین سرمایه براساس قرارداد خود با شهرداری بابت تعهد پذیرهنویسی و بازارگردانی، نسبت به خرید اوراق شهرداری اقدام می‌نمایند تا مبلغ در حساب شهرداری مربوطه جذب گردد. این امر از طریق سامانه یکپارچه مدیریت اوراق بهادار (سیما) انجام می‌پذیرد. (تصویر ۲-۸)

شهرداری اعتبار جذب‌شده را در پروژه مربوطه هزینه می‌نماید که با هماهنگی بانک مرکزی، نظارت مستمر بر نحوه هزینه‌کرد اعتبار اوراق مشارکت انجام می‌شود. بازپرداخت ۵۰٪ اصل و سود اوراق سهم شهرداری نیز در اقساط مختلف هر سه ماه یکبار توسط شهرداری به شبکه بانکی پرداخت می‌گردد.

خلاصه فرآیند انتشار اوراق مشارکت شهرداری‌های کشور در فلوچارت زیر نشان داده شده است.

فرآیند انتشار اوراق مشارکت شهرداری‌های کشور





(تصویر ۱-۲) - نمونه نامه معرفی شهرداری به بانک مرکزی جهت اوراق مشارکت

تاریخ: ۹۸/۴/۲۶
شماره: ۸۱۳۵۱
پست:



وزیر

برسنت

جناب آقای دکتر نوذت

معاون محترم رئیس جمهور و رئیس سازمان برنامه و بودجه کشور

سلام علیکم

در اجرای "بند ۵ تبصره ۵ قانون بودجه سال ۱۳۹۸ کشور" در خصوص اجازه انتشار اوراق مالی اسلامی توسط شهرداری‌ها با تضمین بازپرداخت اصل و سود به نسبت پنجاه درصد (۵۰٪) دولت و پنجاه درصد (۵۰٪) شهرداری‌ها، به پیوست درخواست شهرداری تهران طی نامه شماره ۱۰/۲۹۹۳۲۱ مورخ ۹۸/۰۲/۲۵ به منظور استفاده از اوراق مشارکت، منضم به تصویر ممبوه شورای اسلامی شهر، تضمین و تعهد کتبی شهرداری مبنی بر بازپرداخت ۵۰٪ اصل و سود سهم شهرداری، تألیف به معاون محترم امور عمرانی استانداری و خلاصه طرح توجیهی پروژه "طرح خط ۶ متروی تهران" به میزان دوازده هزار میلیارد (۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال تأیید و ارسال می‌گردد.

لذا دستور فرمائید ضمن اقدام قانونی لازم و صدور تضمین ۵۰٪ سهم دولت به بانک مرکزی، از نتیجه این وزارتخانه را مطلع نمایند.

۲۱۵
عبدالرشاد قانی فضل‌نوری

۶۹۲۶۶	شماره	 ریاست جمهوری سازمان برنامه و بودجه کشور	سلطان میرمحمد میرمحمد
۱۳۹۸/۱/۱۳۹	تاریخ		
Has Appendix	نوع سند		

بسم تعالی

بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران
تضمین نامه با شناسه یکتای ۹۹۱۶۳۰۰۲۰۵

به موجب نامه شماره ۱۳۸۹۹۷ مورخ ۱۳۹۸/۷/۱۳ وزیر محترم کشور در خصوص تضمین بازپرداخت پنجاه (۵۰) درصد اصل و سود اوراق مشارکت برای احداث خطوط شش (۶)، هفت (۷) و سه (۳) متروی تهران توسط دولت به استناد بند (د) تبصره (۵) قانون بودجه سال ۱۳۹۸ کل کشور، موضوع انتشار اوراق مشارکت با نظر ماده (۳) قانون نحوه انتشار اوراق مشارکت مصوب ۱۳۷۶/۶/۳۰، مراتب تضمین و تعهد این سازمان برای پیش بینی و درج هزینه‌های مربوط در لوابیح بودجه سال‌های آتی، پس از اعلام مراتب توسط ذی‌نفع تضمین از طریق سامانه جامع مدیریت تضمین دولت، به شرح تضمین نامه پیوست تعیین می‌گردد.


 محمد باقر نوبخت

رونوشت گمرنگان
سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، وزارت کشور، وزارت امور اقتصادی و دارایی، شهرداری تهران استان تهران

تهران - میدان بهارستان - خیابان انصارالملک - پلاک ۴۱: ۳۳۱۷۰۴۱
 تهران مرکزی: ۳۳۱۷۱۶۶۱
 نشانی: ۳۳۱۷۵۴

(تصویر ۳-۲) - نمونه نامه تضمین اوراق مشارکت سهم دولت توسط سازمان برنامه و بودجه



بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران
بنیادین
"رونق تولید"

شماره: ۹۸/۴۴۹۴۲۷
تاریخ: ۱۳۹۸/۱۲/۲۸
نوع سند: نفاذ

مدیریت کل اعتبارات

جناب آقای حناچی
شهردار محترم تهران

با سلام و احترام،

پارکنت به نامه‌های مکتوب به شماره ۱۰/۱۴۷۰۸۸۲ مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۱۹ درخصوص درخواست آن شهرداری برای صدور مجوز انتشار اوراق مشارکت جهت اجرای خطوط ۳، ۶ و ۷ قطار شهری تهران به میزان ۱۰۰۰۰ میلیارد ریال و تامین مالی طرح توسعه ناوگان حمل و نقل عمومی به میزان ۵۰۰۰۰ میلیارد ریال از محل بند "د" تبصره (۵) قانون بودجه سال ۱۳۹۸ کل کشور، با عنایت به صدور تضمین نامه برای اوراق مزبور از سوی سازمان برنامه و بودجه کشور ضمن اعلام موافقت اولیه این بانک با انتشار اوراق یاد شده مشروط به ارائه تاییده از بانک‌ها مشی بر تعیین تکلیف کلیه تعهدات و بدهی‌های پیشین آن شهرداری و مستندات بودجه سال جاری و آینده آن شهرداری، به استحضار می‌رساند به منظور صدور مجوز نهایی انتشار اوراق مشارکت یاد شده ضروری است گزارش توجیهی طرح مذکور از طریق بانک/بانک‌های عامل مورد بررسی کارشناسی قرار گرفته و در صورت تأیید توجیهات فنی، اقتصادی و مالی، مراتب طی گزارش به انضمام اسناد و مدارک مربوطه براساس تکالیف مقرر در این‌نامه اجرایی قانون نحوه انتشار اوراق مشارکت (تصویب‌نامه شماره ۱۳۲۸۶۵/ت/۵۶۲۸۲ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۱۷ هیئت محترم وزیران) جهت رسیدگی به این بانک ارسال گردد.

همچنین لازم به ذکر است با توجه به انتشار مجدد اوراق مشارکت برای خط‌ها ۶ و ۷ قطار شهری تهران، به منظور رعایت قانون نحوه انتشار اوراق مشارکت ارائه تعهد نامه مبنی بر عدم استفاده از منابع حاصل از فروش اوراق مشارکت برای تامین مالی بخشی از خطوط که قبلاً از این طریق تامین مالی شده است و مشخص نمودن چگونگی هزینه‌کرد منابع و فازبندی خط در طرح ضروری خواهد بود.

بدیهی است این بانک در صورت برقراری جمیع شرایط نسبت به بررسی موضوع در چارچوب شرایط و مقررات مربوطه اقدام خواهد نمود. / ۴۶۷۶۵۷۲

مدیریت کل اعتبارات
اداره اعتبارات

حیدرعلی اسفندیار محمدصادقی شهردار دانشمندی
۴۴۱۵-۲ ۲۸۱۷-۱




رونوشت:

- _ دفتر جناب آقای دکتر رحمانی فلسفی، وزیر محترم کشور، تهران، جهت اطلاع.
- _ سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، جناب آقای جمالی نژاد رئیس محترم سازمان برای استحضار.
- _ وزارت امور اقتصادی و دارایی، جناب آقای بنایی رئیس محترم مرکز مدیریت بدهی‌ها و دارایی‌های مالی، عمومی معاونت نظارت مالی و خزانه‌داری کل کشور برای استحضار.
- _ سازمان برنامه و بودجه کشور سرکار خانم خاتون رئیس محترم امور پایش تعهدات دولت و تجهیز منابع سازمان برای استحضار.

شماره: ۴۴۱۵-۲ / ۲۸۱۷-۱

(تصویر ۴-۲) - نمونه موافقت اولیه بانک مرکزی با انتشار اوراق مشارکت شهرداری



بنگاه ملی برنامه‌ریزی و ساخت‌وساز ایران
بیت‌ساز

شماره: ۹۹/۱۳۹۳۹۱
تاریخ: ۱۳۹۹/۰۴/۳۰
تعداد: ۰۱

شماره: ۱۳۹۹/۰۴/۳۰
تاریخ: ۱۳۹۹/۰۴/۳۰

جناب آقای حسین زاده مدیرعامل محترم بانک ملی ایران

با سلام و احترام

بازگشت به نامه شماره ۴۵۰۴-۱۵۱۱۵۱۱-۹۹/۹۹/۳۲ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۲۲ فرخمرصی درخواست **الحذ مجوز عاملیت و ضمانت انتشار اوراق مشارکت شهرداری تبریز** به منظور احداث فاز (۱) خط (۲) قطار شهری تبریز به مبلغ ۳۰۰۰ میلیارد ریال- به استحضار می‌رساند براساس تصمیمات متخذه در این بانک با توجه به بند «د» تبصره (۵) قانون بودجه سال ۱۳۹۸ قلم کشور- موافقت کمیته موضوع جز- (۱) بند «گ» تبصره بافشده و همچنین نامه شماره ۸۹۸۴۱ مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۶ وزیر محترم کشور، این بانک موافقت خود را با درخواست مطروحه با رعایت موارد به شرح ذیل اعلام می‌نماید.

الف: عرضه اولیه این اوراق در شعب منتخب آن بانک به صورت الکترونیکی و با نام و از طریق سامانه مجاز سیمبا صورت می‌پذیرد.

ب: بانک عامل موظف است به منظور حصول اطمینان از توانایی ناشر در بازپرداخت اصل وجه اوراق مشارکت و پرداخت سودهای علی‌الحساب، نسبت به الحذ و تایق کافی قبل از انتشار اقدام نماید.

ج: دریافت مجوز انتشار اوراق مشارکت، فیسولی عاملیت و انعقاد قرارداد حسابرسی به منزله پذیرش گله آثار و تعهدات ناشی از قانون نحوه انتشار اوراق مشارکت و این‌نامه اجرایی آن (تصویب‌نامه شماره ۱۳۲۸۶۵/ت-۵۶۴۸۴ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۱۷) از سوی ناشر، بانک عامل و امین طرح خواهد بود.

شماره: ۱۳۹۹/۰۴/۳۰
تاریخ: ۱۳۹۹/۰۴/۳۰

شماره: ۱۳۹۹/۰۴/۳۰
تاریخ: ۱۳۹۹/۰۴/۳۰

www.cbfi.ir

(تصویر ۲-۵) - نمونه موافقت بانک مرکزی با عرضه اولیه اوراق مشارکت شهرداری

سازمان بورس و اوراق بهادار



شرایط انتشار

- ۱- نام: شهرداری تبریز
- ۲- موضوع مشارکت: احداث فاز (۱) خط (۳) قطار شهری تبریز
- ۳- مبلغ انتشار: ۳,۰۰۰ (سه هزار) میلیارد ریال
- ۴- بانک‌عامل: بانک ملی ایران
- ۵- شیباب: IRBYB0860344
- ۶- مدت مشارکت: ۴ سال
- ۷- نرخ سود علی الحساب: ۱۸ درصد سالانه (حسب صورتجلسه شماره ۱ مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۰۵ کمیته موضوع جزء (۱) بند «ک» تبصره «۵» قانون بودجه سال ۱۳۹۸ کل کشور)
- ۸- شرایط پایز خرید و معاملات ثانویه:
 - ۸-۱- این اوراق غیر قابل بازخرید و نقل و انتقال از سوی بانک عامل می‌باشد.
 - ۸-۲- معاملات ثانویه این اوراق با توجه به نامه شماره ۱۲۲/۵۵۶۴ مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۲۹ سازمان بورس و اوراق بهادار، به انتخاب ناشر از طریق یکی از شرکتهای بورس اوراق بهادار تهران و یا فرابورس ایران، براساس ضوابط و مقررات حاکم بر سازمان پخشده انجام می‌پذیرد.
 - ۸-۳- توصیه می‌گردد همکاری لازم به منظور انجام معاملات ثانویه در بورس یا فرابورس از سوی آن بانک و ناشر به عمل آید.
- ۹- تاریخ انتشار و عرضه اوراق: روز سه شنبه مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۳۱ به مدت یک روز کاری.
- ۱۰- تاریخ پرداخت اولین کوبین سود علی الحساب: ۱۳۹۹/۰۷/۳۰ (سی ام مهرماه یک هزار و سیصد و نود و نه)
- ۱۱- مقاطع پرداخت سود علی الحساب: هر سه ماه یکبار
- ۱۲- مرجع تضمین کننده اوراق: براساس نامه های شماره ۶۹۴۰۶ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۹ سازمان برنامه و بودجه کشور و شماره ۵۱۲۲/۱ مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۰۳ شهردار محترم تبریز بازپرداخت اصل و سودهای مربوط به اوراق در سررسیدهای مقرر تضمین گردیده است.
- ۱۳- ائین: وظایف اسین در مورد طرح موضوع اوراق مشارکت موصوف به مسئولیت موسسه حایررسی فرپهران رعیدرد انجام خواهد شد.
- ۱۴- سود و جایز اوراق مشارکت به استناد بند ۵ ماده ۱۴۵ قانون مالیاتهای مستقیم و اصلاحیه مصوب سال ۱۳۸۰ از پرداخت مالیات معاف خواهد بود.

تبریز، بازار سرمایه، پلاک ۱۱۸، جنب، ۱۲۵۱۱، کمرتن، ۳۳۱۱۱، ناگن، ۶۶۳۲۵۶۴۴، پست رتشتن: www.cbi.ir

ادامه (تصویر ۲-۵) - نمونه موافقت بانک مرکزی با عرضه اولیه اوراق مشارکت شهرداری

سالانه



بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

- ۱۵- خرید دست اول اوراق مشارکت مذکور توسط بانکهای دولتی و شرکتهای و موسسات و واحدهای وابسته و تبعه آن‌ها به هر عنوان ممنوع می‌باشد.
- ۱۶- ناشر مکلف است تمهیدات لازم جهت تأمین منابع و پرداخت سوده‌های علی‌الحساب در سررسید را به عمل آورد.
- ۱۷- ناشر مکلف است نحوه انجام معاملات ثانویه در بورس افرابورس را در فرآیند الکترونیکی خود نیز درج نماید.
- ۱۸- ناشر مکلف است هزینه‌های مربوط به تبلیغ، تعلیمیت، حسابرسی و سایر هزینه‌های مرتبط با انتشار اوراق مشارکت را از محل منابع داخلی خود تأمین نماید.
- ۱۹- ناشر موظف است اطلاعاتیه حاوی گزارش وضعیت مالی و عملکرد اجرایی طرح را همراه اظهارنظر امین، در مقاطع سالانه (پس از ارائه دوسمین، چهارمین، ششمین و هشتمین گزارش امین)، از طریق یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار و درگاه الکترونیکی خود اطلاع‌رسانی نماید.
- ۲۰- ناشر موظف است ضمن هماهنگی با امین طرح نسبت به ایجاد شرایط و سیستم لازم در حسابداری خود اقدام نماید.
- ۲۱- ناشر ملزم به بهره‌برداری از طرح در زمان مقرر می‌باشد. بدیهی است قصور ناشر که منجر به افزایش هزینه‌ها و کاهش سود قطعی گردد، از محل کاهش سهم ناشر و افزایش سهم سپرد دارندگان اوراق مشارکت با نظارت امین جبران خواهد شد.
- ۲۲- بانک عامل مکلف است وجوه حاصل از فروش اوراق مشارکت مذکور را پس از تأیید این بانک بلافاصله به حساب ویژه‌ای که به نام ناشر نزد بانک مرکزی از سوی خزانه داری کل کشور اعلام می‌گردد، واریز نماید.
- ۲۳- پرداخت سوده‌های علی‌الحساب و قطعی، بازپرداخت وجه اصل اوراق در سررسید صرفاً در چارچوب سازوکار سامانه سیما و شماره شبای اعلامی مالک اوراق انجام خواهد شد.
- ۲۴- لازم است مفاد قرارداد عملیات بانک عامل و ناشر در چارچوب مجوز اعطایی این بانک منعقد شده و تصویب از آن حداکثر یک هفته بعد از تاریخ انتشار اوراق جهت بررسی به این مدیریت کل ارسال گردد.
- ۲۵- به منظور واریز اصل و سوده‌های متعلق به اوراق مذکور در مؤافقت مقرر، لازم است آن بانک حداکثر یک هفته پس از انتشار، نسبت به ثبت شماره شبای حساب مبدأ در سامانه سیما اقدام نماید.
- ۲۶- با توجه به ماده ۱۵ آیین نامه اجرایی بندهای (الف)، (ب)، (ج)، (د)، (ه)، (و)، (ز)، (ح)، (ط)، (ی)، (ک)، (ل)، (م)، (ن)، (ف)، (ص) تبصره (ب) و بند (ز) تبصره (ا) ماده واحده قانون بودجه سال ۱۳۹۸ کل کشور، لازم است آن بانک رأساً نسبت به ارسال آخرین اطلاعات مربوط به عرضه اولیه اوراق مالی اسلامی به صورت معافانه به سازمان برنله و بودجه کشور و وزارت امور اقتصادی و دارایی اقدام نماید.

تیرم ۱۳۹۸، جلد ۱۸، شماره ۱، صفحه ۳۵ تا ۴۴، آدرس: تهران، خیابان ولیعصر، پ. م. ۱۵۲۱۶، ت. ۶۶۳۵۶۴۴، وبسایت: www.cbi.ir

ادامه (تصویر ۲-۵) - نمونه موافقت بانک مرکزی با عرضه اولیه اوراق مشارکت شهرداری

مشارکت



بدیهی است این مجوز با رعایت قانون نحوه انتشار اوراق مشارکت، آیین‌نامه اجرایی آن و سایر ضوابط و بخشنامه‌های بانک مرکزی قابل اجرا خواهد بود.
خواهشمند است دستور فرمایید به منظور تهیه و واحد نمای مرتبط به این امر جهت عرضه گسترده و پهنه اوراق مشارکت مورد نظر اقدام لازم به عمل آید. (۲۸۵۲۶)

مدیریت کل اعتبارات
اداره اعتبارات

سیدعلی احمدی
توحید صحرایی
۲۸۱۷-۲
۲۳۱۵-۲

شماره نامه: ۶۰۸۹۸
تاریخ نامه: ۱۳۹۹/۰۶/۳۱

روشت:

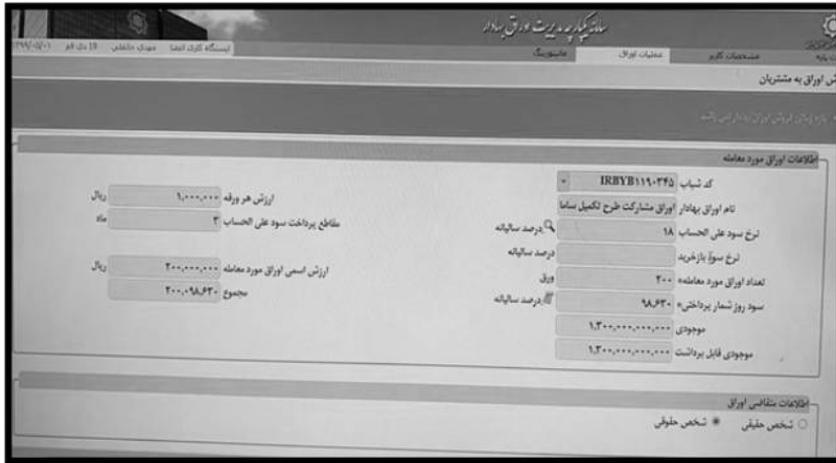
- قائم مقام محترم بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، جناب آقای دکتر کیمیاجی، جهت استحضار
- معین محترم فناوری‌های نوین، جهت استحضار
- معین کل محترم نظارت و بانکها و موسسات اعتباری، جهت استحضار
- معین کل محترم رفاهی و نشر، جهت استحضار
- مدیر محترم اداره مهندسی نرم افزار، جهت آگاهی
- مدیر محترم اداره پرسنل و سیاست‌های استخدامی، جهت آگاهی به منظور رعایت ماده ۱۶ قانون نحوه انتشار اوراق مشارکت
- وزارت کشور، دفتر جناب آقای دکتر رحمانی فاضلی، وزیر محترم کشور جهت استحضار
- سازمان برنامه و بودجه کشور، دفتر جناب آقای دکتر نوبخت، معین محترم رئیس جمهوری و رئیس سازمان جهت استحضار
- سازمان بورس و اوراق بهادار، جناب آقای دکتر قلیچاق، مدیر رئیس محترم سازمان، جهت استحضار و بازگشت به نامه شماره ۱۳۹۹۰۷۲۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۲۹ جهت صدور دستور مطلق برای ایجاد دستورهای لازم به منظور معاملات ثانویه اوراق مذکور
- شرکت بورس اوراق بهادار تهران، جناب آقای دکتر صحرایی، مدیر عامل محترم شرکت جهت اطلاع و صدور دستور اقدام مقتضی به منظور انجام معاملات ثانویه
- شرکت فرابورس ایران، جناب آقای هاشمی، مدیر عامل محترم شرکت جهت اطلاع و صدور دستور اقدام مقتضی به منظور انجام معاملات ثانویه
- وزارت امور اقتصادی و دارایی، جناب آقای بنایی، رئیس محترم مرکز مدیریت بندهای مالی و دارایی‌های مالی عمومی، معاونت نظارت مالی و خزانه داری کشور جهت استحضار
- شهرداری تبریز، جناب آقای شهین باقر، شهردار محترم جهت استحضار
- موسسه حسابداری فریوزین راهبرده، ضمن ارسال یک نسخه گزارش توجیهی مالی و اقتصادی طرح مذکور، خواهشمند است نسبت به عقد قرارداد آموح اقدام لازم به عمل آید
- شرکت خدمات تور مالیک، جهت اطلاع و اقدام مقتضی
- رئیس اداره امور اعتبارات و بانکهای معتمدان اداره اعتبارات، با اشاره به صورتجلسه کمیسیون انتشاری فوق‌الذکر، مورخ ۱۳۹۹/۰۶/۲۹ جهت اطلاع

شماره پیوسته: ۶۰۸۹۸/۱۳۹۹/۰۶/۳۱
www.cbi.ir

ادامه (تصویر ۲-۵) - نمونه موافقت بانک مرکزی با عرضه اولیه اوراق مشارکت شهرداری



(تصویر ۶-۲) - نمونه درخواست بانک عامل از بانک مرکزی جهت فروش اوراق مشارکت شهرداری



(تصویر ۸-۲) - نمونه فروش اوراق مشارکت شهرداری در سامانه یکپارچه مدیریت اوراق بهادار (سیمما)

گزارش میزان تأمین مالی شهرداری‌ها از طریق اوراق مشارکت

در ادامه میزان اوراق مشارکت که در طی سنوات مختلف برای پروژه‌های شهرداری‌های کشور منتشر شده را ارائه می‌نماییم. تأمین مالی پروژه‌های مهم شهری از جمله قطار شهری، بازآفرینی بافت فرسوده و توسعه خطوط اتوبوسرانی که با هماهنگی وزارت کشور و دستگاه‌های مرتبط توسط بانک‌های عامل منتشر و اعتبار آن برای شهرداری‌ها جذب شده است از سال ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۸ بدین شرح می‌باشد:

سال	شرح									
۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۸۹	
۸۰,۰۰۰	۵۵,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰	۵۵,۰۰۰	۷۰,۰۰۰	۸۴,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۸۴,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	مبلغ اوراق مشارکت در قانون بودجه سنواتی کشور
۴۹,۴۳۵	۵۰,۰۰۰	۳۲,۰۰۰	۶۵,۰۰۰	۱۶,۰۰۰	۳۷,۵۰۰	۸,۵۰۰	۲,۹۱۵	۶۳۰	۸۰,۹۰۰	میزان انتشار و فروش اوراق و جذب اعتبار توسط شهرداری‌ها

مبالغ به میلیارد ریال

۲-۱-۶) اوراق صکوک

در کشورهایی که دارای جمعیت مسلمان زیادی هستند، استفاده از ابزارهای مالی متعارف مانند اوراق قرضه، کارایی و مقبولیتی ندارد. براین اساس دولت‌ها و شرکت‌های اسلامی و یا شرکت‌های اسلامی فعال در کشورهای غیراسلامی که به دنبال تأمین مالی و مدیریت بدهی خود هستند نیازمند یافتن جایگزین‌هایی مطابق با اصول اسلامی می‌باشند. در سال‌های اخیر رشد ابزارهای مالی اسلامی که به صکوک شهرت یافته بسیار چشمگیر بوده است. تا جایی که براساس آمار، تا پایان سال ۲۰۰۶ میلادی ارزش کل صکوک منتشرشده بالغ بر ۵۰ میلیارد دلار عنوان شده است. کشورهای بحرین، مالزی، قطر و آلمان به‌عنوان پیشگامان در این زمینه شناخته شده‌اند. در حالت کلی می‌توان صکوک را اوراق بهادار مبتنی بر دارایی، با درآمد ثابت یا متغیر، قابل معامله در بازار ثانویه و مبتنی بر اصول دین دانست.

ابزارهای مالی اسلامی یا همان صکوک، اوراق بهادار با ارزش مالی یکسان و قابل معامله در بازارهای مالی هستند. این اوراق برپایه یکی از قراردادهای مورد تأیید قوانین اسلامی طراحی شده و دارندگان آن به‌صورت مشاع مالک یک یا مجموعه‌ای از دارایی‌ها و منافع حاصل از آن‌ها هستند. صکوک ابزار نوینی است که در کشورهای اسلامی به‌جای اوراق قرضه به کار گرفته می‌شود اوراق صکوک باید خود دارای ارزش بوده و نمی‌توانند براساس فعالیت‌های سفته‌بازی باشند.

اصطلاح «صکوک» برگرفته از واژه عربی صکوک جمع کلمه صک و به معنای اسناد است. به معنای چک، نوشته بدهکار، سفته و قبض بدهی است و به‌طورمعمول، به‌عنوان «اوراق قرضه اسلامی» تعریف می‌شود. تمایزی که میان این دو تعریف از صکوک وجود دارد، اساسی و مهم است، چراکه با تأکید براین تفاوت، هدف از به‌کارگیری صکوک

به‌عنوان ابزاری جدید در بانکداری اسلامی، تقلید از اوراق قرضه مبتنی بر بهره در بانکداری معمول نیست، بلکه ایجاد ابزاری ابتکاری است که منطبق بر قوانین دین اسلام باشد. نوعی اوراق قرضه‌ی اسلامی است که براساس موازین شرع طراحی شده است. ساختار پرداخت بهره‌ی اوراق قرضه‌ی غربی مطابق با موازین شرعی نیست. ناشر اوراق صکوک، گواهی‌ای را به سرمایه‌گذاران می‌فروشد و سپس آن را باقیمتی مشخص دوباره از خریداران اجاره می‌کند. همچنین فروشنده تعهد می‌کند در تاریخی مشخص، اوراق را باقیمتی معلوم از خریداران بازخرید کند. ناشر اوراق صکوک باید ارتباطی مشخص و واضح بین بازده و وجه نقد ناشی از فعالیت‌ها با دارایی خریداری‌شده ایجاد کند. به‌عبارت‌دیگر، تأمین مالی باید مبتنی بر دارایی مشهود باشد.

صکوک به‌عنوان اوراق بهادار با پشتوانه مالی تعریف می‌شود که باید خود دارای ارزش باشد و نمی‌تواند براساس فعالیت‌های سفته‌بازی و سوداگرانه و درواقع فعالیت‌هایی که بدون خلق ارزش و کار صورت می‌گیرند، سودآوری داشته باشد. اوراق بهادار صکوک منابع مالی را با پشتوانه ترازنامه و دارایی‌های فیزیکی شرکت‌های خاص جذب می‌کنند.

استفاده از لفظ صکوک جهت ابزارهای مالی اسلامی برای نخستین بار در سال ۲۰۰۲ در جلسه فقهی بانک توسعه اسلامی پیشنهاد شد. بعد از آن سازمان حسابداری و حسابرسی نهادهای مالی اسلامی اقدام به معرفی انواع صکوک نمود. که عبارتند از؛

(۱) صکوک مالکیت دارایی‌هایی که درآینده ساخته می‌شود، (۲) صکوک مالکیت منافع دارایی‌های موجود، (۳) صکوک مالکیت منافع دارایی‌هایی که درآینده ساخته می‌شود، (۴) صکوک سلم، (۵) صکوک

استصناع، (۶) صکوک مرابحه، (۷) صکوک مشارکت، (۸) صکوک مضاربه، (۹) صکوک نماینده سرمایه‌گذاری، (۱۰) صکوک مزارعه، (۱۱) صکوک مساقات، (۱۲) صکوک ارائه خدمات، (۱۳) صکوک حق الامتیاز

از بین صکوک فوق‌الذکر تنها استفاده از صکوک اجاره، سلم و استصناع و تا حدی صکوک مشارکت، مرابحه و مضاربه معمول است. در یک تقسیم‌بندی دیگر می‌توان صکوک را به دو گروه ابزار حقوق صاحبان سهام و ابزار بدهی تقسیم نمود. صکوک اجاره، سلم، استصناع و مرابحه زیرمجموعه ابزار بدهی و صکوک مشارکت و مضاربه زیرمجموعه ابزار حقوق صاحبان سهام قرار می‌گیرند.

تفاوت صکوک با اوراق قرضه

از آنجاکه اوراق قرضه مبتنی بر قرض با بهره است، از دیدگاه اسلام ربا محسوب شده و حرام است؛ لذا در کشورهای اسلامی نمی‌توان از این اوراق جهت تأمین مالی استفاده کرد. برای رفع این مشکل در ابتدا به انتشار اوراق مشارکت پرداخته شد؛ اما از آنجاکه این اوراق به پشتوانه یک طرح فیزیکی منتشر می‌شود و زمانی که شرکت‌ها برای خرید دارایی و تأمین نقدینگی دچار مشکل شوند، اوراق مشارکت کاربردی ندارد، متخصصان مالی ابزار مالی جدید را طراحی نمودند. در نهایت با ایجاد بانکداری اسلامی، ابزارهای مالی اسلامی یا همان صکوک ایجاد گردید. صکوک نشان‌دهنده مالکیت یک دارایی مشخص است و اوراق قرضه فقط گواهی تعهد بدهی است. به بیان دیگر بین صادرکننده اوراق قرضه و خریدار آن رابطه‌ای به شکل وام‌دهنده و وام‌گیرنده برقرار است که در آن نرخ بهره وام ثابت است.

در اوراق قرضه می‌توان دارایی‌هایی که به لحاظ اسلامی پذیرفته شده نیست هم پشتوانه اوراق قرار گیرد اما در مورد اوراق صکوک تنها

دارایی‌هایی که به لحاظ شرعی مجاز و صحیح محسوب می‌شوند ملاک انتشار این اوراق است.

اعتبار اوراق قرضه وابسته به اعتبار صادرکننده یا ناشر آن است درحالی‌که اعتبار صکوک به ناشر بستگی ندارد بلکه به ارزش دارایی پشتوانه بستگی دارد.

فروش صکوک در بازار ثانویه، فروش مالکیت دارایی است اما فروش اوراق قرضه، فروش بدهی است.

در صکوک امکان افزایش اصل دارایی و در نتیجه ارزش خود ورقه صکوک وجود دارد درحالی‌که اصل بدهی در اوراق قرضه قابلیت افزایش ندارد.

تشابه صکوک با اوراق قرضه

- قابلیت نقد شوندگی در بازار ثانویه
- درجه‌بندی اعتباری توسط مؤسسات رتبه‌بندی و قابلیت افزایش اعتبار
- تنوع در طراحی و عرضه

مزایای استفاده از ابزارهای مالی اسلامی؛ صکوک

افزایش نقدینگی بانای (شرکتی که نیاز به تأمین مالی دارد) از طریق انتشار صکوک. در صورت انتشار صکوک به پشتوانه دارایی‌هایی که نقدینگی پایینی دارند یا غیرنقد هستند، دارایی‌های مذکور از ترازنامه خارج شده و وجوه نقد جایگزین آن می‌شود.

علی‌رغم اینکه قسمتی از دارایی‌ها از شرکت بانای جدا می‌شود اما بازهم بانای می‌تواند از دارایی‌ها استفاده کند. از آنجاکه صکوک با پشتوانه دارایی منتشر می‌شود لذا دارای ریسک کمتری است و هزینه تأمین مالی را نیز کاهش می‌دهد.

برخی از مزایای انتشار اوراق صکوک را می‌توان به شرح زیر بیان نمود:

- ۱- صکوک نقدینگی بانی را افزایش می‌دهد.
- ۲- دارایی‌هایی که نقدینگی پایینی دارند و یا غیرنقد هستند از ترازنامه خارج شده و وجوه نقد جایگزین آن می‌شود.
- ۳- با اینکه قسمتی از دارایی‌ها از شرکت بانی جدا می‌شود اما باین‌حال بازهم بانی می‌تواند از دارایی‌ها استفاده کند.
- ۴- از آنجاکه صکوک با پشتوانه‌ی دارایی منتشر می‌شود لذا دارای ریسک کمتر است و هزینه‌ی تأمین مالی را نیز کاهش می‌دهد. یک‌راه دیگر کاهش هزینه‌ی تأمین مالی استفاده از افزایش اعتبار است.
- ۵- صکوک با فراهم کردن امکان تبدیل دارایی‌ها به اوراق بهادار به توسعه‌ی بازار سرمایه کمک می‌کند.
- ۶- چنانچه برای دادوستد اوراق صکوک یک بازار ثانویه فراهم می‌شود، آنگاه قابلیت نقد شوندگی این اوراق هم افزایش می‌یابد.

ریسک اوراق صکوک

ریسک مربوط به اوراق صکوک را به طریق مختلفی می‌توان دسته‌بندی کرد. مهم‌ترین ریسک‌هایی که دارندگان اوراق صکوک با آن مواجه هستند را می‌توان به‌صورت زیر بیان کرد:

- ریسک از بین رفتن دارایی‌ها
- ریسک نرخ سود
- ریسک کاهش قیمت دارایی

ارزش اوراق صکوک

اوراق صکوک که برای فروش عرضه می‌شوند، مثل هر سهم یک شرکت بورسی، دارای ارزش مساوی هستند و هر یک بیانگر مالکیت مشاع قسمتی از دارایی‌های مورد اجاره می‌باشند.

به عبارت دیگر هر کس اقدام به خرید اوراق صکوک کند، به نسبت میزان ارزش اوراق خود در مالکیت آن دارایی‌ها به صورت مشاع شریک می‌شوند.

شرکت بانی باید مبلغ اجاره‌بها را در اختیار شرکت ناشر قرار دهد و شرکت ناشر نیز باید آن را بین دارندگان صکوک تقسیم کند.

هنگامی که مدت زمان اجاره به پایان می‌رسد، جریان نقدی حاصل از اجاره‌بها نیز متوقف می‌شود. در اینجا قرارداد اجاره حالات مختلفی می‌تواند داشته باشد که در کشور ما دو حالت تعریف شده است: اجاره عادی و اجاره به شرط تملیک.

در حالت اجاره عادی شرکت واسط (ناشر) مختار است دارایی را به بانی بفروشد و اگر قصد فروش داشته باشد بانی ملزم به خرید دارایی می‌باشد.

در حالت اجاره به شرط تملیک، بانی در پایان دوره اجاره با پرداخت اصل مبلغ ارزش دارایی، مالک دارایی می‌شود.

کسانی هم که این اوراق را خریده بودند و در مدت اجاره، سهمشان را می‌گرفتند، سرمایه اولیه خود را پس می‌گیرند.

اوراق صکوک اجاره

یکی از مهم‌ترین انواع صکوک معرفی شده "صکوک اجاره" می‌باشد. صکوک اجاره در حقیقت اوراق بهاداری است که دارنده آن به صورت

مشاع، مالک بخشی از دارایی است که منافع آن براساس قرارداد اجاره به مصرف‌کننده یا بانسی واگذار شده است.

در صکوک اجاره حق استفاده از منافع دارایی یا مجموعه‌ای از دارایی‌ها، در برابر اجاره‌بها از مالک به شخص دیگری منتقل می‌شود. مدت قرارداد اجاره مشخص است و می‌توان اجاره‌بها را در ابتدای دوره، انتهای دوره، با سررسیدهای ماهانه، فصلی یا سالانه پرداخت کرد. از آنجا که صکوک اجاره اوراق بهاداری است که بیانگر مالکیت مشاع فرد است، می‌توان آن را در بازار ثانویه و به قیمتی که به وسیله عامل‌های بازار تعیین می‌شود، معامله کرد.

جهت انتشار اوراق اجاره وجود حداقل سه نهاد مالی ضروری می‌باشد که عبارت‌اند از بانسی، واسط و امین.

بانسی شخصی حقوقی است که صکوک اجاره باهدف تأمین مالی آن را منتشر می‌شود و می‌تواند اقدام به اجاره نمودن دارایی مبنای انتشار صکوک اجاره از واسط به نمایندگی از سرمایه‌گذاران نماید.

واسط نهاد مالی است که صرفاً به منظور نقل و انتقال دارایی به وکالت از دارندگان صکوک اجاره و انتشار صکوک اجاره تشکیل می‌شود.

امین نیز شخص حقوقی است که به نمایندگی از سرمایه‌گذاران و به منظور حفظ منافع آنان در چارچوب ضوابط اجرایی انتشار صکوک اجاره مسؤولیت نظارت بر کل فرآیند عملیاتی صکوک اجاره را برعهده دارد.

رویه اجرایی انتشار اوراق صکوک اجاره:

۱. بانسی جهت مشخص نمودن شیوه تأمین مالی به یکی از نهادهای دارای مجوز مشاوره عرضه مراجعه می‌نماید.

۲. مشاور عرضه به نمایندگی از بانسی، از سازمان بورس و اوراق بهادار موافقت اصولی تأمین مالی از طریق انتشار اوراق اجاره را دریافت می‌نماید.

۳. مشاور عرضه جهت تعیین نهاد واسط به شرکت مدیریت دارایی مرکزی مراجعه می‌نماید.

۴. پس از اخذ مجوز، نهاد واسط برای تأمین مالی از طرف بانسی به انتشار صکوک اجاره مبادرت می‌ورزد.

۵. نهاد واسط دارایی موجود را به بانسی اجاره می‌دهد.

۶. نهاد واسط پرداخت‌های منظم اجاره‌بهای حاصل از دارایی را بین سرمایه‌گذاران توزیع می‌نماید.

۷. پس از پایان مدت اجاره و فروش دارایی به بانسی، نهاد واسط مبلغ اسمی اوراق صکوک را به سپرده‌گذاران بازپرداخت می‌نماید.

معمولاً شرکت‌های بزرگی که به مشکل مالی برمی‌خورند با تأسیس یک شرکت ثانویه، بخشی از دارایی (مثلاً املاک خود) را به صورت صوری به این شرکت می‌فروشند و خودشان این اموال را از این شرکت اجاره (به شرط تملیک) می‌کنند.

حال؛ شرکت دوم بخشی از این ملک را به صورت چندین سهم در بورس می‌فروشد و فایده‌اش برای خریدار این است که در اجاره‌بها شریک می‌شود و پس از پایان مدت اجاره هم سهمش را پس می‌دهد و اصل پولش را پس می‌گیرد.

اجاره‌بهای هم گرفته سود او محسوب می‌شود، یعنی نسبت به اصل سرمایه هرچه بیشتر (در قالب اجاره‌بها) گیرش آمده باشد، درصد سود محسوب می‌شود.

در واقع در صکوک اجاره حق استفاده از منافع یک دارایی یا مجموعه‌ای از دارایی‌ها، در قبال اجاره‌بها از مالک به شخص دیگری منتقل می‌شود.

مدت قرارداد اجاره هم مشخص است و می‌توان اجاره‌بها را در ابتدای دوره، انتهای دوره، با سررسیدهای ماهانه، فصلی یا سالانه پرداخت کرد. حال از آنجا که صکوک اجاره، اوراق بهاداری است که بیانگر مالکیت مشاع فرد است لذا می‌توان آن را در بازار ثانویه و به قیمتی که توسط عوامل بازار تعیین می‌شود، معامله کرد.

وقتی یک شرکت احتیاج به نقدینگی دارد (بانی)، یکسری از دارایی‌های خود را که برای اجاره مناسب هستند انتخاب می‌کند. بعد یک شرکت با مقصد خاص (شرکت ناشر) تأسیس می‌کند که از لحاظ قانونی دارای یک شخصیت کاملاً مستقل است.

حال شرکت اول (بانی) دارایی‌های منتخب را به صورت یک سبد دارایی به شرکت دوم (ناشر) می‌فروشد، با این توافق که شرکت دوم پس از خرید دارایی‌ها مجدداً آن‌ها را در قالب قرارداد اجاره در اختیار شرکت اول قرار دهد. وقتی مدت اجاره و همچنین مبلغ اجاره‌بها که با توافق طرفین تعیین شد، شرکت دوم (ناشر) از طریق انتشار اوراق صکوک، دارایی‌های خود را به اوراق بهادار (صکوک) تبدیل می‌کند.

۲-۱-۷) اوراق قرض الحسنه؛

این اوراق، براساس قرارداد قرض بدون بهره منتشر می‌شود و به موجب آن قرارداد، ناشر اوراق به میزان ارزش اسمی آن‌ها از دارندگان اوراق استقراض می‌کند و به همان مقدار بدهکار است و باید در سررسید معین یا عندالمطالبه به آن‌ها بپردازد.

۲-۱-۸) اوراق وقفی؛

این نوع اوراق، اوراق بهادار بانامی هستند که به قیمت اسمی مشخص برای مدت معین (زمان احداث پروژه) منتشر می‌شود و به افرادی که قصد مشارکت در طرح‌های عام‌المنفعه را دارند واگذار می‌شود.

۲-۱-۹) اوراق مرابحه؛

بیع مرابحه از زمان‌های گذشته بین مردم رایج بوده و هدف آن بیعی است که فروشنده قیمت تمام‌شده کالا (شامل قیمت خرید، هزینه‌های حمل و نقل، نگهداری، سایر هزینه‌های مربوطه) را به اطلاع مشتری می‌رساند و پس از آن مبلغ یا درصد اضافه‌تری را به‌عنوان سود تقاضا می‌کند. این اوراق، اوراق بهاداری هستند که دارندگان آن‌ها به‌صورت مشاع مالک دارایی مالی (دینی) هستند که براساس قرارداد مرابحه حاصل شده است. این اوراق بازدهی ثابت داشته و قابل فروش در بازار ثانویه هستند. اوراق مرابحه انواعی دارد مانند اوراق مرابحه تأمین مالی، اوراق مرابحه تأمین نقدینگی و اوراق مرابحه تشکیل سرمایه شرکت‌های تجاری.

۲-۱-۱۰) اوراق استصناع؛

این اوراق، اسناد و گواهی‌های دارای ارزش یکسان هستند و برای تجمیع وجوه لازم برای ساخت کالایی استفاده می‌شوند که تحت تملک دارنده صکوک است.

۲-۱-۱۱) اوراق سلف؛

سلف از اقسام بیع بوده و عکس نسبی است. هنگامی که شخصی تولید یا ارائه کالای معین را مورد هدف قرار می‌دهد، با انتشار این

نوع صکوک قادر خواهد بود تا منابع مالی موردنیاز خود را تأمین کند. در واقع سرمایه‌گذاران در این اوراق، کالای موردنظر را پیش‌خرید کرده‌اند. مثال: سلف نفت کوره و اوراق سلف موازی استاندارد ذوب‌آهن

۲-۱-۱۲) اوراق منفعت؛

این اوراق اسناد مالی بهاداری هستند که بیانگر مالکیت دارنده آن بر مقدار معین خدمات یا منافع آینده از یک دارایی بادوام، است که در ازای پرداخت مبلغ معینی به او منتقل شده است.

۲-۱-۱۳) اوراق جعاله؛

این اوراق بهادار، اوراق مالکیت مشاع خدمتی است که براساس قرارداد جعاله، انجام و تحویل آن تعهد شده است. بعد از پایان خدمت (موضوع جعاله) صاحبان اوراق، مالک مشاع نتیجه خدمت خواهند بود. نتیجه خدمت ممکن است امتیاز مالی یا دارایی فیزیکی باشد.

۲-۱-۱۴) اوراق مضاربه؛

در این نوع اوراق ناشر با واگذاری اوراق، وجوه متقاضیان را جمع‌آوری کرده و به‌عنوان مضاربه در اختیار بانسی قرار می‌دهد و بانسی هم در فعالیت اقتصادی سودآور بکار می‌گیرد و در پایان هر دوره مالی سود حاصله را براساس نسبت‌هایی که روی اوراق درج گردیده است، میان خود و صاحبان اوراق تقسیم می‌کند.

۲-۱-۱۵) اوراق مزارعه؛

این نوع اوراق بهادار براساس قرارداد مزارعه طراحی شده و ناشر با واگذاری این اوراق، وجوه متقاضیان را جمع‌آوری کرده و با آن اراضی قابل زراعت خریداری می‌کند. سپس این اراضی را طی قرارداد مزارعه

از طرف دارندگان اوراق به کشاورزان واگذار می‌کند تا روی این اراضی زراعت کنند و در پایان سال زراعی، محصول را باهم تقسیم کنند.

۲-۱۶) اوراق مساقات؛

ناشر با واگذاری این نوع از اوراق بهادار، وجوه متقاضیان را جمع‌آوری کرده و با آن باغات قابل بهره‌برداری را خریداری کرده و سپس با وکالت از طرف دارندگان اوراق طی قرارداد مساقات به باغبانان واگذار می‌کند تا به آن‌ها رسیدگی کنند و در پایان، محصول به‌دست‌آمده را باهم تقسیم کنند. در این نوع صکوک، دارنده اوراق نقش مالک، ناشر نقش وکیل و باغبان نقش عامل و اوراق مساقات سند مالکیت مشاع دارندگان است.

۲-۱۷) اوراق مشتقه؛

مشتقات (Derivatives) قراردادهای بین دو یا چند نفر که پرداخت‌های آن براساس موقعیت سنجی تعیین می‌شود. در واقع مشتقه‌ها ابزاری برای کاهش یا انتقال ریسک بشمار می‌آیند. ابزار مشتقه، اوراق بهاداری هستند که به‌خودی‌خود ارزش ذاتی ندارند و ارزش آن‌ها براساس دارایی اصلی دیگری تعیین می‌شود. به عبارت دیگر براساس یک دارایی اصلی یا زیربنایی، اوراق بهاداری فرعی ایجاد می‌شود. این اوراق بهادار با وجود آنکه ارزش ذاتی ندارند ولی مانند یک اوراق بهادار مستقل در بورس معامله می‌شوند. ابزار مشتقه بسیار متنوعی در بازارهای بین‌المللی وجود دارند ولی مهم‌ترین آن‌ها در ایران اختیار معامله و قرارداد آتی هستند که برخی از انواع رایج این نوع اوراق شامل قراردادهای زیر هستند:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

روش‌های تأمین مالی
و سرمایه‌گذاری
در پروژه‌های شهری

گردآوری و تالیف:

محسن کوشش‌تبار

احمدرضا حق‌پناه

بهار ۱۴۰۰

این اثر با حمایت معاونت هماهنگی امور عمرانی استانداری هرمزگان و شهرداری بندرعباس به چاپ رسیده است.



سرشناسه : کوشش تبار، محسن ۱۳۵۰-

عنوان قراردادی : ایران، قوانین و احکام

Iran. Laws, etc

عنوان و نام پدیدآور : روش‌های تامین مالی و سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهری/گردآوری و تالیف محسن کوشش تبار، احمدرضا حق‌پناه.

مشخصات نشر : تهران : سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، انتشارات: انتشارات راه دان، ۱۴۰۰.

مشخصات ظاهری : ۲۰۹ ص: مصور، جدول، نمونه.

شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۶۷۵۷-۶۴-۳

وضعیت فهرست نویسی : فیا

یادداشت : عنوان دیگر: روش‌های تامین مالی و سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهرداری‌ها.

یادداشت : این اثر با حمایت معاونت هماهنگی امور عمرانی استانداری هرمزگان و شهرداری بندرعباس به چاپ رسیده است.

یادداشت : کتابنامه: ص. ۲۰۹.

موضوع : شهرداری -- ایران -- امور مالی

Municipal finance -- Iran

موضوع : شهرداری -- ایران -- درآمد

Municipal revenue -- Iran

موضوع : شهرداری -- قوانین و مقررات -- ایران

Municipal corporations -- Iran

شناسه افزوده : حق‌پناه، احمدرضا، ۱۳۶۰.

شناسه افزوده : سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور، انتشارات

رده بندی کنگره : HJ۹۷۷۹

رده بندی دیویی : ۶۵۷/۸۳۵۰۰۹۵۵

شماره کتابشناسی ملی : ۷۷۵۵۹۳۷

اطلاعات رکورد کتابشناسی : فیا



عنوان: روش‌های تامین مالی و سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهری

ناشر: انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور / راه‌دان

گردآوری و تالیف: محسن کوشش تبار - احمدرضا حق‌پناه

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۳۵۰۰۰ تومان

نوبت چاپ : اول

تاریخ چاپ : بهار ۱۴۰۰

طراح جلد و صفحه‌آرا : محمد سدید شهلائی مقدم

شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۶۷۵۷-۶۴-۳

نشانی: تهران، بلوار کشاورز، خیابان نادری، پلاک ۱۷، مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری و روستایی

کدپستی: ۱۴۱۶۶۳۳۶۶۱ تلفن: ۶۳۹۰۲۰۵۳ و ۶۳۹۰۲۰۵۰ (۰۲۱)

Email: ShahrDariha91@gmail.com

سخن آغازین

افزایش هزینه‌های جاری و اجرای طرح‌های عمرانی و خدماتی شهرداری‌ها از یک سو و کاهش درآمدها و منابع مالی آن‌ها از سوی دیگر، چالشی جدی در برخی از شهرداری‌ها به ویژه در شهرهای کوچک و میانی است که خدمت‌رسانی به شهروندان در چارچوب وظایف ذاتی شهرداری را تحت تأثیر قرار داده است. همچنین علی‌رغم رشد کمک‌های مالی دولت به شهرداری‌ها طی چند سال اخیر، تامین منابع مالی پروژه‌های زیربنایی شهرداری‌ها جوابگوی نیاز توسعه زیرساخت‌های شهری نبوده است.

به منظور دستیابی به منابع درآمدی پایدار، شهرداری‌ها می‌بایست از انواع روش‌های نوین تأمین مالی بهره‌گیری نمایند. آموزش مدیران شهری و آشنایی آنها با ابزارهای نوین مالی و سرمایه‌گذاری، نیازمند وجود منابع آموزشی تخصصی است که در این زمینه، کمبود منابع آموزشی؛ بیش از هرچیز، احساس می‌شود. بر همین اساس، امید است کتاب پیش‌رو که حاصل مطالعات مجدانه، گردآوری و پژوهش‌های علمی همکارانم در این سازمان می‌باشد، منجر به استفاده بیش‌ازپیش شهرداری‌ها از ابزارهای تأمین مالی شود و با جذب سرمایه‌گذاران در طرح‌های شهری، شاهد شکوفایی و بهره‌مندی ذی‌نفعان اعم از سرمایه‌گذار و سرمایه‌پذیر باشیم. تأمین مالی سبب فعال شدن پروژه‌ها و بالتبع ایجاد اشتغال و شکل‌گیری جهش تولید خواهد شد.

ساختار کتاب، شامل معرفی "انواع روش‌های تأمین مالی و سرمایه‌گذاری" بوده و علاوه بر شهرداری‌ها مورد کاربرد همه دستگاه‌های دولتی، غیردولتی و بخش خصوصی نیز می‌باشد. ضمن قدردانی از تلاش‌های به‌عمل‌آمده در تدوین این اثر علمی، به‌طور ویژه مطالعه این کتاب را به‌تمامی دست‌اندرکاران حوزه مدیریت شهری اعم از شهرداران، اعضای شورای اسلامی شهرها، مدیران و کارشناسان اقتصادی، سرمایه‌گذاری و تأمین مالی توصیه می‌نمایم.

مهدی جمالی نژاد

معاون عمران و توسعه امور شهری و روستایی وزیر کشور
و رئیس سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

سخن ناشر

انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور همواره کوشیده با استفاده از منابع علمی به روز و قوانین جاری کشور، کتب و مجلات معتبری در حوزه های مختلف مدیریت شهری و روستایی منتشر نماید.

اکنون بعد از گذشت ده سال از چاپ آخرین کتاب در زمینه سرمایه‌گذاری و تامین مالی پروژه‌ها در شهرداری‌ها، با توجه به تغییر بسیاری از قوانین و مقررات اقتصادی و پیدایش و پایه‌ریزی نظریه‌ها، روش‌ها و برنامه‌های جدید در تامین مالی پروژه‌ها، مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری و روستایی با همکاری دفتر امور اقتصادی و خدمات مالی سازمان، کتاب حاضر را با عنوان "روش‌های تامین مالی و سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهری" تهیه و منتشر نموده و امیدوار است مجموعه بزرگ مدیریت شهری کشور با توجه به شرایط اقتصادی موجود و مشکلات مرتبط با تامین مالی در پروژه‌ها، بتوانند از محتوای کتاب بهره کافی را برده و در راستای پیشرفت و توسعه و آبادانی میهن عزیزمان گام بردارند.

در پایان از شما خواننده گرامی خواهشمندیم، با نگاه تیزبینانه و منتقدانه خود، انتشارات سازمان را در برداشتن گام‌های هر چه درست‌تری یاری نمایید.

انتشارات

سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

فهرست

۶	مقدمه
۷	فصل اول - تعاریف و مفاهیم سرمایه گذاری
۸	سرمایه
۹	سرمایه گذار
۹	سرمایه گذاری
۱۲	اهداف سرمایه گذاری
۱۵	مشارکت
۱۶	مشارکت عمومی - خصوصی
۱۷	فرصت سرمایه گذاری
۱۷	بسته سرمایه گذاری
۱۸	انواع سرمایه گذاری
۱۹	انواع سرمایه گذاران
۲۳	انواع شخصیت سرمایه گذاران
۲۴	فرآیند یک پروژه سرمایه گذاری
۲۵	مهم ترین عوامل مؤثر در سرمایه گذاری
۲۷	زمینه های سرمایه گذاری در پروژه های شهری
۲۹	فصل دوم - انواع روش های تامین مالی
۳۳	۱-۲) اوراق بهادار
۳۳	۱-۲) سهام عادی
۳۴	۱-۲) سهام ممتاز
۳۵	۱-۲) حق تقدم
۳۵	۱-۲) سهام جایزه
۳۶	۱-۲) اوراق مشارکت
۵۳	۱-۲) اوراق صکوک
۶۱	۱-۲) اوراق قرض الحسنه
۶۲	۱-۲) اوراق وقفی
۶۲	۱-۲) اوراق مرابحه
۶۲	۱-۲) اوراق استصناع
۶۲	۱-۲) اوراق سلف
۶۳	۱-۲) اوراق منفعت
۶۳	۱-۲) اوراق جعاله
۶۳	۱-۲) اوراق مضاربه
۶۳	۱-۲) اوراق مزارعه

• عامل فروش:

شخص حقوقی که نسبت به عرضه اوراق بهادار اسلامی از طرف ناشر برای فروش اقدام می‌کند. این شخص حقوقی از بین شرکت‌های کارگزاری عضو بورس اوراق بهادار تهران یا فرا بورس ایران توسط بانسی انتخاب می‌شود.

• عامل پرداخت:

شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه است که نسبت به پرداخت‌های مرتبط با اوراق بهادار اسلامی در سررسیدهای معین به سرمایه‌گذاران اقدام می‌کند.

۲-۲) سرمایه‌گذاری مشارکتی

سرمایه‌گذاری مشارکت (Private Finance Initiative) با علامت اختصاری PFI یکی از روش‌های تأمین مالی می‌باشد که مبنای آن اجرای پروژه با مشارکت شریک یا شرکای دیگر می‌باشد.

عناصر مشارکت

تمام روش‌های مشارکت عناصری دارند که امر مشارکت بر روی آن عناصر صورت می‌گیرد. در یک تقسیم‌بندی کلی می‌توان عناصر مشارکت را در تمام روش‌ها به سه عنصر زیر بیان نمود:

۱. محل اجرای پروژه (عرصه یا هر بعد مکانی دیگر)

۲. مجوز ساخت یا پروانه ساختمانی (عوارض)

۳. ساخت (کلیه عملیات ساخت)

ارزیابی هریک از عناصر مشارکت باید با تأیید و توافق طرفین باشد. برای ملموس شدن موضوع به‌عنوان مثال به فرآیند مشارکت شخص

حقیقی یا حقوقی با شهرداری خواهیم پرداخت که هریک از عناصر سه‌گانه مشارکت به روش زیر مورد ارزیابی قرار می‌گیرد:

عنصر اول مشارکت: محل اجرای پروژه

محل اجرای پروژه نسبت به نوع مشارکت و نوع پروژه متفاوت خواهد بود. عنصر "محل اجرای پروژه" در یک پروژه ممکن است که همان عرصه یا زمین باشد یا در یک پروژه، فضای مجازی تعریف می‌شود لذا صرفاً نمی‌توان گفت محل اجرای پروژه زمین یا همان عرصه است.

عنصر دوم مشارکت: مجوز ساخت یا عوارض شهرداری

قیمت یا ارزش یا بهای پروانه ساختمانی پروژه صرفاً بر مبنای جدول مصوب تعرفه عوارض محلی هر شهر صورت می‌گیرد. در ابتدای هر سال فرمول‌ها و نحوه محاسبات انواع عوارض شهرداری برای مجوزهای مختلف مربوط به شهرداری با پیشنهاد شهرداری توسط شورای اسلامی هر شهر تصویب شده و پس از تأیید فرمانداری برای اطلاع عموم منتشر شده و سپس به مورداً اجرا گذاشته می‌شود این جداول که به تعرفه عوارض محلی معروف‌اند در ابتدای هر سال توسط شهرداری‌ها در روزنامه محلی و نیز طی کتابچه‌هایی در اختیار عموم قرار می‌گیرد. فلذا عنصر "مجوز یا پروانه ساختمانی" توسط واحد درآمد هر شهرداری بر مبنای آن تعرفه محاسبه و اعلام می‌شود و در صورت نیاز ریز محاسبات در اختیار شریک قرار داده می‌شود.

عنصر سوم مشارکت: عنصر ساخت

منظور از عنصر ساخت، کلیه اقدامات و هزینه‌های اجرایی پروژه اعم از مرحله طراحی و مکانیک خاک و آزمایشات مصالح و خرید مصالح و احداث پروژه و حتی هزینه‌های انشعابات و نیروسانی و هزینه‌های

تفکیک و... می‌باشد. در هر حال عنصر ساخت به صورت تقریبی ارزیابی می‌شود چراکه به دلیل عدم وجود نقشه جات امکان ارزیابی دقیق آن شاید هیچ‌گاه ممکن نباشد ولی براساس عرف بازار و بررسی‌های اولیه می‌توان به یک رقم تقریبی توافق نمود. (منبع کتاب گنج پنهان - داوود ندیم)

عوامل مشارکت

عوامل مشارکت عبارتند از اشخاصی که با شراکت هم پروژه را به انجام می‌رسانند به عبارت دیگر عوامل مشارکت همان طرفین مشارکت یا طرفین قرارداد می‌باشند.

همواره مشارکت بین دو طرف انجام می‌پذیرد و اصولاً عقد قرارداد بین سه یا چهار طرف (سه‌جانبه یا بیشتر) دارای اشکال حقوقی و اجرایی است فلذا قرارداد مشارکت فقط بین دو شخص که ممکن است این دو شخص هرکدام تعداد بیشتری را نیز شامل شود منعقد می‌شود.

در تفاهم‌نامه‌ها یا قراردادهایی که طرفین قرارداد همگی دولتی باشند عقد قرارداد چندجانبه مشکل چندانی ایجاد نمی‌نماید ولی در قراردادهای مشارکتی بین شهرداری‌ها و بخش خصوصی حتماً می‌بایست طرفین مشارکت دو طرف باشند نه بیشتر.

■ مشارکت مدنی

در سال‌های بین دهه ۱۹۷۰ و ۱۹۸۰ میلادی، بسیاری از کشورها با مشکلات بدهی‌های بالای بخش عمومی روبه‌رو بودند و از طرفی فشار برای گسترش زیرساخت‌ها و تأسیسات زیربنایی روزبه‌روز بیشتر می‌شد، دولت‌ها به فکر تشویق بخش خصوصی (که معمولاً در ایجاد زیرساخت‌ها دخالتی نداشت) برای ورود به این صنایع افتادند، صنایعی نظیر کارخانه‌های تولید برق که معمولاً در انحصار بخش دولتی بود.

اولین برنامه برای ایجاد چنین قراردادهایی در دولت محافظه‌کار بریتانیا در سال ۱۹۹۲ تحت عنوان PFI برای تشویق برنامه‌های مشارکت عمومی-خصوصی ایجاد شد. این برنامه بیشتر روی کاهش نیاز بخش عمومی برای استقراض تمرکز کرده بود. در استرالیا بسیاری از دولت‌های ایالتی برنامه‌هایی برای مشارکت عمومی-خصوصی براساس PFI از کردند. در کشورهای پیشرفته تحت عناوین مختلف مدل‌های مختلف برای مشارکت عمومی و خصوصی به وجود آمده است.

از دهه‌ها پیش بسیاری از صاحب‌نظران براین عقیده بوده‌اند که دولت به‌تنهایی نباید و نمی‌تواند تولیدکننده همه کالاهای عمومی نظیر زیرساخت‌ها باشد، بلکه باید بکوشد به بهترین شکل به ایجاد زمینه برای استفاده از ظرفیت‌های هر دو بخش عمومی و خصوصی در تولید این کالاها پردازد. در سال‌های گذشته با زیادشدن بدهی‌های بخش عمومی، اهمیت استفاده از ظرفیت‌های بخش خصوصی بیش‌ازپیش نمایان شده است و امروزه مشارکت عمومی-خصوصی برای استفاده بهینه و مناسب از مهارت‌ها، توانایی‌ها و منابع موجود در هر دو بخش به وجود آمده است و روزه‌روز از ایرادات آن کاسته می‌شود و انواع و اقسام روش‌های آن بهتر و بهتر می‌شوند.

نکته‌ای که امروزه در دنیا موردبحث است، سطح دخالت هر بخش در پروژه‌ها، میزان اختیارات و مسئولیت‌ها است، درحالی‌که در کشورهای درحال توسعه نظیر ایران هنوز مشارکت عمومی-خصوصی بحثی نسبتاً ناشناخته و یا حداقل کم‌کاربرد است. گرچه ایران در حوزه انرژی با چنین مسائلی آشنایی دارد، اما سازمان‌هایی نظیر شهرداری‌ها با توجه به کمبود شدید منابع مالی و ضعف مدیریتی در اجرای پروژه‌های بزرگ زیربنایی نیاز بیشتری برای ورود به این مباحث دارند.

کسب‌وکارهای نوپا و تازه تأسیس گاهی اوقات برای توسعه کار خود نیاز به دریافت کمک و وام دارند. یکی از راه‌های تزریق کمک به این کسب‌وکارها مشارکت مدنی است. قرارداد مشارکت مدنی قراردادی است که در آن اشخاص حقیقی و یا حقوقی سرمایه خود را به صورت سهم‌الشرکه غیرنقدی یا نقدی و به صورت مشاع و برای انجام کاری معین برای یک مدت محدود به منظور انتفاع برطبق قرارداد قرار می‌دهند.

در این اینجا قصد داریم قرارداد مشارکت مدنی را به طور کامل باز کرده و در مورد سند مشارکت مدنی، عقد مشارکت مدنی و انواع مشارکت مدنی بیشتر بحث کنیم.

موارد استفاده از قرارداد مشارکت مدنی

به طور کلی موارد استفاده از قرارداد مشارکت مدنی در فعالیت‌های خدماتی، صادرات کالا، تولید کالا، فروش محصولات، واردات کالا و ماشین‌آلات، بازرگانی، ساخت مسکن به صورت انفرادی، انبوه‌سازی و... است.

مبنای حقوقی قرارداد مشارکت مدنی

بعد از قرارداد مشارکت مدنی، شرکت‌های مدنی تشکیل خواهند شد. از ماده ۵۷۱ قانون مدنی به بعد به شرکت‌ها پرداخته شده است. در این ماده شرکت‌ها به دودسته مدنی و تجاری تقسیم می‌شوند. در این قانون بیان شده است که شرکت‌های تجاری از قانون تجارت تبعیت می‌کنند و دارای شخصیت حقوقی هستند.

همچنین شرکت‌های مدنی از قانون مدنی تبعیت می‌کنند و شخصیت حقوقی نخواهند داشت. اموال این شرکت‌ها می‌تواند اموال منقول و یا غیرمنقول باشد. تشکیل شرکت‌های مدنی از طریق قرارداد مشارکت مدنی بوده و می‌تواند موضوعات مختلفی به همراه داشته باشد.

انواع مشارکت مدنی

قرارداد مشارکت مدنی به سه صورت مشارکت در ساخت، قرارداد مشارکت مدنی با بانک و قرارداد مشارکت مدنی خصوصی صورت می‌گیرد که هر کدام از آن‌ها شرایط و قوانین خاص خود را دارند. در ادامه هر یک از انواع مشارکت مدنی به صورت مختصر بیان شده‌اند.

• مشارکت در ساخت

در این نوع مشارکت مدنی سازنده و مالک شریک خواهند شد و در آن مالک صاحب زمین بوده و سازنده سرمایه‌گذار و اقدام به ساخت‌وساز خواهد کرد. همچنین ممکن است در ساخت‌وساز نیز باهم مشارکت کنند؛ زیرا اموال موضوع اصلی قرارداد است اما در این قرارداد مشارکت مدنی چند نکته مهم وجود دارد که با رعایت آن‌ها می‌توان از اختلافات و مشکلات بعد از آن جلوگیری کرد:

- در نوشتن این نوع قرارداد تا حد امکان آن را شفاف و واضح بنویسید و از جملات ساده و روان استفاده شود.
- در متن قرارداد از الفاظ قانونی استفاده شود و همچنین باید بر روی الفاظ استفاده‌شده تسلط و اشراف داشت.
- پیش از امضای قرارداد یکبار سند مشارکت مدنی را به‌طور کامل از ابتدا به انتها خوانده و هر جای آن گنگ و نامفهوم بود در مورد

آن توضیح بخواهید.

- هنگامی که طرف مقابل در مجلس عقد مشارکت مدنی وجود ندارد از امضا یک‌جانبه آن خودداری کنید و سعی کنید هم‌زمان باهم قرارداد را امضاء کنید.
- شخص سازنده باید توانایی کار ساخت‌وساز را داشته و قبلاً در این زمینه کار کرده باشد.
- شرکت‌ها و شهرداری‌ها حتماً می‌بایست متن قرارداد مشارکت را به تائید واحد حقوقی خود برسانند و در هنگام عقد مشارکت مدنی حتماً وکیل شما در محل حضور داشته باشد و در صورت نبود وی قرارداد را برای او ارسال کرده، در صورت تائید وی آن را امضاء کنید.
- در صورت لزوم در هنگام عقد مشارکت مدنی از شهود آگاه و قابل‌دسترس استفاده کنیم.
- در سند مشارکت مدنی حضور مستمر و نظارت بر پروژه ساخت پیش‌بینی شود.
- زمان پایان ساخت پروژه تعیین شود و در صورت تخلف از این تاریخ تمهیدات لازم در نظر گرفته شود.
- در مورد ممنوعیت واگذاری ساخت پروژه افراد دیگر در سند مشارکت مدنی تعیین تکلیف شود.
- در سند مشارکت مدنی حتماً مصالح به‌کاررفته در ساخت تعیین شود.

– در قرارداد مشارکت مدنی هزینه‌های جانبی همانند اشتراک برق، گاز، مالیات و... تعیین تکلیف شود.

• قرارداد مشارکت مدنی با بانک

یکی دیگر از انواع مشارکت مدنی، قرارداد مشارکت مدنی با بانک است. این نوع قرارداد یکی از رایج‌ترین نوع قرارداد مشارکت مدنی است. افرادی که بخواهند برای تقویت کار خود از طریق قرارداد مشارکت مدنی با بانک شراکت کنند باید اطلاعاتی همچون میزان سرمایه موردنیاز، موضوع مشارکت، مدت مشارکت، هزینه و فروش، سهم سود پیشنهادی و همچنین وثیقه‌هایی برای حسن انجام کار را باید به بانک مربوطه تحویل نمایند.

بعد از این که شخص اطلاعات موردنیاز را در اختیار بانک قرار داد. حال وظیفه بانک است که با بررسی اطلاعات دریافت شده میزان سرمایه موردنیاز برای قرارداد مشارکت مدنی، سهم شریک و بانک، نسبت سود شریک و بانک با رعایت کلیه ضوابط قوانین حاکم بر بانک مربوطه و در صورت داشتن صرفه اقتصادی اقدام به انعقاد قرارداد با شریک خود بکند. بانک می‌تواند نظارت بر کیفیت جذب سرمایه و برگشت آن را برای بانک در نظر بگیرد. در پایان هر سال مالی سود حاصل از شراکت توسط بانک و شریک خود تقسیم می‌شود. البته این سود به تناسب سرمایه بین هر دو تقسیم می‌شود.

انواع تسهیلات مشارکت مدنی که توسط بانک‌ها ارائه می‌شود شامل تسهیلات مشارکت مدنی بازرگانی، خدماتی، صادراتی و مسکن است.

شرایط و ضوابط کلی برای عقد قرارداد مشارکت مدنی شامل موارد زیر است:

- اعطای تسهیلات منوط به بررسی کارشناسی و تأیید وی دارد.
- در این نوع قرارداد مشارکت مدنی، حداکثر مشارکت بانک در قرارداد ۸۰ درصد است و بقیه آن توسط شخص تأمین می‌شود.
- مدت قرارداد مشارکت مدنی باید توسط بانک تعیین و در سند مشارکت مدنی نیز باید آورده شود.
- نرخ سود موردنظر بانک با توجه به قوانین جاری آن مشخص می‌شود.
- اگر در صورتی خواستار تغییر در شرایط قرارداد مشارکت بانکی بودید باید ابتدا بانک آن را بررسی و سپس تأیید کند.
- وثایق موردنیاز در عقد قرارداد مشارکت مدنی با بانک می‌تواند به سه صورت (۱) سفته (۲) ملک (۳) ضامن یا ضامنین معتبر باشد. اگر وثیقه سفته باشد باید به اندازه کل قرارداد با بانک سفته تهیه شود. در صورتی که وثیقه ملک باشد باید به اندازه سهم بانک و سود حاصل از شراکت در رهن بانک قرار داشته باشد و در غیر این صورت اگر وثیقه شما ضامن یا ضامنین معتبر است باید مدارک آنها را به بانک تحویل دهید.

• قرارداد مشارکت مدنی خصوصی

نوع سوم از مشارکت‌های مدنی، مشارکت مدنی خصوصی است. این قرارداد بین مالک و عامل منعقد می‌شود که طرف اول قرارداد

را مالک و طرف دوم را عامل گویند. سرمایه این نوع مشارکت مدنی به صورت مساوی از طریق طرفین تأمین می‌شود. مالک باید شش دانگ کامل ملک خود را بدون دریافت هیچ مبلغی در اختیار این قرارداد طبق زمان مشخص شده در آن قرار دهد. عامل به عنوان مدیریت داخلی این مشارکت مدنی در نظر گرفته خواهد شد و بابت مدیریت خود هیچ نوع حقوق و مزایایی را دریافت نخواهد کرد.

در پایان قرارداد مشارکت مدنی خصوصی طرفین می‌توانند نسبت به تمدید آن به توافق برسند. در نوع قرارداد باید زیان‌های ناشی از بحران اقتصادی براساس سهمیه سرمایه محاسبه می‌شود. لازم به ذکر است مالک می‌تواند به صورت شخصی یا دادن وکالت به وکیل قانونی خود بروند اجرای قرارداد نظارت کند.

مدیر داخلی مشارکت یا همان عامل وظایف بسیاری برعهده دارد که از آن جمله می‌توان موارد زیر اشاره کرد:

- مدیریت مستمر و دائم بر روی این مشارکت
- افتتاح حساب جاری به نام طرفین قرارداد و دریکی از بانک‌های سطح کشور
- تمرکز کلیه پول‌های مشارکت در این حساب
- حفاظت از کلیه اموال موجود در محل قرارداد
- پرداخت سود سالیانه این مشارکت به مالک
- تحویل تمامی سود حاصل از این مشارکت در پایان قرارداد و یا فسخ آن به مالک با دریافت رسید کتبی
- تحویل ملک اصلی ذکر شده در قرارداد به مالک آن

قرارداد مشارکت مدنی یکی از قراردادهای پرکاربرد برای رونق کسب‌وکار است. وقتی که کسب‌وکار آن‌ها رونق بگیرد در نتیجه درآمد بیشتری به هر دو طرف قرارداد خواهد رسید و همچنین می‌توان زمینه اشتغال چندین نفر را ایجاد کرد. اما چند نکته مهم وجود دارد که در هنگام عقد هر سه نوع مشارکت‌های مدنی باید به آن‌ها توجه کرد:

- با توجه به این‌که بعد از امضاء قرارداد فرد نسبت به آن متعهد می‌شود، باید قبل از امضاء قرارداد به‌طور کامل محتویات و مفاد داخل قرارداد را مطالعه کنید.
- متن قرارداد باید خیلی دقیق بوده در داخل آن از لفظ‌های قانونی و حقوقی استفاده شود.
- اگر در مورد قوانین حقوقی آگاهی کافی ندارید، حتماً از وکیل استفاده کنید.
- حتماً باید در قرارداد تاریخ شروع و پایان همکاری ذکر شود.
- مقدار سرمایه و سهم سود هر یک از طرفین به‌طور واضح بیان شود.
- در آخر قرارداد در کنار امضاء هر یک از طرفین حتماً از اثر انگشت نیز استفاده شود.
- نحوه پرداخت سود به‌طور مشخص شود.
- میزان سهم هر یک از طرفین در مورد هزینه‌های جاری و مصرفی مشخص شود.

مشارکت عمومی خصوصی (PPP)

یکی از مسائل مهم امروز دنیا برای توسعه، ایجاد تأسیسات زیربنایی و زیرساختی (Infrastructure) است؛ از راه‌های درون‌شهری و برون‌شهری گرفته تا زیرساخت‌های فناوری اطلاعات و امثالهم. هیچ اقتصادی در دنیا نمی‌تواند بدون ایجاد زیرساخت‌های لازم پیشرفت مناسبی داشته باشد.

از گذشته تا به امروز بنابه دلایلی نظیر بالابودن هزینه، طولانی بودن مدت بازگشت سرمایه، بنیه ضعیف مالی و عدم حمایت قوانین و مقررات از بخش خصوصی، ایجاد زیرساخت‌ها برعهده بخش عمومی و یا همان دولت و سازمان‌های دولتی و عمومی بوده است. اما امروزه، واضح است که بخش دولتی نیز بدون کمک بخش خصوصی نمی‌تواند به ایجاد بهینه و مناسب تأسیسات زیربنایی و زیرساخت‌ها بپردازد، چراکه بسیاری از تخصص‌ها نزد بخش خصوصی قوی‌تر است و بخش خصوصی معمولاً توانایی بالاتری در مدیریت منابع و زمان در پروژه‌ها دارد.

پس می‌توان نتیجه گرفت، بهترین حالت برای ایجاد بهینه زیرساخت‌ها و تأسیسات زیربنایی استفاده از تمام تخصص‌ها در بخش عمومی (شامل دولت ملی، دولت محلی و نیز شهرداری‌ها) و در بخش خصوصی، استفاده از حمایت‌های قانونی بخش عمومی و از همه مهم‌تر منابع مالی در هر دو بخش است. برای همین امر است که امروزه بحثی به نام «مشارکت عمومی - خصوصی» از چنان اهمیتی برخوردار شده که بسیاری از مؤسسات مالی و دانشگاهی بزرگ اقدام به ایجاد دوره‌های آموزشی برای آن کرده‌اند.

"مشارکت عمومی-خصوصی" public private Partnership که اختصاراً به آن PPP و یا 3P هم گفته می‌شود، به پروژه‌های سرمایه‌گذاری اطلاق می‌شود که در آن‌ها، یکی از زیرمجموعه‌های دولت با مشارکت یک یا چند شرکت خصوصی، تأمین مالی و ساخت و بهره‌برداری پروژه را به عهده بگیرد و درآمدهای ناشی از راه‌اندازی پروژه هم به نسبت سهم مشارکت هر یک از شرکا، بین آن‌ها تقسیم شود.

مشارکت عمومی-خصوصی، مدلی برای تأمین مالی پروژه‌های زیرساختی و زیربنایی مثل پروژه‌های سیستم‌های ارتباطاتی، فرودگاه‌ها و کارخانه‌های تولید برق است. شریک بخش عمومی می‌تواند در سطح ملی، ایالتی یا محلی باشد و شریک خصوصی نیز می‌تواند یک شرکت کاملاً خصوصی یا کنسرسیومی از شرکت‌هایی با تخصص‌های مختلف باشد.

مشارکت عمومی-خصوصی لغتی بامعنای گسترده است که می‌تواند طیفی از یک فرم و شکل ساده قرارداد کوتاه‌مدت و واگذاری مدیریت بهره‌برداری تا یک قرارداد بلندمدت شامل تأمین منابع مالی، برنامه‌ریزی، ساخت، عملیات و اجرا، بهره‌برداری، نگهداری و... را در برگیرد.

یکی از کاربردهای مهم قراردادها PPP، به زمانی مربوط می‌شود که نیاز به توانایی‌ها و مهارت‌های پیشرفته و از طرف دیگر نیاز به سرمایه‌گذاری مالی گسترده باشد، به نحوی که یک شرکت خصوصی یا حتی دولت به راحتی از انجام آن برنایند.

تقسیم‌بندی انواع مدل‌های PPP، معمولاً براین اساس صورت می‌گیرد که در هر سطحی از پروژه، کدام یک از دو طرف شراکت (بخش عمومی و بخش خصوصی)، مسئول نگهداری دارایی‌های پروژه است.

برخی از مهم‌ترین و برجسته‌ترین مزایای سرمایه‌گذاری در چارچوب PPP عبارت است از:

الف) کمک به کاهش معضل کسری بودجه شهرداری‌ها و دولت‌های محلی

ب) کاهش متوسط هزینه مربوط به ساخت، نگهداری و تعمیرات پروژه‌های عمرانی

ج) کاهش مدت‌زمان متوسط اتمام پروژه‌های عمرانی

روش BOT - (ساخت، بهره‌برداری، واگذاری)

Build-Operate-Transfer یک روش سرمایه‌گذاری مشارکتی است که مطابق آن طرف اول مشارکت، اقدام به تأمین عرصه یا محل اجرای طرح می‌نماید و آن را بدون انتقال مالکیت، به صورت موقت (در طول دوران مشارکت) در اختیار طرف دوم قرار می‌دهد تا اقدام به ساخت پروژه در محل موردنظر نماید و در طول دوران مشارکت اقدام به بهره‌برداری نماید. پس از پایان مدت مشارکت، طرف دوم پروژه را به طرف اول مشارکت تحویل می‌دهد.

در شیوه BOT زمین یا محل انجام سرمایه‌گذاری متعلق به میزبان می‌باشد، سرمایه‌گذار یا طرف مشارکت اقدام به ساخت مجموعه‌ای در زمین یا محل متعلق به میزبان می‌نماید. پس از تکمیل پروژه، بخش خصوصی در مدت معینی که ابتدا و انتهای آن کاملاً در قرارداد به صورت شفاف مشخص می‌شود، از پروژه بهره‌برداری می‌کند. شریک موظف است پس از پایان دوران مشارکت پروژه را کاملاً به میزبان منتقل نماید. روش BOT مدل‌های مختلفی دارد که عبارت است از:

(۱) BOT کامل: پس از پایان دوران مشارکت همه‌چیز اعم از منقول، غیرمنقول و تجهیزات و... به صورت کامل به طرف اول مشارکت واگذار می‌شود.

(۲) BOT به شرط اموال منقول: پس از پایان دوران مشارکت اموال غیرمنقول (زمین، ساختمان، تأسیسات منصوب در زمین (به میزبان واگذار می‌شود ولی اموال منقول) تجهیزات، دستگاه‌ها، لوازم (توسط شریک جمع‌آوری خواهد شد یا میزبان هزینه آن را داده و تصاحب خواهد نمود.

(۳) BOT به شرط قسمتی از اموال منقول: توسط میزبان پایان دوران مشارکت فقط قسمتی از اموال به شریک تعلق خواهد گرفت که لیست آن از ابتدا در قرارداد خواهد آمد.

BOT می‌تواند بسته به توافق طرفین مدل‌های دیگری هم عمل شود مشروط به اینکه از ساختار کلی BOT خارج نشود. مراحل زیر در به‌کارگیری پروژه BOT اهمیت بسزایی دارد:

۱- شناسایی

همانند سایر طرح‌ها شناسایی پروژه به‌عنوان گام اول می‌بایست انجام شود. در این مرحله مطالعات امکان‌سنجی مقدماتی شامل بررسی‌های اقتصادی، مالی و فنی با توجه به اوضاع اقتصادی و سیاسی انجام شده و الزامات و منافع حاصله از اجرای طرح مشخص می‌گردد. این مرحله نیازمند استفاده از یک تیم حرفه‌ای در ستاد کارفرما بوده و در غیراین صورت به‌کارگیری خدمات مشاوره‌ای ضروری می‌باشد.

۲- مذاکره و مناقصه

مذاکره: چنانچه پروژه را بتوان به صورت مستقیم به سرمایه‌گذار واجد شرایط واگذار نمود، با انجام مذاکرات تفاهم‌نامه‌ای مابین طرفین به امضاء رسیده و موافقت‌نامه خرید محصول یا ساخت پروژه نیز منعقد می‌گردد. این روش نسبت به روش مناقصه زمان کمتری نیاز داشته و در هزینه‌ها نیز صرفه‌جویی می‌گردد.

مناقصه: در روش انجام مناقصه مراحل فرعی زیر اجرا می‌شود:

- آمادگی کارفرما برای مناقصه
- آمادگی سرمایه‌گذاران برای مناقصه
- انتخاب برنده مناقصه

۳- توسعه

در این مرحله و پس از امضاء موافقت‌نامه پروژه، تنظیم موافقت‌نامه مابین سرمایه‌گذاران جهت شکل دادن ساختار شرکت پروژه انجام شده و مشارکت سهام برای تحقق پروژه مشخص می‌شود. موافقت‌نامه تأمین مالی، عقد پیمان با پیمانکاران و کسب تعهدات و سایر امور ذی‌ربط نیز به انجام می‌رسد.

۴- اجرا

در این مرحله ساخت و سازها، نصب و راه‌اندازی پروژه انجام شده و در صورت موفقیت در آزمایشات، آموزش‌ها و تهیه دستورالعمل‌های بهره‌برداری و کسب مجوزها فاز بعدی آغاز می‌شود.

۵- بهره‌برداری و نگهداری

این مرحله طولانی‌ترین دوره پروژه محسوب می‌گردد. پس از راه‌اندازی پروژه، کارفرما در طول بهره‌برداری با انجام بازرسی‌های

دوره‌ای و دریافت گزارش‌ها، اعمال نظارت نموده و برانتقال تکنولوژی از شرکت پروژه (یا پیمانکار) آموزش نیروی کار، ایمنی عمومی و حفظ شرایط زیست‌محیطی توجه و دقت لازم را ابراز می‌نماید.

۶- واگذاری

با واگذاری طرح به کارفرما به انتها می‌رسد. نگهداری پروژه تا تاریخ واگذاری می‌بایست به صورت مناسب BOT مرحله پایان پروژه بوده تا کارفرما بتواند بهره‌برداری از پروژه را ادامه دهد. در این مرحله صدور ضمانت‌نامه‌های تعمیرات و کارکرد مناسب تجهیزات و تأسیسات می‌بایست ملحوظ گردد.

روش BOT در سطح جهان تاریخچه کوتاهی داشته و بیش از دو دهه از به ثمر رسیدن آن نمی‌گذرد. در ایران نیز به‌کارگیری پروژه‌های روش مذکور بسیار جوان بوده و کمتر پروژه‌ای با این روش به پایان خود رسیده است (منظور مرحله واگذاری است). این روش را می‌توان به‌عنوان یکی از روش‌های جدید و مثرثمر خصوصی‌سازی نام برد که مشارکت فعال بخش خصوصی را در احداث و توسعه پروژه‌های زیربنایی به همراه دارد.

از جمله مزایای این روش کاهش مشکلات عدیده دولت در زمینه استقراض خارجی، پذیرش ریسک پروژه‌ها و... می‌باشد. انتقال تکنولوژی به کشور و توسعه زیربنایی از شاخصه‌های اصلی روش درنهایت درک صحیح این روش از طرف دولت و شرکت‌های دولتی (کارفرما) و استفاده از آن در شرایط مناسب پیش‌نیاز اصلی جهت موفقیت به حساب می‌آید.

روش BLT - (ساخت، اجاره به طرف خصوصی، واگذاری)

Build- Lease-Transfer روش دیگری از روش‌های سرمایه‌گذاری مشارکتی است. در این روش که ملک یا محل انجام سرمایه‌گذاری متعلق به طرف اول مشارکت (میزبان) می‌باشد، سرمایه‌گذار اقدام به احداث یا به گونه دیگری سرمایه‌گذاری می‌نماید. مدت معینی به عنوان طول دوران مشارکت تعریف می‌شود. در این مدت مشارکت رقم مشخص و ثابتی را که مقدار آن در قرارداد قید شده است به عنوان اجاره از میزبان دریافت می‌کند (میزان اجاره منوط به درآمد پروژه نیست، به عبارت دیگر پروژه چه سود دهد چه ضرر، سرمایه‌گذار این رقم اجاره را دریافت خواهد کرد). پس از پایان دوران مشارکت، کل پروژه به میزبان تعلق خواهد گرفت و طرفین از هم جدا و تسویه حساب می‌نمایند. روش BLT می‌تواند به مدل‌های مختلف اجرایی شود:

(۱) **BLT کامل:** پس از پایان دوران مشارکت همه چیز اعم از منقول، غیرمنقول و تجهیزات و... کلاً و به صورت صد درصد به مالک واگذار می‌شود.

(۲) **BLT به شرط اموال منقول:** پس از پایان دوران مشارکت اموال غیرمنقول (زمین، ساختمان، تأسیسات منصوبه در زمین) به مالک واگذار می‌شود ولی اموال منقول (تجهیزات، دستگاه‌ها، لوازم) توسط شریک جمع‌آوری خواهد شد یا شهرداری هزینه آن را داده و تصاحب خواهد نمود.

(۳) **BLT به شرط قسمتی از اموال منقول:** مشابه مورد فوق‌الذکر با این تفاوت که در پایان دوران مشارکت فقط قسمتی از اموال به شریک تعلق خواهد گرفت که لیست آن از ابتدا در قرارداد ذکر خواهد شد.

تراموا یا منوریل نمونه پروژه شهری که به روش BLT قابل انجام می‌باشد. عرصه متعلق به شهرداری است، سرمایه‌گذار اقدام به مطالعات و احداث خط تراموا یا منوریل با تمام تجهیزات می‌نماید و در طول دوران مشارکت، نگهداری و بهره‌برداری می‌نماید و جهت استهلاک سرمایه و سود خویش در طول دوران مشارکت رقم مشخص و ثابتی را به‌عنوان اجاره دریافت می‌نماید. نهایتاً کل پروژه را به شهرداری تحویل داده و تسویه حساب می‌نماید.

تفاوت BOT و BLT:

در BOT و در طول دوران مشارکت، سهم‌الشرکه طرف مشارکت یا سرمایه‌گذار قسمتی از درآمد پروژه است. در حالی که در BLT و در طول دوران مشارکت، درآمدزایی پروژه ربطی به سرمایه‌گذار نداشته، بلکه رقمی از قبل معین بابت اجاره سرمایه از شهرداری به سرمایه‌گذار پرداخت می‌شود.

در این نوع قراردادها، بخش خصوصی بعد از ساخت طرح، آن را برای مدتی به شهرداری یا بخش خصوصی اجاره داده و پس از انقضای مدت، طرح به‌طور مجانی به تملک شهرداری درمی‌آید. اگر قرارداد اجاره میان بخش خصوصی سازنده و شهرداری باشد و طرفین توافق کنند که شهرداری در فواصل زمانی معین، اجاره‌بها پرداخته و پس از انقضای مدت، خودبه‌خود مالک طرح شود با مکانیسمی مشابه اجاره به‌شرط تملیک مواجه هستیم.

• روش BOO - (ساخت، بهره‌برداری، مالکیت)

Build- Operate - Own در این دسته قراردادها بخش خصوصی پس از ساخت طرح، مالک آن شده و می‌تواند به‌طور نامحدود از آن بهره‌برداری کرده و تعهدی به انتقال مالکیت به میزبان بعد از مدت

معین ندارد. در این پروژه‌ها شریک بخش خصوصی، تأمین مالی، ساخت، مالکیت و بهره‌برداری از زیرساخت را به صورت مادام‌العمر برعهده می‌گیرد. شرایط و محدودیت‌هایی که شریک بخش عمومی اعمال می‌کند، در قرارداد اولیه اعلام می‌شود.

براساس این روش میزبان طرحی را در یکی از املاک خود تعریف می‌نماید و شریک اقدام به ساخت پروژه می‌کند. در طول دوران مشارکت قسمتی از درآمدها به میزبان تعلق خواهد گرفت و پس از اتمام دوران مشارکت همه پروژه اعم از زمین، اموال منقول و غیرمنقول به شریک تعلق خواهد گرفت.

روش BOO می‌تواند به مدل‌های مختلف اجرایی شود:

- (۱) BOO کامل: در این مدل پس از اتمام دوران مشارکت همه چیز (کل پروژه اعم از زمین، اعیانی و تجهیزات) به صورت کامل به شریک واگذار می‌شود و میزبان از پروژه جدا می‌گردد.
- (۲) BOO به شرط اموال منقول: در پایان مدت مشارکت قسمتی از اموال منقول به میزبان تعلق گرفته و اموال غیرمنقول از جمله زمین به شریک تعلق می‌گیرد.
- (۳) BOO به شرط قسمتی از پروژه: در پایان مشارکت، قسمتی از پروژه (اعم از عرصه و اعیان) به میزبان و قسمتی دیگر به شریک واگذار می‌شود.

• روش BOOT- (ساخت، مالکیت، بهره‌برداری، واگذاری)

Build-Own-Operate-Transfer در این دسته از قراردادهای شریک بخش خصوصی، اختیار اجرای پروژه‌های تأمین مالی، طراحی، ساخت و بهره‌برداری از پروژه زیربنایی و نیز اختیار تملک درآمدهای مربوطه را

برای یک دوره زمانی معین و مشخص به دست می‌آورد و پس از اتمام دوره مشخص شده، مالکیت آن را به شریک بخش عمومی بازمی‌گرداند. در این روش طرف اول مشارکت (میزبان) اقدام به تأمین عرصه یا محل اجرای طرح می‌نماید و طرف دوم (میهمان) اقدام به ساخت پروژه نموده و بهره‌برداری از پروژه را انجام می‌دهد و میزبان تمام یا قسمتی از مالکیت پروژه را در اختیار میزبان می‌گذارد و در پایان پروژه طرفین از هم جدا می‌شوند.

• روش BOLT - (ساخت، بهره‌برداری، اجاره، واگذاری)

در روش Build-Operate-Lease-Transfer طرف اول مشارکت (میزبان) عرصه و محل اجرای طرح را در اختیار نفر دوم قرار می‌دهد تا اقدام به ساخت پروژه در آن محل نموده و بهره‌برداری از پروژه نماید. در طول بهره‌برداری از پروژه، طرف دوم به میزبان اجاره پرداخت می‌نماید که میزان آن می‌تواند وابسته به سهم شرکت طرفین باشد. در پایان قرارداد نیز همه پروژه به میزبان منتقل می‌گردد.

• روش ROLT - (تجهیز و بازسازی، بهره‌برداری، اجاره، واگذاری)

Rebuilding - Operate-Lease-Transfer این روش مشابه روش (B.O.L.T ساخت، بهره‌برداری، اجاره، تحویل) می‌باشد.

چنانچه پروژه‌ای نیاز به بازسازی و نوسازی داشته باشد از طریق این روش می‌توان بازسازی نمود، بدین نحو که وضع موجود پروژه به‌عنوان آورده طرف اول (میزبان یا مالک) می‌باشد و تأمین مالی و سرمایه‌گذاری برای نوسازی و بازسازی از سوی طرف دوم (میهمان یا سرمایه‌گذار یا شریک یا طرف مشارکت) تأمین می‌شود و مجوزها و سایر عناصر مشارکت نیز به‌صورت توافقی به‌عنوان آورده‌ی یکی از طرفین مشارکت لحاظ شده و سهم طرفین، احصاء می‌شود.

به‌عنوان مثال وراثت یک خانواده‌ای دارای یک باب حیاط با ساختمان تاریخی می‌باشند و این ساختمان نیاز به بازسازی برای بهره‌برداری دارد. به روش R.O.L.T یک شخص حقیقی یا حقوقی داخلی یا خارجی به‌عنوان سرمایه‌گذار انتخاب می‌شود، کلیه هزینه‌های نوسازی و بازسازی را تأمین و عملیات بازسازی را اجرا می‌نماید و در قبال هزینه‌های سرمایه‌گذاری خود، به مدت معین از این ساختمان به‌عنوان رستوران سنتی، بوم‌گردی، گالری هنری، هتل یا هر کاربری مطابق مجوزهای مأخوذه بهره‌برداری می‌نماید و در مدت بهره‌برداری نیز رقم ثابتی را به‌طرف اول (مالک) پرداخت می‌نماید. بعد از اتمام دوران بهره‌برداری و استحصال سود و اصل سرمایه خویش، کل مجموعه را به مالک برمی‌گرداند. چون سهم مالک به‌صورت رقم ثابت و اجاره پرداخت می‌شود فلذا R.O.L.T می‌باشد. اگر در همین شیوه، سهم مالک به‌صورت درصدی از سود یا درصدی از درآمد موضوع بهره‌برداری پرداخت شود اسم روش R.O.T خواهد بود.

فرمول ساده و ابتدایی این روش

طول دوران مشارکت از طریق فرمول زیر به دست می‌آید:

کل هزینه‌هایی که از طریق سرمایه‌گذار به پروژه آورده می‌شود را محاسبه نموده و سود سالانه پروژه را بر آن تقسیم می‌نماییم و نتیجه را در یک و نیم ضرب می‌نماییم عدد حاصل، طول دوران مشارکت است. برای محاسبه سود سالانه پروژه نیز ابتدا درآمدهای فرضی سالانه پروژه را در زمان بهره‌برداری تخمین زده و پیش‌بینی می‌نماییم و سپس هزینه‌های سالانه پروژه را محاسبه می‌نماییم و از تفاضل آن‌ها، عدد حاصل، سود پروژه است. (البته درصد و یا اجاره پرداختی به مالک نیز باید جزو هزینه‌های سالانه محاسبه شود).

محاسبات این روش از طریق نرم‌افزارهای دیگر از جمله نرم‌افزار کامفار نیز قابل محاسبه می‌باشد.

روش R.O.L.T انواع مختلفی دارد (حداقل پانزده نوع) که حسب نوع آورده‌ها، نحوه بهره‌برداری، نحوه تحویل در اتمام قرارداد، تقسیم‌بندی می‌شوند.

در حوزه کاری شهرداری‌ها بسیاری از پروژه‌ها که نیاز به بازسازی داشته باشند، می‌توانند از طریق این روش و با سرمایه بخش خصوصی اقدام نمایند از جمله نوسازی و بازسازی پایانه، کشتارگاه، ورزشگاه‌ها، پارک‌ها، ساختمان‌های خدماتی، سرویس‌های بهداشتی، ایستگاه‌های اتوبوس، اتوبوس‌ها، ایستگاه‌های قطار شهری، زمین‌های چمن مصنوعی، فرهنگسراها، کتابخانه‌ها، تالارها و سالن‌های همایش و ده‌ها مورد دیگر. سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری کشور (صندوق احیاء) از این روش برای بازسازی و نوسازی خانه‌های قدیمی استفاده می‌نماید. شرط لازم این است که خود پروژه قابلیت درآمدزایی داشته باشد.

• روش FDI (سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی)

Foreign-Direct-Investment یکی از روش‌های تأمین مالی است که مطابق آن یک فرد حقیقی یا حقوقی خارجی یا داخلی با منابع تأمین‌شده از خارج کشور اقدام به سرمایه‌گذاری در یک پروژه داخل کشور می‌نماید.

• روش DB (طراحی - ساخت)

در قراردادهای Design-Build، سرمایه‌گذار طراحی و ساخت پروژه موردنظر را برای رسیدن به خواست مالک انجام می‌دهد. ویژگی‌های این مدل این است که معمولاً دستمزد ثابتی برای ساخت پروژه در نظر گرفته می‌شود و سرمایه‌گذار همه ریسک طراحی و ساخت را برعهده می‌گیرد.

• روش OM (بهره‌برداری و نگهداری)

Operation and Maintenance Contract - در قراردادهای OM، سرمایه‌گذار طبق قرارداد، روی یک دارایی مالک برای یک دوره معین عملیات بهره‌برداری اجرایی و نیز تعمیر و نگهداری را انجام می‌دهد و پس از آن دوره، دارایی به مالک بازگردانده می‌شود. به‌طور مثال تله‌کابینی که توسط شهرداری ساخته شده، جهت بهره‌برداری و نگهداری به سرمایه‌گذار سپرده می‌شود.

• روش DBFO (طراحی، ساخت، تأمین مالی و بهره‌برداری)

Design, Build, Finance and operation - در قراردادهای DBFO شریک بخش خصوصی، طراحی، تأمین مالی، ساخت، بهره‌برداری و نگهداری از یک پروژه را برعهده می‌گیرد و در طول این مدت درآمدهای حاصل از پروژه مذکور نیز متعلق به بخش خصوصی خواهد بود. شریک بخش خصوصی، مالکیت پروژه زیرساختی را پس از اتمام مدت قرارداد به مالک پروژه بازمی‌گرداند.

سایر روش‌های مشارکتی:

انواع دیگری از روش‌های سرمایه‌گذاری مشارکتی براساس توافق متقابل طرفین وجود دارد که هرزگاهی مدل‌هایی نیز ابداع و به انواع آن اضافه می‌شوند لذا فقط به ذکر نام آن‌ها بسنده می‌نماییم و از تشریح آن‌ها صرف‌نظر می‌گردد. انواع روش‌ها اعم از:

(۱) B.L.O (ساخت، اجاره، انتقال)

(۲) B.O.O (ساخت، بهره‌برداری، تملک)

(۳) B.O (ساخت، بهره‌برداری)

(۴) B.T (ساخت، تحویل)

- (۵) B.T.L (ساخت، تحویل، اجاره)
- (۶) D.O.T (توسعه، بهره‌برداری، انتقال)
- (۷) R.O.T (احیاء، بهره‌برداری، انتقال)
- (۸) R.L.T (احیاء، اجاره، انتقال)
- (۹) R.O.O (احیاء، بهره‌برداری، مالکیت)
- (۱۰) D.B (طراحی، ساخت)
- (۱۱) D.B.O (طراحی، ساخت، عملیات)
- (۱۲) D.B.M (طراحی، ساخت، نگهداری)
- (۱۳) D.B.O.M (طراحی، ساخت، بهره‌برداری، نگهداری)
- (۱۴) D.B.O.T (طراحی، ساخت، بهره‌برداری، انتقال)
- (۱۵) D.B.F.O (طراحی، ساخت، تأمین مالی، بهره‌برداری)
- (۱۶) D.B.F.M (طراحی، ساخت، تأمین مالی، نگهداری)
- (۱۷) D.C.M.F (طراحی، ساخت، مدیریت، تأمین مالی)
- (۱۸) M.O.T (مدرنیزه کردن، بهره‌برداری، انتقال)
- (۱۹) F.P.I (سرمایه‌گذاری غیرمستقیم خارجی)
- (۲۰) O.L (بهره‌برداری، اجاره به طرف عمومی)
- (۲۱) C.A.O (قرارداد پیمانکاری، اضافه نمودن، بهره‌برداری)
- (۲۲) E.P.C.F
- (۲۳) E.P.C
- (۲۴) Service Contract (قرارداد خدمت)
- (۲۵) Management Contract (قرارداد مدیریت)
- (۲۶) Lease (اجاره)
- (۲۷) Concession (اعطای امتیاز)

۲-۳) تأمین مالی خارجی:

موضوع جذب منابع مالی خارجی راهکاری مورد توجه برای تأمین مالی پروژه‌های با حجم مالی بالا می‌باشد. در کشوری مانند ایران که نیاز به ساختارهای زیر بنایی دارد، جذب منابع مالی خارجی امری بسیار ضروری است. آنچه به کشورها در جذب منابع خارجی کمک می‌کند وجود ثبات و امنیت در زمینه‌های اقتصادی، سیاسی، قوانین و مقررات و عوامل و زمینه‌های مورد توجه هر صنعت و کشور برای جذب منابع خارجی می‌باشد. تأمین مالی می‌تواند در حالت کلی به دو شکل استقراض از بانک‌های خارجی یا مؤسسات مالی بین‌المللی یا به شکل سرمایه‌گذاری خارجی باشد که در ادامه روش‌های مختلف تأمین مالی خارجی بیان می‌شود.

در روش‌های استقراضی، کشور سرمایه‌پذیر وامی را از کشور یا موسسه وام‌دهنده دریافت می‌کند و مکلف است که در سررسیدهای مقرر اقساط راپردازد. در این نوع روش‌ها کشور یا موسسه وام‌دهنده هیچ‌گونه ریسکی را نمی‌پذیرد و تمام ریسک‌ها متوجه وام‌گیرنده است؛ روش‌های قرضی که می‌توان از آن‌ها به عنوان وام نام برد عمدتاً با تضمین بازپرداخت همراه می‌باشند وجه مشخصه این روش‌ها آن است که بازپرداخت منابع مالی از سوی دولت یا بانک‌های تجاری تضمین می‌شود. به عبارت دیگر ریسک برگشت سرمایه متوجه سرمایه‌گذار یا تأمین‌کننده منابع مالی نیست و دریافت‌کننده منابع مالی از طریق ضامن که همان دولت یا بانک تجاری می‌باشد، ضمانت‌نامه‌ای مبنی بر تعهد بازپرداخت منابع در سررسید یا تعهد جبران خسارت بر اثر قصور دریافت‌کننده منابع به تأمین‌کننده منابع مالی ارائه می‌کند. کلیه وام‌های تضمینی خارجی، تسهیلات اعتباری و فاینانس و... که توسط بانک‌های بین‌المللی، سازمان‌های پولی و مالی غیربانکی، بانک جهانی، بانک‌های

توسعه‌ای و منطقه‌ای مانند توسعه اسلامی، سایر مؤسسات مالی و حتی دولت‌ها ایجاد می‌شود، در این طبقه‌بندی جای می‌گیرند. منابع مالی موضوع این طبقه‌بندی به خاطر تضمینی که بر آن مترتب است در تراز پرداخت‌های کشور به‌عنوان بدهی دولت و سیستم بانکی تلقی می‌شوند.

یوزانس:

یوزانس (Usance) در اصطلاح سرمایه‌گذاری به معنی توافق بر پرداخت قیمت فناوری و تجهیزات دریافت شده در قبال ارائه برات مدت‌دار می‌باشد. یکی از روش‌های استقراض کوتاه‌مدت، یوزانس (ورود کالا و خدمات به شکل نسبه) می‌باشد که معمولاً بازارهای پولی و مالی کشورهای صنعتی برای حمایت از فروش تولیدات کشور خود آن را تأمین یا تضمین می‌کنند و از بدترین نوع استقراض به‌ویژه برای استقراض در حجم زیاد به حساب می‌آید. زیرا زمان بازپرداخت این نوع از استقراض‌ها بسیار کوتاه‌مدت بوده و معمولاً حتی در صورت تبدیل آن‌ها به سرمایه تولیدی فرصت کافی برای به‌گردش درآمدن چرخه تولید همان سرمایه وجود ندارد و بنابراین کشور متعهد، مکلف است از سایر منابع مالی خود برای تأمین بازپرداخت وام اقدام کند که این امر موجب می‌شود که در کوتاه‌مدت منابع مالی کشور وام‌گیرنده به شدت تحت فشار قرار گیرد.

معمولاً هزینه‌های مالی این نوع از استقراض‌ها سنگین بوده و تأمین‌کننده این منابع تضمین‌های کافی برای برگشت اصل و فرع را از طریق دولت‌ها مطالبه می‌کند.

خطوط اعتباری:

در این حالت دریافت‌کننده خط اعتباری بدون پرداخت هیچ‌گونه پولی اجازه می‌یابد به اندازه معینی از تولیدات یا خدمات اعطاکننده خط اعتباری استفاده کرده و مطابق توافقات قبلی اقدام به بازپرداخت آن کند.

وام‌های بین‌المللی:

این روش به برقراری مشروط و مشخص برای استفاده از وام و اعمال کنترل موسسه وام‌دهنده بر نحوه هزینه شدن وام در زمان اجرای پروژه برمی‌گردد. در این گونه موارد می‌بایست مطالعات امکان‌سنجی الزام شده توسط وام‌دهنده به انجام رسیده و توجیه فنی و اقتصادی پروژه مورد قبول وی قرار گیرد.

تأمین مالی بین‌المللی فاینانس:

قراردادهای فاینانس بدین مفهوم هستند که یک بانک یا موسسه تجاری خارجی وامی را به منظور عملیات معینی به کشور و یا شرکت مشخصی پرداخت کرده و در واقع کنترلی روی هزینه کردن آن ندارد و بنابراین تعهدی نیز برای به ثمر نشستن طرح نداشته و در سررسیدهای تعیین شده‌ای اصل و فرع آن را از طرف قرارداد و یا بانک تضمین‌کننده قرارداد دریافت می‌کند.

روش فاینانس یک روش کوتاه‌مدت انتقال سرمایه به کشور است، زیرا پس از فرارسیدن موعد بازپرداخت وام، می‌بایست اصل سرمایه به همراه سود آن برگشت داده شود؛ بنابراین مهم‌ترین شرط در دریافت وام ارزی، تخصیص آن به طرح‌هایی است که دارای توجیه اقتصادی بوده و نرخ بازگشت سرمایه معقولی را داشته باشند.

به‌طور کلی دو روش شامل فاینانس خودگردان و غیرخودگردان برای تأمین مالی پروژه‌ها مورد استفاده قرار می‌گیرد. در روش خودگردان، شرکت دریافت‌کننده اعتبار باید توانایی صدور کالا برای بازپرداخت اقساط تسهیلات به‌صورت ارز را داشته باشد.

اما در روش فاینانس غیرخودگردان، سرمایه لازم برای اجرای پروژه اقتصادی مشخص، توسط موسسه اعتباری و یا بانک عامل خارجی تأمین می‌شود. مدت استفاده از منابع در این روش حدود ۱۰ الی ۱۲ سال است و نرخ بهره سالانه آن‌ها برحسب شرایط اقتصادی و ریسک کشور تعیین می‌شود که حدود ۱ الی ۴ درصد بیشتر از نرخ بهره بین‌بانکی لندن (لایبور) می‌باشد.

تأمین مالی از منابع بین‌المللی در دو حالت کلی امکان‌پذیر می‌باشد:

۱- تأمین مالی شرکتی Corporate Finance

۲- تأمین مالی پروژه Project Finance

حالت اول تأمین مالی با تعهد کامل بوده و بازپرداخت تعهدات مالی پروژه از طریق کلیه دارایی‌های شرکت میسر می‌باشد. حالت دوم تأمین مالی با تعهد محدود و یا بدون تعهد محسوب شده و منبع بازپرداخت تعهدات پروژه، درآمد حاصل از فروش تولیدات و سرمایه‌های مربوط به طرح می‌باشد. این حالت مقبولیت بیشتری برای دستگاه‌های اجرایی دارد. در هر صورت روش فاینانس یک روش کوتاه‌مدت انتقال سرمایه به کشور است، زیرا پس از فرارسیدن موعد بازپرداخت وام، می‌بایست اصل سرمایه به همراه سود آن برگشت داده شود. بنابراین مهم‌ترین شرط در دریافت وام ارزی، تخصیص آن به طرح‌هایی است که دارای توجیه اقتصادی بوده و نرخ بازگشت سرمایه معقولی را داشته باشند. قراردادهای تأمین مالی (فاینانس) که مابین منابع مختلف بین‌المللی

ارائه‌کننده تسهیلات از یکسو و استفاده‌کنندگان از این تسهیلات از سوی دیگر، پس از انجام مذاکرات لازم و دستیابی به توافق منعقد می‌گردد، به‌طورکلی شامل مفادی است که حقوق، مسئولیت‌ها و تعهدات طرفین را به‌طور شفاف تعیین نموده و برقرار می‌سازد. از آنجایی که طرفین این قراردادها در دو یا چند کشور با حوزه قضایی متفاوت مستقر می‌باشند، چگونگی تنظیم بندهای حقوقی، قوانین حاکم و محل رجوع حل اختلاف از اهمیت بسزایی برخوردار است و لذا در بیشتر موارد این قراردادها توسط مشاورین و کارشناسان حقوقی تنظیم و انشاء می‌گردد.

بندهای مندرج در این قراردادها دربرگیرنده تعاریف، مبلغ تسهیلات، چگونگی استفاده از تسهیلات اعطایی، مهلت بازپرداخت (و چگونگی انجام آن)، تعیین چگونگی حل اختلافات، قوانین حاکم، مراجع رسیدگی به اختلافات، نحوه تضمین، بیمه و سایر موارد خاص خواهد بود.

به‌طور خلاصه قراردادهای فاینانس بدین مفهوم هستند که یک بانک یا موسسه تجاری خارجی وامی را به‌منظور عملیات معینی به کشور و یا شرکت مشخصی پرداخت نموده و درواقع کنترلی روی هزینه کردن آن ندارد و لذا تعهدی نیز برای به ثمر نشستن طرح نداشته و در سررسیدهای تعیین‌شده‌ای اصل و فرع آن را از طرف قرارداد و یا بانک تضمین‌کننده قرارداد دریافت می‌نماید.

برخی ویژگی‌های استفاده از فاینانس

۱- در صورت دستیابی به تسهیلات دارای نرخ پائین و بلندمدت بودن بازپرداخت، روش بسیار مفیدی می‌باشد به شرط داشتن توجیه اقتصادی مناسب.

۲- چنانچه امکان فروش محصولات تولیدی به‌صورت کوتاه‌مدت و با سود بیشتر از سود فاینانس وجود داشته باشد روش مؤثری محسوب می‌گردد.

۳- به دلیل آنکه در اکثر پروژه‌های بهره‌مند از تأمین مالی اعتباری خارجی (فاینانس) مدیریت پروژه توسط طرف داخلی (ایرانی) می‌باشد، مشکلات بسیار زیاد در این زمینه (ناشی از شرایط خاص کشور و به‌ویژه در مورد پروژه‌های بزرگ) نهایتاً تأخیر در زمان‌بندی طرح را به دنبال دارد و علیرغم کاهش هزینه‌های مالی طرح و استفاده بیشتر از امکانات داخلی، ممکن است خسارات تأخیر به قدری زیاد باشد که جبران امتیازات اولیه بهره‌گیری از تأمین مالی فاینانس را نکند.

۴- در صورتی که نرخ بازده سرمایه‌گذاری کمتر از نرخ بهره وام دریافتی بوده و یا به میزان کمی از آن بیشتر باشد (طرح‌هایی که دارای توجیه اقتصادی نیستند)، استفاده از این تسهیلات توصیه نمی‌گردد.

۵- در کشور ما به دلیل نوسانات نسبتاً زیاد درآمدهای ارزی، به‌کارگیری روش فاینانس جهت تأمین مالی طرح‌ها به خصوص در مورد طرح‌های دولتی می‌بایست با نظارت و کنترل بیشتری همراه باشد.

۶- ریسک حاصله در هنگام دریافت وام‌های خارجی برعهده اعتبار گیرنده (در اکثر موارد دولت و شرکت‌های دولتی) بوده و در هر صورت بازپرداخت اصل و سود حاصل از سرمایه‌گذاری در موعد تعیین شده الزامی است.

۷- دریافت اعتبارات فاینانس فقط جذب سرمایه فیزیکی محسوب شده و برخلاف سرمایه‌گذاری خارجی که در بیشتر موارد با انتقال تکنولوژی و دانش فنی همراه است، هیچ‌گونه مزیتی درخصوص افزایش قابلیت رقابت صنعتی کشور و انباشته شدن سرمایه انسانی در نیروهای متخصص و تحصیل کرده را به دست نمی‌دهد.

۸- هزینه بیمه اعتبارات پرداختی به دولت و شرکت‌های دولتی ایرانی بالاتر از استانداردهای بین‌المللی است. زیرا ریسک سرمایه‌گذاری از نظر خارجی‌ها در ایران بالا بوده و به همین دلیل علاوه بر تقبل هزینه غیرمتعارف بیمه، در پاره‌ای موارد مجبور هستیم سایر شرایط تحمیلی طرف خارجی را نیز بپذیریم (از قبیل اجبار به خرید از منابع خاص و به قیمت‌های بالاتر از عرف بازار)

قراردادهای بیع متقابل (Buy Back)

این قراردادها عموماً در طبقه قراردادهای خرید خدمت دسته‌بندی می‌شوند و شرکت سرمایه‌گذار خارجی کلیه وجوه سرمایه‌گذاری همچون خرید، نصب تجهیزات، راه‌اندازی و انتقال تکنولوژی را برعهده گرفته و پس از راه‌اندازی به کشور میزبان واگذار می‌کند. بازگشت سرمایه و همچنین سود سرمایه شرکت سرمایه‌گذار از طریق دریافت محصولات تولیدی و پس از راه‌اندازی طرح صورت می‌گیرد. پرداخت‌ها به صورت نقدی و غیرنقدی امکان‌پذیر می‌باشد و طرف خارجی علاوه بر تأمین مالی طرح در بیشتر موارد مسئولیت اجرایی و مهندسی، سفارشات، ساخت و نصب، انتقال تکنولوژی، آموزش و راه‌اندازی را نیز متعهد می‌گردد. درحقیقت در این نوع قراردادها با یک پیمانکار عمومی روبرو هستیم و طرف داخلی نظارت فنی و مالی پروژه را برعهده خواهد داشت.

برخی ویژگی‌های قرارداد بیع متقابل:

۱- ملاحظات حقوقی به صورت ویژه می‌بایست لحاظ گردیده و شامل مواردی از قبیل حاکمیت قوانین طرف داخلی بر قرارداد، حکمیت و روابط ارزی فی‌مابین، اعمال حق کنترل و نظارت فنی و مالی،

بازپرداخت صرفاً از محل تولید و کنترل کامل طرف داخلی پس از رسیدن به تولید گردد. همچنین به حداکثر رسانیدن مشارکت امکانات تولیدی، مهندسی و اجرایی داخلی می‌بایست مدنظر قرار گیرد.

۲- پس از پایان دوره عملیات اجرایی پروژه، راه‌اندازی تولید و شروع تولید، کشور (و یا شرکت) میزبان کنترل عملیات را برعهده گرفته و مسئول تأمین هزینه عملیات جاری خواهد بود. همچنین پس از پایان دوره و پرداخت اصل، بهره و سود سرمایه‌گذاری‌ها، پیمانکار دارای هیچ‌گونه حقی در پروژه نخواهد بود.

۳- نرخ بازده سرمایه‌گذاری نسبت به روش فاینانس بالاتر بوده و معمولاً حدود ۲۰٪ می‌باشد.

۴- ریسک در این نوع قرارداد متوجه هر دو طرف می‌باشد و به‌طور عمده طرف خارجی با ریسک بیشتری روبرو است.

به‌عنوان یک اصل بدیهی می‌بایست اظهار نمود که هیچ قراردادی به‌خودی‌خود خوب یا بد نیست و اصولاً قرارداد تنها چهارچوب و قالبی برای تقسیم منافع (و در برخی موارد ضررهای احتمالی) ناشی از یک همکاری مشترک می‌باشد. کلیه قراردادها دارای نقاط قوت و ضعف متفاوتی بوده و از جهاتی منافع یک‌طرف را بیشتر و یا کمتر تأمین خواهد کرد.

۲-۴) دریافت تسهیلات بانکی

انواع تسهیلاتی که در حال حاضر شبکه بانکی برای اجرای طرح‌ها یا اعتبارات پروژه‌ای ارائه می‌دهد در قالب تقسیم‌بندی ذیل ارائه نمود:

تسهیلات قرض الحسنه (وام):

عقدی است که به موجب آن بانک‌ها به‌عنوان قرض دهنده مبلغ معینی را طبق ضوابط مقرر به اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی به‌صورت قرض واگذار می‌نمایند. تأمین نسبی نیازهای ضروری و عمومی اشخاص حقیقی و حقوقی به‌صورت وام غیرتجاری و بدون انتظار سود، مرتفع می‌سازد.

اجاره به شرط تملیک: (Leasing)

یک نوع اعتبار میان‌مدت برای اجرای طرح‌های صنعتی است که براساس آن تجهیزات سرمایه‌ای و سایر سرمایه‌های ثابت مثل کارخانه، ماشین‌آلات و تجهیزات برای صنایع، صنایع تبدیلی کشاورزی، زیربنایی، حمل‌ونقل و غیره برای استفاده هر دو بخش خصوصی و عمومی ارائه می‌شود. این نوع از تسهیلات برای کشتی، تانکرهای نفت، کشتی‌های ماهیگیری و غیره هم اعطا می‌گردد. بعد از پایان مدت اجاره، بانک مالکیت تجهیزات را به مستأجر به‌صورت هبه منتقل می‌کند.

فروش اقساطی: (Instalment Sale)

فروش اقساطی شبیه اجاره به شرط تملیک است. با این تفاوت عمده که در فروش اقساطی مالکیت سرمایه در زمان تحویل به ذینفع منتقل می‌شود. براساس این شیوه، بانک تجهیزات و ماشین‌آلات را خریداری می‌کند و با اعمال درصدی سود به ذینفع می‌فروشد.

تسهیم سود: (Profit Sharing)

نوعی از مشارکت است که طبق آن دو یا چند شریک برای تأمین مالی یک شرکت، سرمایه‌ای را فراهم می‌کنند. مشارکت‌کنندگان به نسبت سهمی که فراهم کرده‌اند در سود یا زیان شرکت، شریک هستند.

مشارکت در سرمایه: (Equity Participation)

در این روش تأمین مالی بانک در سرمایه شرکت‌های در حال فعالیت یا جدید در بخش خصوصی یا عمومی مشارکت می‌کند. مشارکت بانک حداکثر معادل ۳/۱ سرمایه ثبت‌شده است.

خطوط اعتباری: (Line of Financing)

طبق این شیوه، بانک از طریق اعطای تسهیلات، اجازه به شرط تملیک و فروش اقساطی به منظور کمک به رشد و توسعه صنایع کوچک و متوسط کشورهای عضو (عموماً در بخش خصوصی) اعتبار می‌دهد.

استصناع: (Istisna's)

این شیوه تأمین مالی یک نوع جدید از تأمین اعتبار برای اجرای طرح‌های صنعتی و تجارت کالاهای سرمایه‌ای و افزایش تولید صادراتی کشورهای عضو است. استصناع قراردادی برای تولید کالاهای تولیدی یا دیگر دارایی‌هاست که براساس آن تولیدکننده تعهد می‌کند، کالاهای مشخص را مطابق با ویژگی معین، با نرخ مشخص و در یک زمان خاص تولید کند.

کمک فنی: (Technical Assistance)

علاوه بر موارد مزبور، بانک برخی کمک‌های فنی را نیز به صورت بلاعوض یا وام برای فراهم آوردن مهارت‌های فنی جهت کمک به طرح‌ها مانند تهیه مطالعات امکان‌سنجی، طراحی و مهندسی، نصب و ارائه خدمات مشاوره‌ای از قبیل تعیین سیاست‌ها، مطالعات بخش‌ها، تحقیقات و غیره به کشورهای عضو کمتر توسعه‌یافته اعطا می‌کند.

همچنین در تقسیم‌بندی دیگری، شبکه بانکی در چارچوب انواع عقود بانکداری بدون ربا، تسهیلاتی که ارائه می‌دهد شامل تسهیلات قرض‌الحسنه، مضاربه، جعاله، فروش اقساطی، مشارکت مدنی، اجازه به شرط تملیک، سلف، تسهیلات زودبازده و مساقات می‌باشد.

پرداخت تسهیلات بانکی به شهرداری‌ها

مجموعه وزارت کشور و سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور شرایطی را فراهم نموده‌اند تا شهرداری‌ها بتوانند منابع مالی پروژه‌های درآمدزای شهرداری را از طریق تسهیلات بانکی تأمین نمایند. از این‌رو «شیوه‌نامه پرداخت تسهیلات بانکی به شهرداری‌ها» مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۱۶ توسط وزیر محترم کشور به شهرداری‌های کشور ابلاغ شده و ملاک عمل در پرداخت تسهیلات می‌باشد.

فرآیند پرداخت تسهیلات بانکی به شهرداری‌ها

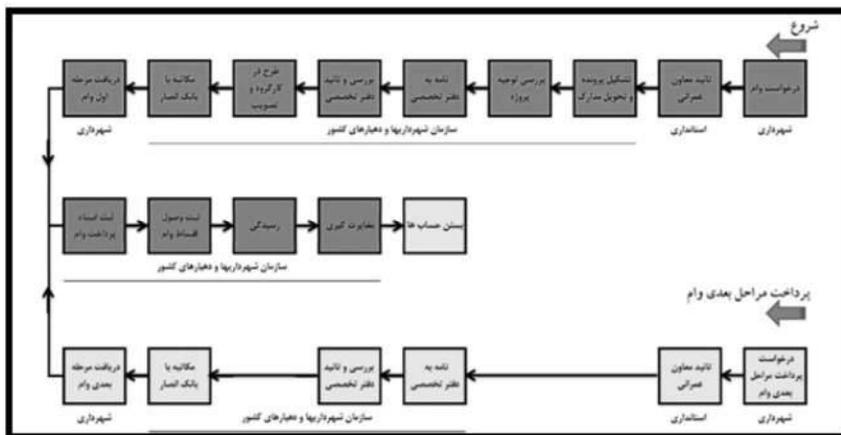
نمای کلی فرآیند پرداخت تسهیلات به شهرداری‌ها در (تصویر ۲-۹) نمایش داده شده است. برای این منظور شهرداری در ابتدا می‌بایست پروژه‌ای تعریف نماید که درآمدزا باشد و برای تأمین مالی پروژه مذکور، در هیأت عالی سرمایه‌گذاری شهرداری موضوع پروژه را مصوب نماید. سپس نسبت به دریافت مصوبه شورای اسلامی شهر خود اقدام نموده (تصویر ۲-۱۰) و درخواست خود را به استانداری مربوطه ارسال نماید (تصویر ۲-۱۱) تا پس از طرح در کارگروه استانی وام شهرداری‌ها طی صورتجلسه کارگروه مذکور (تصویر ۲-۱۲) با تأیید معاون امور عمرانی استانداری (تصویر ۲-۱۳)، مدارک به سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور برای طی ادامه فرآیند دریافت تسهیلات ارسال گردد. در سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، بررسی تخصصی پروژه شهرداری به دفاتر مرتبط ارسال می‌گردد (تصویر ۲-۱۴). پس از تأیید درخواست شهرداری (تصویر ۲-۱۵)، موضوع در کارگروه ملی وام شهرداری‌های کشور مطرح و به تصویب می‌رسد. اعضاء کارگروه ملی وام شهرداری‌های کشور شامل مدیران ارشد سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور می‌باشند اعم از جانشین رئیس و معاون توسعه

منابع و پشتیبانی سازمان، مدیرکل حراست و پدافند غیرعامل، مدیرکل بازرسی و پاسخگویی به شکایات، مدیرکل دفتر اموراتصادی و خدمات مالی و مدیرکل دفتر برنامه‌ریزی و مدیریت توسعه روستایی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور. پس از تصویب وام در کارگروه ملی، شهرداری به بانک عامل مربوطه جهت دریافت وام معرفی می‌گردد (تصویر ۲-۱۶) تا به منابع مالی اجرای پروژه درآمدزای شهرداری تزیق گردد. لازم به ذکر است سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور و استانداری مربوطه بر نحوه و محل هزینه‌کرد تسهیلات دریافتی نظارت خواهند نمود.

مدارک لازم جهت دریافت وام توسط شهرداری‌ها

جهت بررسی درخواست وام شهرداری در سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، می‌بایست شهرداری مدارک ذیل را ارائه نماید:

- ۱) صورت جلسه هیأت عالی سرمایه‌گذاری شهرداری
- ۲) درخواست شهرداری به معاون عمرانی استانداری
- ۳) مصوبه شورای اسلامی شهر
- ۴) صورت جلسه کارگروه وام استانداری
- ۵) نامه تأیید معاون امور عمرانی استانداری
- ۶) فرم ۱ شیوه‌نامه (فرم بررسی فنی و شهرسازی طرح) با امضاء معاون امور عمرانی استانداری
- ۷) سند مالکیت زمین پروژه، اجاره‌نامه یا تفاهم‌نامه
- ۸) مجوزهای لازم جهت بهره‌برداری و کاربری پروژه (صنعت و معدن، منابع طبیعی، جهاد کشاورزی و...)
- ۹) طرح توجیهی پروژه و محاسبات مالی و اقتصادی طرح
- ۱۰) تفریح بودجه سال قبل و بودجه مصوب سال جاری شهرداری
- ۱۱) مدارک درجه شهرداری و جمعیت شهر (آخرین گزارش رسمی مرکز آمار ایران)



(تصویر ۹-۲) - فرآیند پرداخت تسهیلات بانکی به شهرداری‌ها

گزارش میزان تامین مالی شهرداری‌ها از طریق پرداخت تسهیلات بانکی
 میزان تسهیلات بانکی قرض الحسنه که طی سنوات مختلف برای
 پروژه‌های درآمدزای شهرداری‌های کشور در سازمان شهرداری‌ها
 مصوب و نسبت به پرداخت آن طی مراحل مختلف به شهرداری‌ها
 اقدام گردید.

سال	سال ۱۳۹۰	سال ۱۳۹۱	سال ۱۳۹۲	سال ۱۳۹۳	سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۵	سال ۱۳۹۶	سال ۱۳۹۷	سال ۱۳۹۸
تعداد وام پرداختی به شهرداری‌ها	۴۲	۷۲	۱۴۴	۳۴	۵۱	۱۴۳	۲۹	۹۷	۴۸
جمع مبلغ وام مصوب شهرداری‌ها	۱۷۰,۵۰۰	۳۰۶,۴۰۰	۳۱۰,۹۰۰	۱۰۰,۷۰۰	۲۹۴,۲۰۰	۱,۷۱۸,۹۸۰	۳۶۵,۲۳۰	۱,۸۶۷,۱۰۹	۸۳۳,۳۴۴

مبالغ به میلیون ریال

تاریخ :
شماره :
بروست :



استاندارای اصفهان
معاون هماهنگی امور عمرانی

«جهش تولید»

صورتجلسه مورخ ۹۹/۷/۲ کارگروه استانی اعطای تسهیلات قرض الحسنه به شهرداریهای استان اصفهان

پیرو هماهنگی قبلی، جلسه کارگروه استانی اعطای تسهیلات قرض الحسنه به شهرداریهای استان تشکیل و درخواست شهرداری جندق بررسی و به شرح زیر به تصویب رسید: با عنایت به نامه شماره ۳۸۳۳ مورخ ۹۹/۵/۲۵ شهردار محترم شهر جندق و مصوبه شورای اسلامی شهر جندق مبنی بر تقاضای دریافت تسهیلات برای " راه اندازی فاز اول کارگاه شن و ماسه شویی" به مبلغ ۲۵۰۰۰ میلیون ریال با توجه به فرم شماره یک و مستندات ارائه شده ضمیمه، تسهیلات مذکور به تصویب رسید.

علی اصفرداکری
مدیر کل دفتر امور شهری و شوراهای (دبیر کارگروه)

مشاور استاندار و مدیر کل حراست استانداری

حجت اله فلاسی
معاون هماهنگی امور عمرانی، استانی (رئیس کارگروه)

صادق کریمی
مدیر کل دفتر بازرسی، مدیریت صنایع و امور حقوقی استانداری

(تصویر ۱۲-۲) - نمونه صورتجلسه کارگروه وام استانداری

تاریخ: ۱۳۹۹/۰۷/۰۸
شماره: ۲۰-۳۳۶۴۱-۱
بیت:



معاون باسختی امور عمرانی

جناب آقای دکتر جمالی نژاد
رئیس محترم سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور
یا سلام!

احتراماً، تصویر صورت جلسه کارگروه استانی موضوع ماده ۶ شیوه نامه تسهیلات قرض الحسنه شهرداریها درخصوص " راه اندازی فاز اول کارگاه شن ومانس شویی" مورد درخواست شهرداری چندق به همراه فرم شماره یک و مستندات مربوطه جهت صدور دستور اقدام لازم به پیوست تقدیم حضور می گردد.

حجت الاسلامی

مدرسه ساریان شهرداری فا و نظارت فا، کشور
شماره نامه: 27564
تاریخ: 1399/07/12

رونوشت:

- ۱- مدیرکل محترم فاخر امور شهری و شوراهای استانی برای پیگیری لازم
- ۲- مشاور محترم استاندار و مدیرکل محترم خرابست استانی برای آگاهی
- ۳- مدیرکل محترم فاخر فنی، امور عمرانی و حمل و نقل و ترافیک استانی برای پیگیری لازم
- ۴- مدیرکل محترم بازرسی مدیریت عملکرد و امور حقوقی استانی برای آگاهی
- ۵- شهردار محترم چندق برای پیگیری لازم

شماره: ۲۲۴۹۷
تاریخ: ۱۳۹۹/۰۷/۰۹
پوسته:

بستمان
۷ سروپادشاهان آتش نشانی گرگان به



جناب آقای سیدزاده
بزرگ محترم و قهرمانم روزی مدیریت توسعه شهری

با سلام و احترام

پیرو درخواست شهرداری گناباد جهت دریافت وام تجهیز کارگاه تولید قطعات پیش ساخته بتنی به پیوست نامه شماره ۴۲۷۵۳ مورخ ۱۳۹۸/۰۸/۲۹ معاون محترم هماهنگی امور عمرانی استانداری خراسان رضوی به همراه مدارک مربوطه جهت بررسی و اعلام نظر طرح مذکور به حضورتان ارسال می گردد .

من کوشش بند
چون کل دفتر امور اقتصادی و خدمات مالی

رونوشت:
جناب آقای نصرانی جانشین محترم رئیس و معاون توسعه منابع و پشتیبانی جهت استحضار ارسال از طریق پیام استان
مدیر کل محترم دفتر امور شهری و شوراهای استانداری خراسان رضوی برای آگاهی
جناب آقای شیخ رئیس محترم امور تأمین و خدمات مالی جهت اطلاع
جناب آقای کرشمایی رئیس محترم اداره امور اقتصادی و سرمایه گذاری برای اطلاع
شهرداری گناباد برای اطلاع

(تصویر ۱۴-۲) نمونه نامه بررسی درخواست شهرداری در دفاتر تخصصی سازمان شهرداری‌ها

شماره: ۵۵۷۰۸
تاریخ: ۱۳۹۶/۱۲/۰۸
پیوست:

بسته‌های

مال توسعه شهری، تولید اشتغال گرامی



سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

جناب آقای رستمی

معاون محترم توسعه منابع و پشتیبانی

با سلام و احترام:

بازگشت به نامه شماره ۵۰۹۵۰ مورخ ۱۳۹۶/۱۱/۱۵؛ به پیوست گزارش بررسی شهرسازی پرداخت وام احداث استخر شهرداری رامهرمز از استان خوزستان حسب مستندات نامه معاونت محترم امور عمرانی استانداری و تأیید دفتر برنامه ریزی و مدیریت توسعه شهری جهت طرح در کارگروه تسهیلات ارسال می‌شود. لطفاً دستور فرمایید مصوبات کارگروه در این خصوص مشتمل بر: تصویب یا عدم تصویب طرح، مبلغ مصوب پروژه، تعداد مراحل پرداخت و همچنین تاریخ آنها را جهت درج در سوابق و اقدامات آتی به این حوزه معاونت ارسال نمایند.

امیرحسین حسینی
معاون امور شهرداریها

رونوشت:

جناب آقای عبدالهی مدیر کل محترم دفتر برنامه ریزی و مدیریت توسعه شهری جهت آگاهی

(تصویر ۱۵-۲) نمونه نامه تأیید وام شهرداری توسط معاونت امور شهرداریها

شماره: ۴۹۹۵۲
تاریخ: ۱۳۹۹/۰۷/۲۷
پیوست:

بهره‌مندی
مال پیش‌تأمین‌گرمی



جناب آقای رضی
معاون محترم اعتبارات بانک آسد

با سلام

احتراماً خواهشمند است دستور فرمایید نسبت به پرداخت مبلغ ۲۰۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال تسهیلات جهت احداث مجتمع تجاری تفریحی (هزینه کرد صرفاً جهت سالن شماینگاه، شهرسازی، سرویس بهداشتی) به شهرداری اهرم (استان بوشهر) طی چهار مرحله به شرح ذیل دستور اقدام صادر فرمایید.

۱. وام مرحله اول: پرداخت مبلغ ۵۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال
۲. بازپرداخت: در حجه (۱۸) قسطاً پس از ۶ ماه تنفس.
۳. ازمأن و مبلغ پرداخت مراحل بعدی متعاقباً اعلام می‌گردد.
۴. حساب درآمدی شهرداری به شماره ۳۱۰۰۰۳۴۰۳۰۰۶ جهت دریافت چک قسطاً معرفی می‌گردد.
۵. در صورت داشتن هرگونه بدهی غیر جاری از محل پرداخت شناسه اعتبار ترکیبی ۱۰۰۰۰۰۰۲۷، از وام مذکور مستهجن گردد.
۶. در اجرای پروژه مذکور می‌بایستی از تیروهای شاغل در شهرداری استفاده شود و از جذب نیروی انسانی جدید جهت انجام پروژه جلوگیری به عمل آید.

رونوشت:

ممن کوشش بند
پدرکل دقراور راهبادی ضمانت‌تالی

جناب آقای نصرتی جانشین محترم رئیس و معاون توسعه منابع و پشتیبانی برای استحضار ارسال از طریق پیام اسنن
معاون محترم هماهنگی امور عمرانی استانداری بوشهر برای استحضار
مدیرکل محترم دفتر امور شهری و شوراهای استانداری بوشهر برای آگاهی
جناب آقای شیخ رئیس محترم امور تأمین و خدمات مالی برای اطلاع
جناب آقای کرشمایی رئیس محترم اداره امور اقتصادی و سرمایه‌گذاری برای اطلاع

(تصویر ۱۶-۲) نمونه نامه معرفی شهرداری به بانک جهت دریافت تسهیلات

زمینه‌های پرداخت تسهیلات بانکی به شهرداری‌ها

- ۱) کارخانه تولید شن و ماسه، آسفالت، قطعات بتنی
- ۲) شهربازی مدرن سرپوشیده یا روباز
- ۳) مکانیزه نمودن ممیزی املاک و اخذ عوارض نوسازی
- ۴) بوستان تفریحی بزرگ شهر (دربرگیرنده کلیه امکانات تفریحی، اقامتی و گردشگری)
- ۵) پسماند (تفکیک از مبدأ، احداث کارخانه بازیافت، استحصال انرژی)
- ۶) ساماندهی صنایع و مشاغل شهر
- ۷) شهرک خودرو شامل کلیه خدمات خودرو: فروش، خرید و فروش خودروی دست‌دوم، معاینه فنی، تعمیرات، شماره‌گذاری، دفتر اسناد رسمی، پلیس راهور
- ۸) شهرک حمل‌ونقل بار
- ۹) تجمیع یک یا چند صنف در یک مجتمع
- ۱۰) میدان میوه و تره‌بار مرکزی
- ۱۱) میدان میوه و تره‌بار درون‌شهری
- ۱۲) نمایشگاه بین‌المللی، منطقه‌ای یا شهری
- ۱۳) باغ پرندگان
- ۱۴) باغ حیوانات طبیعی، رباتیک و...
- ۱۵) باغ گل‌ها
- ۱۶) پارک آبی
- ۱۷) پایانه مسافربری
- ۱۸) پارکینگ طبقاتی: از جهت اقتصادی بودن، ساخت پارکینگ
- ۱۹) پل عابر پیاده به همراه تبلیغات
- ۲۰) سایبان ایستگاه‌های اتوبوس به همراه تبلیغات

- (۲۱) ایستگاه مترو به همراه مراکز تفریحی، گردشگری و خرید
- (۲۲) طراحی، تهیه، نصب و بهره‌برداری از پارک حاشیه‌ای با همکاری شرکت‌های ارائه‌دهنده خدمات پرداخت (PSP: payment service provider)
- (۲۳) زیباسازی شهر (تجاری و یا مسکونی)
- (۲۴) بهره‌برداری آثار تاریخی
- (۲۵) باغ رستوران
- (۲۶) مجتمع خدماتی بین‌راهی
- (۲۷) مجتمع اقامتی
- (۲۸) هتل
- (۲۹) متل
- (۳۰) تله‌کابین و یا تله‌سیژ
- (۳۱) زمین‌بازی فوتبال
- (۳۲) تلویزیون شهری
- (۳۳) رصدخانه و باشگاه نجوم
- (۳۴) تالار بزرگ شهر: همایش، موسیقی و...
- (۳۵) آرامستان
- (۳۶) پارکینگ خودرو و کمپینگ و آلاچیق و سرویس‌های بهداشتی
- (۳۷) هتل و کافه‌تیریا و رستوران سنتی و...
- (۳۸) شهربازی پیشرفته با بزرگ‌ترین ترن هوایی کشور
- (۳۹) پیست اسکی روی چمن
- (۴۰) سکوی تماشای منظره شهر
- (۴۱) سینمای روباز و تلویزیون شهری
- (۴۲) سایت ویژه پرواز با پاراگلایدر و بالن
- (۴۳) جاده پیاده‌روی و تندرستی

- ۴۴) موزه حیات وحش
- ۴۵) پارک موزه بناها و مشاهیر معروف ایران و جهان
- ۴۶) منوریل گردشگری
- ۴۷) آکواریوم بزرگ جانوران دریایی
- ۴۸) سایت شکار و تیراندازی
- ۴۹) فروشگاه‌های صنایع دستی و سوغات منطقه
- ۵۰) رصدخانه
- ۵۱) باغ گل‌های زینتی و پرندگان
- ۵۲) بازاری ویژه جهت خرید و فروش پرندگان زینتی
- ۵۳) مجتمع یک یا چند صنف در یک مجتمع
- ۵۴) احداث مجتمع بزرگ یا برج نشریات: استقرار دفاتر همه نشریات و نمایندگی خبرگزاری‌ها
- ۵۵) مؤسسات فرهنگی، ناشران، چاپخانه‌ها، کتاب‌فروشی‌ها و لوازم‌تحریری‌ها...
- ۵۶) برج پزشکان فوق تخصص: استقرار مطب پزشکان، شرکت‌های فعال در تجهیزات پزشکی، داروخانه‌ها
- ۵۷) برج هنر: هر طبقه آن می‌تواند به یک هنر خاص تعلق گیرد مانند موسیقی، خط و نقاشی و نیز استقرار خانه هنرمندان، سالن ویژه همایش، نگارخانه و گالری، فروشگاه‌های فروش محصولات هنری
- ۵۸) مجتمع یا برج کامپ: ویژه شرکت‌های مرتبط با برق، الکترونیک، کامپیوتر، ماشین‌های اداری
- ۵۹) مجتمع یا برج جواهرات و صرافیها

۵-۲) تهاتر

برای اینکه بدانیم تهاتر چیست لازم است ابتدا به نخستین معاملات انسان فکر کنیم. از زمانی که انسان، تخصصی شدن فعالیت‌ها را پذیرفت، تهاتر و معاملات تهاتری آغاز شد. منظور ما زمانی است که مثلاً یک نفر به نتیجه رسید که دامداری را بهتر از کشاورزی بلد است و اتفاقاً همسایه‌اش فهمید که کشاورزی را بهتر از دامداری انجام می‌دهند. پس یکی به صورت تخصصی به دامداری و دیگری به صورت تخصصی به کشاورزی مشغول شد. آن‌ها احتمالاً مجبور بوده‌اند مقدار مشخصی گوشت را در مقابل مقدار مشخصی سیب‌زمینی یا گندم یا چیزی شبیه این، معامله کنند. این نوع معامله همان چیزی است که به آن معامله پایاپای یا تهاتر (به انگلیسی Barter) می‌گویند.

به سادگی نمی‌توان نقطه‌ی آغازین را در تاریخچه تهاتر جستجو کرد. اما می‌توان گفت که تاریخچه تهاتر چنان طولانی است که عمر پدیده‌ای به نام پول و سیستم‌های مالی را می‌توان در حد یک جرعه، در کل تاریخ بشر، کوتاه و ناگهانی دانست.

هر نوع معامله‌ای را که در آن دو کالا مستقیماً با یکدیگر مبادله شوند، معامله پایاپای یا تهاتر می‌نامند. اقتصاددانان، ترجیح می‌دهند از واژه‌ی تخصصی‌تر ابزار مبادله یا Medium of Exchange استفاده کنند و تعریف تهاتر را به شکل زیر مطرح کنند:

معامله تهاتری یا معامله پایاپای، معامله‌ای است که در آن ابزار مبادله مورد استفاده قرار نگیرد.

بر اساس این تعریف، حتی در صورتی که به صورت قراردادی، شاخصی غیر از سکه و پول به عنوان معیار سنجش مورد استفاده قرار گیرد، عملاً از فضای معامله تهاتری خارج شده‌ایم.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

روش‌های تأمین مالی
و سرمایه‌گذاری
در پروژه‌های شهری

گردآوری و تالیف:

محسن کوشش‌تبار

احمدرضا حق‌پناه

بهار ۱۴۰۰

این اثر با حمایت معاونت هماهنگی امور عمرانی استانداری هرمزگان و شهرداری بندرعباس به چاپ رسیده است.



سرشناسه : کوشش تبار، محسن ۱۳۵۰-

عنوان قراردادی : ایران، قوانین و احکام

Iran. Laws, etc

عنوان و نام پدیدآور : روش‌های تامین مالی و سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهری/گردآوری و تالیف محسن کوشش تبار، احمدرضا حق‌پناه.

مشخصات نشر : تهران : سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، انتشارات: انتشارات راه دان، ۱۴۰۰.

مشخصات ظاهری : ۲۰۹ ص: مصور، جدول، نمونه.

شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۶۷۵۷-۶۴-۳

وضعیت فهرست نویسی : فیا

یادداشت : عنوان دیگر: روش‌های تامین مالی و سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهرداری‌ها.

یادداشت : این اثر با حمایت معاونت هماهنگی امور عمرانی استانداری هرمزگان و شهرداری بندرعباس به چاپ رسیده است.

یادداشت : کتابنامه: ص. ۲۰۹.

موضوع : شهرداری -- ایران -- امور مالی

Municipal finance -- Iran

موضوع : شهرداری -- ایران -- درآمد

Municipal revenue -- Iran

موضوع : شهرداری -- قوانین و مقررات -- ایران

Municipal corporations -- Iran

شناسه افزوده : حق‌پناه، احمدرضا، ۱۳۶۰.

شناسه افزوده : سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور، انتشارات

رده بندی کنگره : HJ۹۷۷۹

رده بندی دیویی : ۶۵۷/۸۳۵۰۰۹۵۵

شماره کتابشناسی ملی : ۷۷۵۵۹۳۷

اطلاعات رکورد کتابشناسی : فیا



عنوان: روش‌های تامین مالی و سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهری

ناشر: انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور / راه‌دان

گردآوری و تالیف: محسن کوشش تبار - احمدرضا حق‌پناه

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۳۵۰۰۰ تومان

نوبت چاپ : اول

تاریخ چاپ : بهار ۱۴۰۰

طراح جلد و صفحه‌آرا : محمد سدید شهلائی مقدم

شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۶۷۵۷-۶۴-۳

نشانی: تهران، بلوار کشاورز، خیابان نادری، پلاک ۱۷، مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری و روستایی

کدپستی: ۱۴۱۶۶۳۳۶۶۱ تلفن: ۶۳۹۰۲۰۵۳ و ۶۳۹۰۲۰۵۰ (۰۲۱)

Email: ShahrDariha91@gmail.com

سخن آغازین

افزایش هزینه‌های جاری و اجرای طرح‌های عمرانی و خدماتی شهرداری‌ها از یک سو و کاهش درآمدها و منابع مالی آن‌ها از سوی دیگر، چالشی جدی در برخی از شهرداری‌ها به ویژه در شهرهای کوچک و میانی است که خدمت‌رسانی به شهروندان در چارچوب وظایف ذاتی شهرداری را تحت تأثیر قرار داده است. همچنین علی‌رغم رشد کمک‌های مالی دولت به شهرداری‌ها طی چند سال اخیر، تامین منابع مالی پروژه‌های زیربنایی شهرداری‌ها جوابگوی نیاز توسعه زیرساخت‌های شهری نبوده است.

به منظور دستیابی به منابع درآمدی پایدار، شهرداری‌ها می‌بایست از انواع روش‌های نوین تأمین مالی بهره‌گیری نمایند. آموزش مدیران شهری و آشنایی آنها با ابزارهای نوین مالی و سرمایه‌گذاری، نیازمند وجود منابع آموزشی تخصصی است که در این زمینه، کمبود منابع آموزشی؛ بیش از هرچیز، احساس می‌شود. بر همین اساس، امید است کتاب پیش‌رو که حاصل مطالعات مجدانه، گردآوری و پژوهش‌های علمی همکارانم در این سازمان می‌باشد، منجر به استفاده بیش‌ازپیش شهرداری‌ها از ابزارهای تأمین مالی شود و با جذب سرمایه‌گذاران در طرح‌های شهری، شاهد شکوفایی و بهره‌مندی ذی‌نفعان اعم از سرمایه‌گذار و سرمایه‌پذیر باشیم. تأمین مالی سبب فعال شدن پروژه‌ها و بالتبع ایجاد اشتغال و شکل‌گیری جهش تولید خواهد شد.

ساختار کتاب، شامل معرفی "انواع روش‌های تأمین مالی و سرمایه‌گذاری" بوده و علاوه بر شهرداری‌ها مورد کاربرد همه دستگاه‌های دولتی، غیردولتی و بخش خصوصی نیز می‌باشد. ضمن قدردانی از تلاش‌های به‌عمل‌آمده در تدوین این اثر علمی، به‌طور ویژه مطالعه این کتاب را به‌تمامی دست‌اندرکاران حوزه مدیریت شهری اعم از شهرداران، اعضای شورای اسلامی شهرها، مدیران و کارشناسان اقتصادی، سرمایه‌گذاری و تأمین مالی توصیه می‌نمایم.

مهدی جمالی نژاد

معاون عمران و توسعه امور شهری و روستایی وزیر کشور
و رئیس سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

سخن ناشر

انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور همواره کوشیده با استفاده از منابع علمی به روز و قوانین جاری کشور، کتب و مجلات معتبری در حوزه های مختلف مدیریت شهری و روستایی منتشر نماید.

اکنون بعد از گذشت ده سال از چاپ آخرین کتاب در زمینه سرمایه‌گذاری و تامین مالی پروژه‌ها در شهرداری‌ها، با توجه به تغییر بسیاری از قوانین و مقررات اقتصادی و پیدایش و پایه‌ریزی نظریه‌ها، روش‌ها و برنامه‌های جدید در تامین مالی پروژه‌ها، مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری و روستایی با همکاری دفتر امور اقتصادی و خدمات مالی سازمان، کتاب حاضر را با عنوان "روش‌های تامین مالی و سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهری" تهیه و منتشر نموده و امیدوار است مجموعه بزرگ مدیریت شهری کشور با توجه به شرایط اقتصادی موجود و مشکلات مرتبط با تامین مالی در پروژه‌ها، بتوانند از محتوای کتاب بهره کافی را برده و در راستای پیشرفت و توسعه و آبادانی میهن عزیزمان گام بردارند.

در پایان از شما خواننده گرامی خواهشمندیم، با نگاه تیزبینانه و منتقدانه خود، انتشارات سازمان را در برداشتن گام‌های هر چه درست‌تری یاری نمایید.

انتشارات

سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور

فهرست

۶.....	مقدمه
۷.....	فصل اول – تعاریف و مفاهیم سرمایه گذاری
۸.....	سرمایه
۹.....	سرمایه گذار
۹.....	سرمایه گذاری
۱۲.....	اهداف سرمایه گذاری
۱۵.....	مشارکت
۱۶.....	مشارکت عمومی – خصوصی
۱۷.....	فرصت سرمایه گذاری
۱۷.....	بسته سرمایه گذاری
۱۸.....	انواع سرمایه گذاری
۱۹.....	انواع سرمایه گذاران
۲۳.....	انواع شخصیت سرمایه گذاران
۲۴.....	فرآیند یک پروژه سرمایه گذاری
۲۵.....	مهم ترین عوامل مؤثر در سرمایه گذاری
۲۷.....	زمینه های سرمایه گذاری در پروژه های شهری
۲۹.....	فصل دوم – انواع روش های تامین مالی
۳۳.....	۱-۲) اوراق بهادار
۳۳.....	۱-۲) سهام عادی
۳۴.....	۲-۱-۲) سهام ممتاز
۳۵.....	۳-۱-۲) حق تقدم
۳۵.....	۴-۱-۲) سهام جایزه
۳۶.....	۵-۱-۲) اوراق مشارکت
۵۳.....	۶-۱-۲) اوراق صکوک
۶۱.....	۷-۱-۲) اوراق قرض الحسنه
۶۲.....	۸-۱-۲) اوراق وقفی
۶۲.....	۹-۱-۲) اوراق مرابحه
۶۲.....	۱۰-۱-۲) اوراق استصناع
۶۲.....	۱۱-۱-۲) اوراق سلف
۶۳.....	۱۲-۱-۲) اوراق منفعت
۶۳.....	۱۳-۱-۲) اوراق جعاله
۶۳.....	۱۴-۱-۲) اوراق مضاربه
۶۳.....	۱۵-۱-۲) اوراق مزارعه

آورده به سرمایه تبدیل می‌کند و در نتیجه سهامداران نباید مبلغی پرداخت کنند. این روش را افزایش سرمایه از محل مطالبات نیز می‌گویند. سهام منتشرشده در این حالت سهام جایزه نام دارد.

۲-۱-۵) اوراق مشارکت

اوراق مشارکت سندی است که گویای مالکیت دارنده آن نسبت به بخشی از یک دارایی حقیقی که متعلق به دولت، شرکت‌های تعاونی یا خصوصی است و تا سررسید اوراق هر نوع تغییر قیمت دارایی متوجه صاحب اوراق مشارکت است.

اوراق مشارکت روشی برای تأمین مالی پروژه‌های شرکت‌ها و شهرداری‌ها است. شهرداری پس از تدوین برنامه و اخذ مجوزهای لازم می‌تواند اقدام به انتشار و فروش اوراق مشارکت نماید. اوراق مشارکت مانند سهام ممتاز دارای نرخ سود اسمی هستند که در موعدهای مشخص به خریداران پرداخت می‌شود. اوراق مشارکت دارای تاریخ سررسید هستند که در آن تاریخ مبلغ اولیه‌ی اوراق مشارکت (مبلغ اسمی مندرج بر روی اوراق مشارکت) به مالک اوراق پرداخت می‌شود. برخی از اوراق مشارکت از قابلیت تبدیل به سهم در تاریخ سررسید برخوردارند. در کشورهای دیگر اوراق مشارکت در انواع بیشتری منتشرشده و نام آن نیز اوراق قرضه است. اوراق قرضه، اخذ وام در قبال صدور اوراق بهادار با نرخ بهره مشخص می‌باشد.

اوراق قرضه یا اوراق بدهی ورقه قابل معامله‌ای است که بیانگر مبلغ وام با سود مشخصی است. این سود در فواصل زمانی از پیش تعیین‌شده پرداخت می‌شود و در سررسید مشخصی کل مبلغ آن به خریدار اوراق پرداخت خواهد شد.

اوراق قرضه (Bonds) ورقه بدهی می‌باشد که خریدار آن به‌عنوان طلبکار شرکت محسوب می‌شود و شرکت متعهد است بهره آن را در

موعد مقرر و اصل آن را در سررسید پرداخت نماید. همچنین ممکن است این اوراق علاوه بر سود در نظر گرفته شده، حق یا حقوق دیگری نیز برای خریدار خود به همراه داشته باشد. بنابراین در این اوراق سود، زمان پرداخت سود و زمان سررسید آن مشخص است. اوراق قرضه براساس عواملی نظیر مدت سررسید، نرخ بهره، نوع وثیقه و... تقسیم‌بندی می‌شوند. اوراق قرضه به‌طور معمول توسط دولت منتشر و ضمانت می‌شود و آنجا که پرداخت اصل و فرع این اوراق توسط دولت تعهد می‌شود، بدون خطر محسوب شده و مورد اطمینان سرمایه‌گذار است و ریسک آن بسیار پایین است. اوراق قرضه دولتی، اوراق قرضه شهرداری‌ها و اوراق خزانه نمونه‌هایی از اوراق قرضه منتشر شده توسط دولت است. اوراق مشارکت نیز یکی از انواع ابزارها در بازار اوراق بدهی محسوب می‌شود.

اوراق مشارکت در شهرداری‌ها

اجرای پروژه‌های زیربنایی شهرها، نیازمند تأمین حجم مالی بسیار زیادی می‌باشد که منابع داخلی شهرداری‌ها جوابگویی تأمین مالی پروژه‌های مذکور نیست. لذا دولت هر ساله در قانون بودجه سنواتی ردیفی را به اوراق مشارکت شهرداری‌ها اختصاص می‌دهد و به‌منظور حمایت از شهرداری‌ها، دولت بازپرداخت ۵۰٪ اصل و سود اوراق پروژه‌هایی همچون مترو، قطار شهری، اتوبوسرانی شهرداری‌ها را تضمین می‌نماید و از این طریق کمک بلاعوض توسط دولت به شهرداری‌ها در حوزه قطار شهری و توسعه خطوط اتوبوسرانی و بازآفرینی بافت فرسوده تعدادی از شهرها صورت پذیرفته است. به‌عنوان مثال متن مرتبط با اوراق مشارکت شهرداری‌ها در قانون بودجه سال ۱۳۹۹ کل کشور بدین شرح می‌باشد:

بند د تبصره ۵ قانون بودجه سال ۱۳۹۹ کل کشور: شهرداری‌های کشور و سازمان‌های وابسته به آن‌ها با تأیید وزارت کشور تا سقف هشتاد هزار میلیارد (۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال اوراق مالی اسلامی ریالی با تضمین خود و با بازپرداخت اصل و سود آن توسط همان شهرداری‌ها منتشر کنند. حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) از سقف اوراق موضوع این بند به طرح‌های قطار شهری و حمل و نقل شهری و بیست و پنج درصد (۲۵٪) به بازآفرینی شهری بافت فرسوده پیرامون حرم‌های مطهر امام‌رضا(ع)، حضرت معصومه(س)، حضرت عبدالعظیم حسنی(ع) و حضرت احمد بن موسی(ع) تعلق می‌یابد. تضمین بازپرداخت اصل و سود این اوراق برای اجرای طرح‌های قطار شهری و حمل و نقل شهری و بازآفرینی شهری بافت فرسوده پیرامون حرم‌های مطهر به نسبت پنجاه درصد (۵۰٪) دولت و پنجاه درصد (۵۰٪) شهرداری‌ها است و تضمین پنجاه درصد (۵۰٪) سهم دولت برعهده سازمان برنامه و بودجه کشور است. اوراق فروش نرفته این بند در سقف مطالبات معوق طرح با تأیید شهرداری مربوطه و سازمان برنامه و بودجه کشور قابل واگذاری به طلبکاران آن طرح می‌باشد.

فرآیند اوراق مشارکت در شهرداری‌ها

در ابتدای کار شهرداری در صورت تمایل به تأمین مالی پروژه خود از طریق اوراق مشارکت، درخواست خود را به شورای اسلامی شهر ارائه می‌نماید و پس از تصویب توسط شورا، تأیید استانداری مربوطه را دریافت نموده، سپس نسبت به تهیه طرح توجیهی پروژه اقدام می‌نماید.

پس از آن شهرداری تمامی مدارک لازم را با نامه درخواست شهرداری به سازمان شهرداری‌ها دهیاری‌های کشور، برای طی ادامه فرآیند انتشار

اوراق ارسال می‌نماید. در بخش‌های مختلف سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور درخواست شهرداری و طرح توجیهی پروژه بررسی می‌شود و نهایتاً با تعیین مبلغ اوراق مشارکت، شهرداری توسط وزیر محترم کشور به بانک مرکزی معرفی می‌شود. (تصویر ۲-۱) همچنین جهت تضمین بازپرداخت ۵۰٪ اصل و سود اوراق توسط دولت، وزیر کشور، شهرداری را به سازمان برنامه‌بودجه معرفی می‌نماید. (تصویر ۲-۲)

سازمان برنامه‌بودجه با انجام بررسی‌های لازم، نسبت به صدور تعهد بازپرداخت اوراق شهرداری که سهم دولت می‌باشد، اقدام می‌نماید. (تصویر ۲-۳) در ادامه کار شهرداری پس از دریافت تضمین دولت، به بانک مرکزی مراجعه می‌نماید. بانک مرکزی مدارک و مستندات لازم را از شهرداری دریافت می‌نماید و در صورت تعیین تکلیف بدهی شهرداری به شبکه بانکی کشور و سایر بررسی‌های تخصصی، بانک مرکزی نسبت به صدور مجوز اولیه انتشار اوراق مشارکت شهرداری اقدام می‌کند. (تصویر ۲-۴)

شهرداری پس از آن می‌بایست بانک عامل جهت انتشار اوراق مشارکت خود را تعیین نماید که با قبول عاملیت و ضمانت اوراق شهرداری مربوطه، بانک عامل در فرآیند انتشار اوراق نقش آفرینی نماید و طی نامه رسمی به بانک مرکزی، عاملیت و ضمانت شهرداری مربوطه را اعلام نماید.

در ادامه بانک مرکزی مجوز نهایی انتشار اوراق مشارکت شهرداری را صادر می‌نماید که نمونه موافقت بانک مرکزی با عرضه اولیه اوراق مشارکت شهرداری طی تصویر ۲-۵ ارائه شده است و پس از آن امکان انتشار اوراق مشارکت شهرداری فراهم می‌شود. بانک عامل برای تکمیل فرآیند انتشار و فروش اوراق شهرداری از بانک مرکزی درخواست

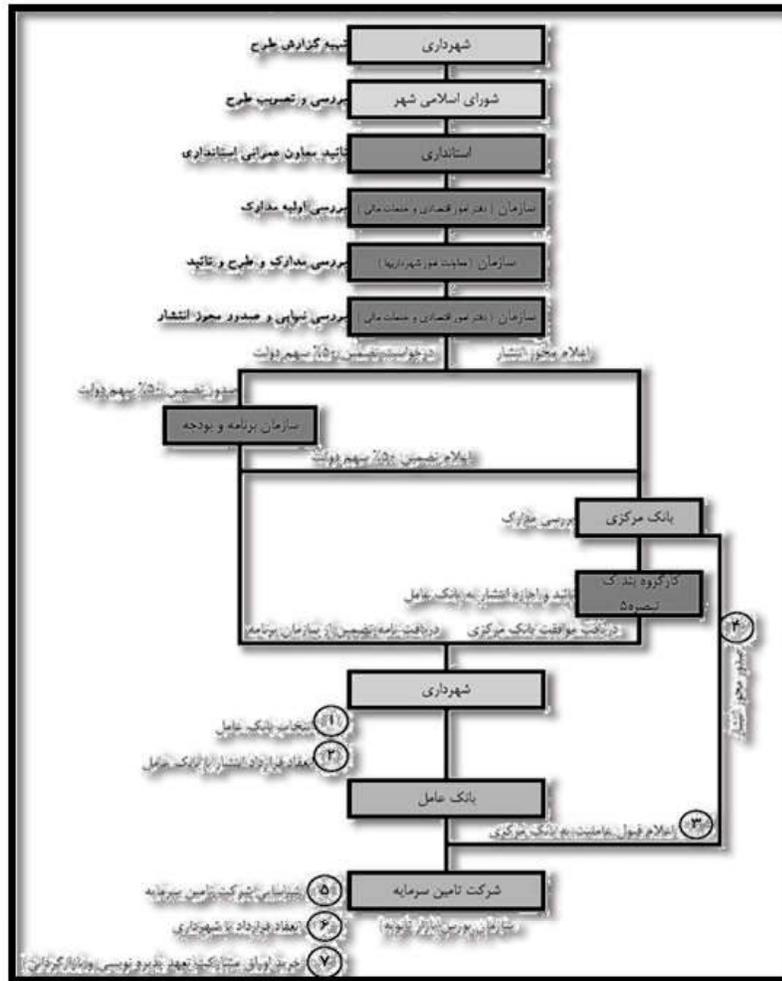
می‌نماید. (تصویر ۶-۲). در پاسخ، بانک مرکزی با عرضه مجدد اوراق مشارکت شهرداری موافقت می‌نماید و به شهرداری اجازه می‌دهد در یک بازه زمانی مشخص شده اقدام به جذب مابقی اوراق نماید. (تصویر ۷-۲)

یکی از مشکلات فرآیند انتشار اوراق، عدم اقبال مردم به خرید اوراق مشارکت طرح‌های شهرداری می‌باشد که با توجه به سود ۱۸٪ اوراق، جذابیتی برای خرید اوراق توسط مردم نیست لذا پس از انتشار اوراق مشارکت، شرکت‌های تأمین سرمایه براساس قرارداد خود با شهرداری بابت تعهد پذیرهنویسی و بازارگردانی، نسبت به خرید اوراق شهرداری اقدام می‌نمایند تا مبلغ در حساب شهرداری مربوطه جذب گردد. این امر از طریق سامانه یکپارچه مدیریت اوراق بهادار (سیما) انجام می‌پذیرد. (تصویر ۲-۸)

شهرداری اعتبار جذب‌شده را در پروژه مربوطه هزینه می‌نماید که با هماهنگی بانک مرکزی، نظارت مستمر بر نحوه هزینه‌کرد اعتبار اوراق مشارکت انجام می‌شود. بازپرداخت ۵۰٪ اصل و سود اوراق سهم شهرداری نیز در اقساط مختلف هر سه ماه یکبار توسط شهرداری به شبکه بانکی پرداخت می‌گردد.

خلاصه فرآیند انتشار اوراق مشارکت شهرداری‌های کشور در فلوچارت زیر نشان داده شده است.

فرآیند انتشار اوراق مشارکت شهرداری‌های کشور



تاریخ: ۹۸-۴-۲۶
شماره: ۸۱۳۶۰
پرست



وزیر

بستان

جناب آقای دکتر بهمنی

رئیس گل محترم بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

سلام علیکم

در اجرای "بند ۵ تبصره ۵ قانون بودجه سال ۱۳۹۸ کشور" در خصوص اجازه انتشار اوراق مالی اسلامی توسط شهرداری‌ها با تفهیم بازپراخت اسل و سود به نسبت پنجاه درصد (۵۰٪) نودت و پنجاه درصد (۵۰٪) شهرداری‌ها، به نیابت درخواست شهرداری تهران طی نامه شماره ۶۰۴۹۹۳۳۱ مورخ ۹۸/۰۳/۲۵ به منظور استفاده از اوراق مشارکت، منضم به تصویر مصوبه شورای اسلامی شهر، تفهیم و تهیه کسب شهرداری مبنی بر بازپراخت ۵۰٪ اسل و سود سهم شهرداری، تأییدیه معاون محترم امور شرایی استانداری و خلاصه طرح توجیهی پروژه "طرح خط ۶ متروی تهران" به میزان دوازده هزار میلیارد (۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال) تهیه و ارسال گردید.

لغفاً دستور فرمایید ضمن اتمام کارهای لازم، از نتیجه این وزارتخانه را مطلع نمایید.

عبدالرضا صفایی فضلی

(تصویر ۱-۲) - نمونه نامه معرفی شهرداری به بانک مرکزی جهت اوراق مشارکت



(تصویر ۲-۲) - نمونه نامه معرفی شهرداری به سازمان برنامه و بودجه جهت اوراق مشارکت

شماره: ۶۹۳۳۶ تاریخ: ۱۳۹۸/۱۱/۲۹ Has Appendix پرست	 ریاست جمهوری سازمان برنامه و بودجه کشور	معاون رئیس‌جمهور و رئیس سازمان
<p>بسم تعالی</p> <p>بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تضمین نامه با شناسه یکتای ۹۹۱۶۳۰۰۲۰۵</p> <p>به موجب نامه شماره ۱۳۸۹۹۷ مورخ ۱۳۹۸/۷/۱۳ وزیر محترم کشور در خصوص تضمین بازپرداخت پنجاه (۵۰) درصد اصل و سود اوراق مشارکت برای احداث خطوط شش (۶)، هفت (۷) و سه (۳) متروی تهران توسط دولت به استناد بند (د) تبصره (۵) قانون بودجه سال ۱۳۹۸ کل کشور، موضوع انتشار اوراق مشارکت با نظر ماده (۳) قانون نحوه انتشار اوراق مشارکت مصوب ۱۳۷۶/۶/۳۰ مراتب تضمین و تعهد این سازمان برای پیش بینی و درج هزینه‌های مربوطه در لوابیح بودجه سال‌های آتی، پس از اعلام مراتب توسط ذی‌نفع تضمین از طریق سامانه جامع مدیریت تضمین دولت، به شرح تضمین نامه پیوست تبیین می‌گردد.</p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  محمد باقر نوریخت </div> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">روپوشت گردنگان سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، وزارت کشور، وزارت امور اقتصادی و دارایی، شهرداری تهران استان تهران</p>		
ش.ش. ۲۲۷۰۵۲	شماره گواهی: ۲۲۷۱۲۶۶	تهران، میدان بهارستان، خیابان انوشیروان کلاک، پ.م. ۴۰۱۲۲۷۱۰۲۱

(تصویر ۳-۲) - نمونه نامه تضمین اوراق مشارکت سهم دولت توسط سازمان برنامه و بودجه



(تصویر ۴-۲) - نمونه موافقت اولیه بانک مرکزی با انتشار اوراق مشارکت شهرداری

- سال ۱۳۹۳
- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران
- ۱۵- خریه نسبت اول اوراق مشارکت مذکور توسط بانک‌های دولتی و شرکت‌ها و موسسات و واحدهای وابسته و تبعه آن‌ها به هر عنوان ممنوع می‌باشد.
- ۱۶- نشر مکلف است تمهیدات لازم جهت تأمین منابع و پرداخت سودهای علی‌الحساب در سررسید را به عمل آورد.
- ۱۷- نشر مکلف است نحوه تجزیه معاملات ثانویه در بورس (فرایس) را در کافه الکترونیکی خود نیز درج نماید.
- ۱۸- نشر مکلف است هزینه‌های مربوط به تبلیغ، عملیات حسابداری و سایر هزینه‌های مرتبط با انتشار اوراق مشارکت را از محل منابع داخلی خود تأمین نماید.
- ۱۹- نشر موظف است اهدایه جاری گزارش وضعیت مالی و عملکرد اجرایی طرح راهسراه اهلپار نظر همین در مقاطع سالانه (پس از ارائه دوسمین، چهارمین، ششمین و هشتمین گزارش همین) از طریق یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار و بزرگه الکترونیکی خود اطلاع‌رسانی نماید.
- ۲۰- نشر موظف است ضمن هماهنگی با همین طرح نسبت به ایجاد شرایط و سیستم لازم در حسابداری خود اقدام نماید.
- ۲۱- نشر ملزم به بهره‌برداری از طرح در زمان مقرر می‌باشد، بدیهی است قصور نشر که منجر به افزایش هزینه‌ها و کاهش سود قطعی گردد، از محل کاهش سهم سود نشر و افزایش سهم سود دارندگان اوراق مشارکت با نظارت همین حبران خواهد شد.
- ۲۲- بانک عامل مکلف است وجوه حاصل از فروش اوراق مشارکت مذکور را پس از تأیید این بانک یا واسطه به حساب ویژه‌ای که به نام نشر نزد بانک مرکزی از سوی خزانه ناری کل کشور اعلام می‌گردد، واریز نماید.
- ۲۳- پرداخت سودهای علی‌الحساب و قطعی، بازرخواست وجه اصل اوراق در سررسید صرفاً از چارچوب سازوکار سامانه سیمیا و شماره شبای اعلامی بانک اوراق انجام خواهد شد.
- ۲۴- لازم است مفاد قرارداد عملیات بانک عامل و نشر در چارچوب مجوز اعطایی این بانک منعقد شده و تصویری از آن حداکثر یک هفته بعد از تاریخ انتشار اوراق جهت بررسی به این مدیریت کل ارسال گردد.
- ۲۵- به منظور ولزیر تسل و سودهای ششلی به اوراق مذکور، هر بوهاند مقرر، لازم است آن بانک حداکثر یک هفته پس از انتشار، نسبت به ثبت شماره شبای حساب بینا در سامانه سیمیا اقدام نماید.
- ۲۶- با توجه به ماده ۱۵ آیین نامه اجرایی بندهای (الف)، (ب)، (ج)، (د)، (ه)، (و)، (ز)، (ط)، (ی)، (ک)، (ل)، (م)، (ن)، (خ)، (ص) تبصره (۵) و بند (ز) تبصره (۸) ماده واحده قانون بودجه سال ۱۳۹۶ کل کشور، لازم است آن بانک رسماً نسبت به ارسال آخرین اطلاعات مربوط به عرف اولیه اوراق مالی اسلامی، به صورت ماهانه به سازمان برنامه و بودجه کشور و وزارت امور اقتصادی و دارایی اقدام نمایند.

تاریخ به‌روزرسانی: ۱۳۹۳/۰۳/۰۵
 آدرس: تهران، پلاک ۷۸۸، خیابان ولیعصر، پست‌کد: ۱۹۱۶۷۲۲۲
 وبسایت: www.cbi.ir

ادامه (تصویر ۲-۵) - نمونه موافقت بانک مرکزی با عرضه اولیه اوراق مشارکت شهرداری



بدیهی است این مجوز با رعایت قانون نحوه انتشار اوراق مشارکتی این‌نامه اجرایی آن و سایر ضوابط و بخشنامه‌های بانک مرکزی قابل اجرا خواهد بود.
خواهشمند است دستور فرمایید به منظور تعیین واحدهای مرتبط به این امر جهت عرضه گسترده و پویانه اوراق مشارکت مورد نظر اقدام لازم به عمل آید. (۲۸۷۵۲۶)

مدیریت کل اعتبارات
اداره اعتبارات
سیدعلی احمدی
تولید صورتی
۲۸۱۷-۴
۳۳۱۵-۴

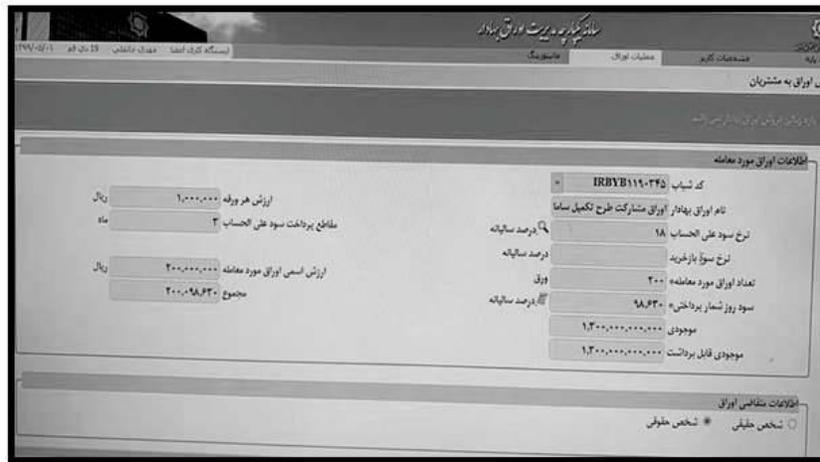
فهرست مرکزی وزارت کشور
شماره نامه: ۶۰۸۲۸
تاریخ نامه: ۱۳۹۸/۰۶/۳۱

رواشت:
... قائم مقام محترم بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران - جناب آقای دکتر کمپانی، جهت استحضار
... معاون محترم فناوری‌های نوین - جهت استحضار
... مدیر کل محترم نظارت بر بانکها و موسسات اعتباری - جهت استحضار
... مدیر کل محترم ریسک و نشر - جهت استحضار
... مدیر محترم اداره مهندسی نرم افزار - جهت آگاهی
... مدیر محترم اداره پرسنل و امور مستحقان قضاییان - جهت آگاهی به منظور رعایت ماده ۱۶ قانون نحوه انتشار اوراق مشارکت
... وزارت کشور - دفتر جناب آقای دکتر رحمانی فاضلی، وزیر محترم کشور جهت استحضار
... سازمان برعهده و بوجه کشور - دفتر جناب آقای دکتر نوبخت، معاون محترم رئیس جمهور و رئیس سازمان جهت استحضار
... سازمان بورس و اوراق بهادار - هیات آقای دکتر قلیچاق، مدیر عامل محترم سازمان جهت استحضار و بازگشت به نامه شماره ۱۳۲۱۵۵۲۴ مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۲۹ جهت دستور مداخله برای ایجاد دستورالعمل لازم به منظور مداخلات ثانویه اوراق مذکور
... شرکت بورس اوراق بهادار تهران - جناب آقای دکتر صحرایی، مدیر عامل محترم شرکت جهت اطلاع و صدور دستور اقدام مقتضی به منظور انجام معاملات ثانویه
... شرکت فرابورس ایران - جناب آقای خالویی، مدیر عامل محترم شرکت جهت اطلاع و صدور دستور اقدام مقتضی به منظور انجام معاملات ثانویه
... وزارت امور اقتصادی و دارایی - جناب آقای بنایی، رئیس محترم مرکز مدیریت دولتی ها و دارای های مالی عمومی معاونت نظارت مالی و خزانه داری کشور جهت استحضار
... شهرداری تهران - جناب آقای شهباز، شهردار محترم جهت استحضار
... موسسه حسابرسی فریزان راهبردها، ضمن ارسال یک نسخه گزارش توجیهی مالی و اقتصادی طرح مذکور، خواهشمند است نسبت به عقد قرارداد آئین اقدام لازم به عمل آید
... شرکت خدمات لئو بانک - جهت اطلاع و اقدام مقتضی
... رئیس اداره امور اعتبارات و پیشگویی مخططات اداره اعتبارات - با اشاره به مورجلسه کمیسیون اعتباری فوق العاده مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۲۹ جهت اطلاع
تماس: تهران، پلاک ۲۹، جنب ۲۸۵۱، کمرنگ، ۳۳۱۵-۴، کد: ۶۶۲۵۲۷۷، وبسایت: www.cbi.ir

ادامه (تصویر ۲-۵) - نمونه موافقت بانک مرکزی با عرضه اولیه اوراق مشارکت شهرداری



(تصویر ۶-۲) - نمونه درخواست بانک عامل از بانک مرکزی جهت فروش اوراق مشارکت شهرداری



(تصویر ۸-۲) - نمونه فروش اوراق مشارکت شهرداری در سامانه یکپارچه مدیریت اوراق بهادار (سیما)

گزارش میزان تأمین مالی شهرداری‌ها از طریق اوراق مشارکت

در ادامه میزان اوراق مشارکت که در طی سنوات مختلف برای پروژه‌های شهرداری‌های کشور منتشر شده را ارائه می‌نماییم. تأمین مالی پروژه‌های مهم شهری از جمله قطار شهری، بازآفرینی بافت فرسوده و توسعه خطوط اتوبوسرانی که با هماهنگی وزارت کشور و دستگاه‌های مرتبط توسط بانک‌های عامل منتشر و اعتبار آن برای شهرداری‌ها جذب شده است از سال ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۸ بدین شرح می‌باشد:

سال	شرح									
۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۸۹	
۸۰,۰۰۰	۵۵,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۰	۵۵,۰۰۰	۷۰,۰۰۰	۸۶,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۸۶,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	مبلغ اوراق مشارکت در قانون بودجه سنواتی کشور
۴۹,۳۲۵	۵۰,۰۰۰	۲۲,۰۰۰	۶۵,۰۰۰	۱۶,۰۰۰	۲۷,۵۰۰	۸,۵۰۰	۲,۹۱۵	۶,۲۲۰	۸,۰۰۰	میزان انتشار و فروش اوراق و جذب اعتبار توسط شهرداری‌ها

مبالغ به میلیارد ریال

۴- سازمان موظف است در راستای افزایش اختیارات مراکز در استان‌ها، امور قابل واگذاری را به وزیر امور اقتصادی و دارایی برای تفویض به مراکز استانی پیشنهاد کند. این امور شامل صدور مجوزهای پذیرش سرمایه‌گذاری خارجی با رعایت مقررات مذکور نیز می‌شود

۵- به منظور تأمین منابع مالی مورد نیاز جهت انجام هرچه بهتر وظایف محول شده به مرکز و تهیه مدارک، مستندات و طراحی فرصت‌های سرمایه‌گذاری استان، معرفی و بازاریابی ظرفیت‌های استان و نظارت بر حسن اجرای طرح‌های سرمایه‌گذاری استان‌ها، معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور موظف است یک در هزار سرجمع اعتبارات هزینه‌ای دستگاه‌های استانی را به منظور پشتیبانی از جذب سرمایه‌گذاری خارجی اختصاص دهد تا با نظر سازمان متناسب با عملکرد مراکز استانی به آن‌ها پرداخت شود. اعتبارات مذکور خارج از شمول قانون محاسبات عمومی کشور است

۶- سازمان‌های اموراتصادی و دارایی و استانداری‌ها باید ترتیبی اتخاذ نمایند تا محل استقرار مرکز به گونه‌ای انتخاب گردد تا مراجعه سرمایه‌گذاران به راحتی صورت گیرد. این مراکز باید علاوه بر امکانات نرم‌افزاری شامل تجهیزات رایانه‌ای، اینترنت و سایر تجهیزات مورد نیاز، دارای فضای کافی جهت استقرار نمایندگان تام‌الاختیار دستگاه‌ها باشند

۷- تصویب‌نامه شماره ۲۰۷۳۴۹/ت/۳۹۲۴۶ هـ مورخ ۱۳۸۶/۱۲/۲۰ و ردیف (۱۶) جزء (۶) بند «ب» ماده (۲۱) و تبصره‌های ۲، ۳ و ۴ ماده (۲۱) تصویب‌نامه شماره ۸۹۲۲۴/ت/۳۵۳۶۵ ک مورخ ۱۳۸۷/۶/۳ موضوع آیین‌نامه شورای برنامه‌ریزی و توسعه و کارگروه‌های تخصصی لغو می‌گردد.

قوانین مرتبط با انواع اوراق بهادار

- (۱) قانون بازار اوراق بهادار
- (۲) قانون نحوه انتشار اوراق مشارکت (مصوب سال ۱۳۷۶)
- (۳) آیین‌نامه اجرایی قانون نحوه انتشار اوراق مشارکت (مصوب سال ۱۳۷۷)
- (۴) دستورالعمل انتشار اطلاعات اوراق منتشره