

گزارش تصمیم به واگذاری طرح تملک دارایی‌های سرمایه‌ای دستگاه‌های اجرای استان گیلان

(نام دستگاه اجرایی: اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی)

(عنوان پروژه: احداث مجتمع فرهنگی و هنری آستارا)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

طرح «تهیه و تدوین گزارش تصمیم به واگذاری طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای دستگاه‌های اجرایی استان گیلان» پیرو قرارداد منعقد فی‌مابین «دانشگاه گیلان» به‌عنوان مجری و «سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان گیلان» به‌عنوان کارفرما انجام شده است.

مجموعه‌ای که پیش رو دارید، گزارش نهایی از فازهای مختلف طرح مذکور می‌باشد که به انجام رسیده است.

فهرست عناوین

پیشگفتار مجری طرح.....	ث
۱-۱- مقدمه.....	۱
۲-۱- اهمیت و ضرورت خصوصی سازی.....	۳
۳-۱- مفهوم و تعاریف خصوصی سازی.....	۴
۴-۱- سابقه خصوصی سازی و چگونگی روند آن در ایران.....	۶
۵-۱- اهداف خصوصی سازی.....	۷
۱-۵-۱- اهداف اولیه خصوصی سازی.....	۷
۲-۵-۱- اهداف ثانویه خصوصی سازی.....	۸
۶-۱- تعاریف متفاوت ارائه شده در رابطه با مشارکت عمومی - خصوصی.....	۱۰
۷-۱- نقش مشارکت عمومی - خصوصی در افزایش بهره‌وری.....	۱۰
۸-۱- طبقه‌بندی قراردادهای مشارکت بخش عمومی - خصوصی قابل استفاده در تأمین مالی پروژه‌ها.....	۱۱
۹-۱- انواع چارچوب‌های مشارکت عمومی - خصوصی.....	۱۴
۱۰-۱- ویژگی چارچوب‌های مشارکت عمومی - خصوصی.....	۱۴
۱-۲- مقدمه.....	۱۷
۲-۲- قوانین و مقررات مشارکت عمومی - خصوصی.....	۱۷
۳-۲- ویژگی‌های ضروری برای قوانین و مقررات مرتبط با مشارکت عمومی - خصوصی.....	۱۸
۴-۲- قوانین و مقررات فرا بخشی (مرتبط با حوزه‌های مختلف زیر ساختی).....	۱۹
۵-۲- قوانین و مقررات بخشی (مرتبط با یک حوزه زیر ساختی).....	۱۹
۶-۲- قوانین و مقررات فرا بخشی: بسترسازی مشارکت.....	۲۰
۷-۲- قوانین و مقررات فرا بخشی: کوچک سازی دولت.....	۲۰
۸-۲- قوانین و مقررات فرا بخشی: خرید خدمات و کالا.....	۲۲
۹-۲- قوانین و مقررات بخشی: آب و فاضلاب.....	۲۲

۱۰-۲	قوانین و مقررات بخشی: حمل و نقل	۲۳
۱۱-۲	قوانین و مقررات بخشی: منابع آب، کشاورزی و محیط زیست	۲۳
۱۲-۲	قوانین و مقررات بخشی: انرژی	۲۴
۱۳-۲	قوانین و مقررات بخشی: ارتباطات و فناوری اطلاعات	۲۴
۱۴-۲	قوانین و مقررات بخشی: آموزش	۲۵
۱۵-۲	قوانین و مقررات بخشی: تأمین مالی	۲۵
۱۶-۲	قوانین و مقررات: خیرین	۲۷
۱۷-۲	دیگر قوانین و مقررات	۲۷
۱۸-۲	ماده ۲۷ قانون الحاق (۲): فرآیند اجرایی	۳۰
۱-۳	مقدمه	۳۴
۲-۳	گزارش نهایی وضعیت پروژه احداث مجتمع فرهنگی و هنری آستارا	۳۶
۱-۲-۳	نمای کلی از طرح	۳۶
۲-۲-۳	تحلیل مقدماتی درونی - بیرونی	۴۰
۳-۲-۳	پیش بینی هزینه های پروژه	۴۱
۴-۲-۳	پیش بینی درآمدهای پروژه	۴۲
۵-۲-۳	خلاصه پیش بینی وضعیت «درآمد-هزینه-سود»	۴۲

پیشگفتار مجری طرح

خصوصی‌سازی یکی از راهبردهای اعمال و اجرای سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی بوده و به‌نوعی تحقق اهداف سند چشم‌انداز بیست‌ساله کشور با حضور و مشارکت فراگیر تمام بخش‌های اقتصادی اعم از دولتی، خصوصی و تعاونی، امکان‌پذیر است. هدف اصلی ابلاغ سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی، تبدیل اقتصاد فعلی کشور به یک اقتصاد پویا، توسعه‌ای و رقابتی است که با کاهش تصدی‌گری دولت و توسعه فعالیت‌های بخش خصوصی امکان‌پذیر خواهد بود.

یکی از مسائل مهم امروز دنیا برای توسعه، ایجاد زیرساخت‌های موردنیاز و متناسب می‌باشد؛ به‌گونه‌ای که هیچ اقتصادی در دنیا نمی‌تواند بدون ایجاد زیرساخت‌های لازم پیشرفت مناسبی داشته باشد. تاکنون در کشور ما اعتقاد بر این بوده است که صرفاً دولت باید نسبت به سرمایه‌گذاری در طرح‌های زیرساختی و فراهم نمودن زیرساخت‌های موردنیاز جامعه اقدام نماید، نتیجه این رویکرد تعریف بسیاری از پروژه‌های غیرضروری و اجرای غیراقتصادی آن‌ها بوده است به‌گونه‌ای که در حال حاضر ۷۰ هزار پروژه نیمه‌کاره در کشور وجود دارد که برای تکمیل آن‌ها باید چند صد هزار میلیارد تومان منابع صرف گردد. با توجه به وجود ضعف‌های عمده در رویکرد سنتی و همچنین محدود بودن منابع عمومی در شرایط فعلی کشور، تلاش بر این است تا از قابلیت‌ها و توانمندی‌های بخش خصوصی هم در این زمینه استفاده گردد.

یکی از روش‌های بسیج منابع بخش خصوصی، استفاده از روش مشارکت عمومی - خصوصی برای ایجاد زیرساخت‌ها است. مشارکت عمومی - خصوصی سازوکاری است که در آن بخش عمومی (دولت و سایر نهادهای حکومتی) به‌منظور تأمین خدمات زیر بنایی از ظرفیت‌های بخش خصوصی (اعم از دانش، تجربه و منابع مالی) استفاده می‌نماید. به‌بیان‌دیگر، بخش خصوصی به نیابت از دولت در برخی از وظایف و مسئولیت‌های تأمین این خدمات، نقش‌آفرینی می‌کند. 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. مهم‌ترین دلیل استفاده از روش‌های مشارکت عمومی - خصوصی دستیابی به ارزش کسب‌شده بیشتر در مقابل منابع صرف شده نسبت به روش متعارف انجام پروژه (تأمین مالی دولتی، خرید خدمات مشاوره و پیمانکاری) می‌باشد.

مطابق با ماده ۲۷ قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت ۲ مصوب سال ۱۳۹۳ مجلس شورای اسلامی، دولت مجاز گردیده است که طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای جدید،

نیمه‌تمام، تکمیل‌شده و آماده بهره‌برداری خود را در قالب روش مشارکت عمومی - خصوصی به بخش غیردولتی واگذار نماید. طبق دستورالعمل شرایط واگذاری طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای جدید، نیمه‌تمام، تکمیل‌شده و آماده بهره‌برداری به بخش غیردولتی (موضوع ماده ۲۷ قانون الحاق ۲) دستگاه‌های اجرایی برای واگذاری طرح‌های خود به بخش غیردولتی باید اقدام به تهیه «گزارش تصمیم به واگذاری» نمایند و پس از طی مراحل پیش‌بینی‌شده در دستورالعمل فوق، به‌منظور جذب سرمایه‌گذار آن را برای عموم منتشر کنند.

گزارش پیش رو در راستای برآورده ساختن الزامات دستورالعمل فوق به‌عنوان گزارش تصمیم به واگذاری تعدادی از طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای برخی از دستگاه‌های اجرایی استان گیلان تهیه‌شده است و امید است سرمایه‌گذاران و فعالان اقتصادی با توجه به اطلاعات ارائه‌شده نسبت به سرمایه‌گذاری در پروژه‌های معرفی‌شده متقاعد گردند و از این طریق هم از سرمایه‌گذاری خود بازده مناسبی کسب نمایند و هم در فراهم نمودن زیرساخت‌های استان گیلان مشارکت مؤثری داشته باشند. این گزارش بعد از مقدمه، به بررسی الزامات واگذاری پروژه‌ها، تعریف اصطلاحات تخصصی به کار گرفته‌شده در گزارش، معرفی مختصر پروژه‌ها، شرح کامل هزینه‌ها و درآمدهای پروژه‌ها، وضعیت نقاط قوت و ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای هر پروژه (SWOT) و درنهایت به ارائه وضعیت شاخص‌های مالی و اقتصادی پروژه‌ها پرداخته است.

تهیه این گزارش بدون راهنمایی‌ها و پیگیری‌های آقای دکتر محمدعلی محمدی (رئیس محترم سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان گیلان) و همچنین سرکار خانم دکتر شراره کاووسی (مدیر محترم حوزه برنامه‌ریزی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان گیلان) و همکاران محترم ایشان امکان‌پذیر نبود، از ایشان به‌طور ویژه تقدیر می‌نمایم. بر خود لازم می‌دانم که از همکاری بی‌شائبه کارشناسان دستگاه‌های اجرایی استان گیلان که از نظرات ارزشمند آن‌ها بهره برده شده است، صمیمانه تقدیر نمایم.

از همکاران این طرح، آقایان دکتر مصطفی ابراهیم پور، دکتر محسن اکبری، میلاد هوشمند چایجانی، علیرضا محفوظی، به‌طور خاص تشکر می‌کنم.

دکتر غلامرضا محفوظی

عضو هیئت علمی دانشگاه گیلان

فصل اول

کلیات

(لزوم خصوصی سازی و کوچک سازی دولت)

رویکرد کوچک‌سازی بدنه دولت و بهبود عملکرد فعالیت‌های اقتصادی از طریق افزایش نقش نیروهای بازار و محول کردن فعالیت‌های اقتصادی به بخش خصوصی با انتقال مدیریت و یا مالکیت دارایی‌ها به این بخش مفهوم خصوصی‌سازی را تشکیل می‌دهد. برای خصوصی‌سازی راه‌های مختلفی را برشمردند که از جمله می‌توان به خصوصی‌سازی همراه با واگذاری مالکیت و خصوصی‌سازی بدون واگذاری مالکیت؛ از طریق قرارداد مدیریتی خدماتی و یا قرارداد اجاره؛ توزیع کوپنی سهام به صورت واگذاری شرکت‌های دولتی که در ایران سهام عدالت نام‌گذاری شده است اشاره نمود. آنچه مسلم است خصوصی‌سازی و کوچک کردن دولت یک مقوله محتوایی است نه شکلی و ظاهری و به همین دلیل رهاسازی نیست. به عبارت دیگر، باید عوامل اقتصادی به صورت خودجوش در اقتصاد و در سایر قلمروهای سیاسی فرهنگی و اجتماعی حضور داشته و در عین حال مجال هرگونه اعمال قدرت انحصاری از آن‌ها سلب شده باشد. در شرایط نامناسب اقتصادی به‌ویژه در وضعیت‌های بی‌ثبات و حاکمیت نیروهای ضد بازار و وجود ساختارهای ضد رقابتی در اقتصاد هم حاکمیت دولت بر اقتصاد ناکارآمد است هم حاکمیت بخش خصوصی. خصوصی‌سازی نه فرایندی ساده است و نه به یک صورت متحدالشکل اجرا می‌شود. چگونگی آغاز آن متفاوت است و کشورها اهداف مختلفی را از اجرای آن دنبال می‌کنند و با طیف گسترده‌ای از مشکلات و موانع مواجه‌اند و برای نیل به اهداف موردنظر خود به راهبردها و طرح‌های متفاوت نیازمند هستند.

هیچ رویکرد جهانی قابل‌استفاده‌ای برای اجرای برنامه خصوصی‌سازی وجود ندارد و تلاش برای ایجاد یک رویکرد فراگیر و مناسب کاری بیهوده و زیان‌آور است. باید در نظر داشت از لحاظ رشد، شرکت‌های خصوصی در صنایع رقابتی بسیار کارآتر از شرکت‌های دولتی عمل می‌کنند. بسیاری از متغیرهای سیاست‌گذاری مانند انضباط مالی، قیمت‌ها و آزادسازی تجاری، حذف مقررات زائد، خصوصی‌سازی و شفاف‌سازی حقوق مالکیت برای تعیین میزان رشد اهمیت دارند.

توجه به هر یک از این موارد به صورت جداگانه ممکن است تأثیر محدودی بر میزان رشد داشته باشد اما در مجموع، ارتباط محکمی با توسعه سریع دارند. این موضوع در گزارش بانک جهانی نیز به‌گونه‌ای مورد توجه بوده و بررسی آثار و تبعات خصوصی‌سازی در کشورهای مختلف نشان داده که اجرای طرح‌های خصوصی‌سازی به بهبود عملکرد مالی و عملیاتی شرکت‌های خصوصی منجر گردیده و در سطح کلان باعث افزایش رفاه عمومی شده است. به دنبال طرح موضوع خصوصی‌سازی در قوانین برنامه اخیر، موضوع در

قوانین یاد شده و همچنین سند چشم‌انداز نظام، اصلاح ساختار مدیریت و همچنین ساماندهی اقتصاد به‌منظور توانمندسازی بخش خصوصی نیز مورد توجه بوده است.

تحقق اهداف سند چشم‌انداز ۲۰ ساله کشور با حضور و مشارکت فراگیر تمام بخش‌های اقتصادی اعم از دولتی، خصوصی و تعاونی امکان‌پذیر است. این مهم در سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی نیز به‌خوبی مشاهده شده است؛ از آنجایی که اقتصاد کشور ما به‌شدت دولتی بوده و طی چند دهه اخیر نیز به دلایل مختلف، اقتصاد ایران تحت تأثیر تفکرات و سیاست‌های مبتنی بر دولت‌محوری، دولتی‌تر و انحصاری‌تر شده است، ابلاغ سیاست‌های کلی اصل ۴۴ از سوی مقام معظم رهبری به‌منزله انقلاب اقتصادی جهت رفع این معضل اعلام شده است و می‌تواند اقتصاد ما را در وضعیت مناسب‌تری قرار دهد و به سمت مدیریت اقتصاد خصوصی سوق دهد که با تدوین مناسب روش‌های اجرایی سیاست‌های کلی اصل ۴۴ این امر امکان‌پذیر و محقق خواهد شد. برای اجرای موفق سیاست‌های کلی اصل ۴۴ لازم است در ساختار اقتصادی کشور تغییر به وجود آید و اقتصاد کشور از دولتی بودن به سمت اقتصاد خصوصی حرکت نماید. این مهم بدون بهبود فضای کسب‌وکار به‌عنوان پیش‌نیاز میسر نمی‌شود. همچنین، در این راستا می‌بایست توانایی بخش خصوصی در پذیرش این سهم ارتقاء داده شود و این بخش توانمند شود. در حال حاضر، ۲۰ درصد از فعالیت‌های اقتصاد کشور توسط بخش خصوصی انجام می‌شود که در آینده باید این سهم به ۸۰ درصد ارتقاء یابد.

به‌عبارت‌دیگر، یکی از مسائل مهم امروز دنیا برای توسعه، ایجاد تأسیسات زیربنایی و زیرساختی 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 بنا به دلایلی نظیر بالا بودن هزینه، طولانی بودن مدت بازگشت سرمایه، بنیه ضعیف مالی و عدم حمایت قوانین و مقررات از بخش خصوصی، ایجاد زیرساخت‌ها بر عهده 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.

۱-۲- اهمیت و ضرورت خصوصی‌سازی

ابلاغ سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی در حقیقت بیانگر نوع نگرش نظام به فعالیت‌های اقتصادی کشور است. اگرچه اعلان این نگرش برای فعالان اقتصادی بسیار حائز اهمیت است و در حقیقت پدیدار شدن افق فعالیت‌های اقتصادی در آینده را نشان می‌دهد، اما ارائه راهبردهای اجرایی که منجر به نائل شدن به اهداف این سیاست‌ها است از اهمیت فوق‌العاده‌ای برخوردار است. هدف اصلی از ابلاغ این سیاست‌ها، تبدیل اقتصاد فعلی کشور به یک اقتصاد پویا، توسعه‌ای و رقابتی است که با کاهش تصدی‌گری دولت و توسعه فعالیت‌های بخش خصوصی امکان‌پذیر خواهد بود. در چارچوب فرایند خصوصی‌سازی، یک اقتصاد رقابتی شکل گرفته و اقتصاد رقابتی به تغییر نقش دولت، ایجاد امکانات مالی جدید و گسترش رفاه عمومی منجر می‌شود. خصوصی‌سازی از جمله اثربخش‌ترین و ضروری‌ترین راهبردهای دستیابی به صنعت و اقتصادی مترقی و پویا می‌باشد. اصل ۴۴ قانون اساسی بر پایه سه بخش دولتی، تعاونی و خصوصی استوار است و در صورتی که این اصل مطابق دیگر اصول قانون اساسی محقق شود، رشد و توسعه اقتصادی را در پی خواهد داشت. داشتن اقتصادی متمرکز و دولتی نتیجه عدم پایبندی به اصل ۴۴ قانون است تا جایی که برخی معتقدند ۸۰ درصد اقتصاد کشور دولتی است. مؤید این نظریه نتایج مؤسسه مطالعاتی هریتیج است که اعلام داشته ایران ششمین رتبه اقتصادی دولتی را داراست.

به‌طور کلی باید گفت خصوصی‌سازی بخشی از سیاست اقتصادی جامع‌تری است که امروزه تحت عناوینی چون آزادسازی اقتصادی و یا پیوستن به اقتصاد جهانی از سوی برخی از دولت‌ها به‌شدت تعقیب می‌گردد. نهادهای بین‌المللی همچون صندوق بین‌المللی پول و بانک جهانی نیز از مدافعان سرسخت این سیاست نوظهور محسوب می‌گردند. خصوصی‌سازی یعنی تغییر فضای حاکم بر فعالیت‌های بخش دولتی به‌گونه‌ای که در عین حفظ بافت اصلی فعالیت‌ها صرفاً فضای بخش مذکور تغییر یافته و شرایط و جو بازار بر نحوه عملکرد شرکت به صورتی تأثیر گذارد تا انگیزه‌ها و مکانیسم‌های بخش خصوصی ملاک عمل قرار گیرد.

اهداف خصوصی کردن که همانند بسیاری از موارد دیگر نشان‌دهنده روندهای اجتماعی، سیاسی و جاری می‌باشد بر واگذاری نهادهای اقتصادی به بخش خصوصی مبتنی است و مهم‌ترین اهداف آن تمرکززدایی در اقتصاد، مشارکت بیشتر مردم (بخش خصوصی) در فعالیت‌های تولیدی و خدماتی و در پی آن دستیابی به

سایر پیامدهای مثبت و تعیین‌کننده آن می‌باشد. پس از پیروزی انقلاب اسلامی در ایران بنا به دلایل گوناگون حوزه فعالیت‌های اقتصادی دولت بسیار گسترش یافت. در نتیجه این گسترش در اواخر دهه ۱۳۶۰، ناکارایی بر فعالیت‌های دولت سایه افکند و از همین رو محدود کردن حوزه فعالیت‌های اقتصادی دولت و خصوصی‌سازی در شمار برجسته‌ترین اهداف برنامه اول توسعه درآمد.

تجارب کشورهای مختلف و تحقیقات انجام‌شده در ایران نشان می‌دهد که مدیریت‌های دولتی و برنامه‌ریزی‌شده از کارایی پایینی برخوردارند به همین دلیل کشورهای بسیاری از جمله ایران، سیاست اقتصاد بازار- اقتصاد آزاد را انتخاب کردند تا بتوانند به کمک آن بر بخشی از مشکلات خود نظیر بیکاری، زیان ده بودن شرکت‌های دولتی و کسری بودجه غلبه کنند و به رشد و توسعه دست یابند. جمهوری اسلامی ایران با توجه به پیشینه مدیریت دولتی در به‌کارگیری غیر کارآمد منابع نیاز دارد تا از آثار خصوصی‌سازی و اهداف آن مطلع شود.

۱-۳- مفهوم و تعاریف خصوصی‌سازی

تعاریف مختلف و متعددی از خصوصی‌سازی ارائه شده است که تمام آن‌ها در مفهوم کل یکسان بوده و تنها در رابطه با دامنه خصوصی‌سازی، اولویت دادن به اهداف موردنظر و یا مکانیسم‌های خاص اجرایی از یکدیگر متمایز می‌شوند:

- در فرهنگ اقتصادی، خصوصی‌سازی به این صورت تعریف شده است: خصوصی‌سازی یک سیاست اقتصادی جهت تعادل بخشیدن میان دولت و دیگر بخش‌های اقتصادی باهدف ایجاد شرایط رقابت کامل و حصول بیشتر کارایی اقتصادی و اجتماعی است. درواقع، خصوصی‌سازی روندی است که طی آن دولت در هر سطحی امکان انتقال وظایف و تأسیسات خود را از بخش عمومی به بخش خصوصی بررسی کرده و در صورت تشخیص و اقتضاء نسبت به چنین انتقالی اقدام می‌کند.

- خصوصی‌سازی وسیله‌ای است برای بهبود عملکرد فعالیت‌های اقتصادی از طریق افزایش نقش نیروهای بازار در صورتی که حداقل ۵۰ درصد سهام آن‌ها به بخش خصوصی واگذار گردد.

- خصوصی‌سازی به معنای انجام فعالیت‌های اقتصادی توسط بخش خصوصی یا انتقال مالکیت دارایی‌ها به بخش خصوصی می‌باشد.

- تعریف خصوصی سازی برای کشورهای با اقتصاد متمرکز بسیار فراتر از انتقال مالکیت و تعدیل در مقررات می باشد و همچنین خصوصی سازی به معنای به وجود آوردن نظام جدید بر اساس بازار و در نتیجه دگرگونی و تحول در ابعاد مختلف اقتصادی می باشد.
- خصوصی سازی در شکل ظاهری فرایندی است که طی آن وظایف و تأسیسات بخش دولتی در هر سطحی به بخش خصوصی انتقال داده می شود، اما در مفهوم حقیقی به اشعه فرهنگی در تمام سطوح جامعه اطلاق می گردد که دستگاه قانون گذاری، قضاییه، مجریه و تمام آحاد یک کشور باور نمایند که کار مردم را باید به مردم واگذاشت.
- خصوصی سازی نشانه تعالی تفکر سرمایه داری و اعتماد به کارایی بازار در مقابل عدم اطمینان به کارایی بخش عمومی می باشد.
- بازار گرا کردن شاید جامع ترین تعریف باشد که از خصوصی سازی می توان بیان کرد.
- خصوصی سازی اصطلاحی فراگیر و متنوع است که به واگذاری، کنترل عملیاتی و یا مالی مؤسسات در مالکیت دولت به بخش خصوصی اشاره می کند یا به عبارت دیگر، خصوصی سازی حذف هر نوع کنترل و دخالت در برقراری مکانیسم عرضه و تقاضاست.
- خصوصی سازی فرایندی برای انتقال یا واگذاری مالکیت یک دارایی از بخش دولتی به بخش خصوصی می باشد.
- خصوصی سازی هرگونه اقدامی است که بخش یا تمام مالکیت و کنترل بر شرکت های تحت مالکیت دولت را به بخش خصوصی واگذار کند.
- واژه خصوصی سازی روش های متعدد و مختلفی برای تغییر رابطه بین دولت و بخش خصوصی را شامل می شود. از جمله ضد ملی کردن و یا فروش دارایی های متعلق به دولت، مقررات زدایی و یا حذف ضوابط محدودکننده و معرفی رقابت در انحصارهای مطلق دولتی، پیمانکاری یا واگذاری تولید کالاها و خدماتی که توسط دولت برای بخش خصوصی اداره و تأمین مالی می شدند.
- خصوصی سازی فرایندی است که طی آن، کارایی مکانیسم بازار و دست نامرئی آدام اسمیت حیاتی مجدد می یابد، عملکرد فعالیت های اقتصادی دولت زیر سؤال می رود و در نتیجه بخش عمومی دولت تصمیم

می‌گیرد دامنه فعالیت‌های خود را محدود نموده و مالکیت و مدیریت برخی از واحدهای اقتصادی تحت تملک خود را به مکانیسم بازار محول نماید.

- خصوصی‌سازی اصطلاحی فراگیر و متنوع است که به واگذاری، کنترل عملیاتی و یا مالی مؤسسات در مالکیت دولت به بخش خصوصی منجر می‌شود و همراه مالکیت، قدرت نیز به مردم منتقل می‌شود.

- بنا بر تعریف بانک جهانی (۱۹۹۶) خصوصی‌سازی خلع دولت از مالکیت بر مؤسسات و شرکت‌ها، منابع اقتصادی و دیگر دارایی‌ها می‌باشد.

- UNDP خصوصی‌سازی را حرکت به سوی اقتصاد بازار از طرق زیر می‌داند:

الف) سیاست‌گذاری اقتصادی: تقویت چارچوب سازمانی برای یک اقتصاد بازاری (حقوق مالکیت، ابزارهای قانونی، مؤسسه‌های مالی و غیره)

ب) توسعه بخش خصوصی

ج) خصوصی‌سازی مؤسسه‌های اقتصادی عمومی

بنابراین، خصوصی‌سازی را می‌توان تلاشی جهت پررنگ کردن نقش بازار در مقابل تصمیم‌های دولت به‌عنوان کارگزار اقتصادی دانست.

- خصوصی‌سازی با فراهم کردن فضای رقابت و ایجاد نظام حاکم بر بازار، بنگاه‌ها و واحدهای خصوصی را وادار می‌نماید تا عملکرد کاراتری نسبت به بخش عمومی داشته باشند. تدابیر در خصوص خصوصی‌سازی به عواملی از قبیل متوسط درآمد سرانه و الگوی توزیع درآمد در کشور، وضعیت توسعه صنعتی، ماهیت و کارایی بخش خصوصی در اقتصاد، وضعیت کسری بودجه داخلی و بدهی‌های خارجی، موقعیت جغرافیایی کشور و اندازه بازار داخلی و شرایط اقتصادی و اجتماعی کشور بستگی دارد. خصوصی‌سازی فرایندی است که طی آن دولت در هر سطحی امکان انتقال وظایف و تأسیسات را به بخش خصوصی بررسی نموده و در صورت اقتضاء نسبت به انجام چنین انتقالی اقدام می‌کند.

۱-۴- سابقه خصوصی‌سازی و چگونگی روند آن در ایران

شروع برنامه خصوصی‌سازی در ایران به پیاده‌سازی الگو و سیاست‌های تعدیل اقتصادی صندوق بین‌المللی پول و بانک جهانی در دوران سازندگی برمی‌گردد. پس از انقلاب (که منجر به دولتی شدن بخش عظیمی از

اقتصاد ایران شد) به تدریج حجم دولت بزرگ‌تر شد. در دوران سازندگی و با اجرای سیاست‌های تعدیل اقتصادی و پیاده‌سازی الگوی خصوصی‌سازی عنوان‌شده از سوی سازمان‌های بین‌المللی برای برون‌رفت از بحران‌ها و دستیابی به رشد اقتصادی مناسب نخستین گام‌ها در جهت کاهش نقش دولت در بازار و اقتصاد برداشته شد.

روند خصوصی‌سازی در ایران قبل از انقلاب اسلامی از سال ۱۳۵۴ آغاز شده و تا سال ۱۳۵۷ با هدف واگذاری ۹۹ درصد سهام متعلق به دولت در واحدهای بخش دولتی به‌استثناء صنایع مادر و برخی از صنایع دیگر و واگذاری ۴۹ درصد سهام واحدهای بخش خصوصی ادامه یافته است. نتایج حاصل از آن این است که تاکنون تکلیف برخی از شرکت‌های مذکور مشخص نگردیده و سهام آن‌ها به‌صورت اصلتی و وکالتی در اختیار سازمان خصوصی‌سازی (منتقل‌شده از سازمان گسترش مالکیت واحدهای تولیدی سابق) باقی‌مانده است. پس از پیروزی انقلاب اسلامی طی سال‌های (۱۳۵۷-۱۳۶۸) قانون خاصی که فرایند خصوصی‌سازی را متحول نماید، تصویب نگردید. طی سال‌های (۱۳۷۸-۱۳۶۸) (برنامه اول و دوم توسعه) نیز به دلیل عدم تصریح سیاست واگذاری سهام متعلق به دولت کار به‌کندی پیش رفت. همچنین، به دلیل عدم وجود نهاد سیاست‌گذار و برنامه‌ریز جهت پیشبرد اهداف واگذاری سهام متعلق به دولت، سازمان‌ها و شرکت‌های دولتی در این دوره استفاده از روش فروش سهام در بورس اوراق بهادار به‌عنوان اولی‌ترین روش اشاره می‌کند. در سال‌های (۱۳۷۹-۱۳۸۳) دور جدید برنامه خصوصی‌سازی در ایران به‌صورت سازمان‌دهی شده با محوریت متمرکز سازمان خصوصی‌سازی به‌عنوان نهاد اجرایی بر مبنای سازوکار قانونی مشخص و شفاف شد.

۱-۵- اهداف خصوصی‌سازی

هریک از کشورها با توجه به ساختار اقتصادی‌شان در پی اهداف متفاوتی از خصوصی‌سازی بوده‌اند که این اهداف با توجه به سیاست‌ها، برنامه‌های اقتصادی و راهبردهای کلی هر کشور مشخص می‌گردد و لذا ابزارهای بکار گرفته‌شده جهت خصوصی‌سازی با توجه به اهداف مشخص می‌گردد که در زیر به‌اختصار به دو گروه از این اهداف اشاره می‌شود:

۱-۵-۱- اهداف اولیه خصوصی‌سازی

- کاهش حوزه فعالیت مستقیم دولت در اقتصاد

- افزایش ظرفیت کارآفرینی و سطح کارایی بنگاه‌های اقتصادی
- توسعه بازارهای سرمایه داخلی و دستیابی به سرمایه، فناوری و منابع مالی خارجی
- کسب درآمد برای دولت به‌منظور پوشش دادن هزینه‌های بودجه‌ای، رها کردن بودجه از بار مالی شرکت‌های زیان ده و کاستن از حجم بدهی‌های داخلی و خارجی بخش دولتی.

۱-۵-۲- اهداف ثانویه خصوصی‌سازی

- افزایش مشارکت مردم در امور اقتصادی و تصمیم‌گیری و توزیع مناسب درآمدها از راه گسترش سهام در بین عموم مردم
- رشد کارآفرینی و خلاقیت برای فراهم نمودن زمینه‌های ارتقاء توان تولیدی اقتصاد کشور
- کاهش هزینه‌های بودجه‌ای دولت در رابطه با پرداخت یارانه‌ها و همچنین کاهش هزینه‌های سرمایه‌ای برای واحدهای تحت پوشش
- تخصیص مطلوب‌تر منابع کشور بر اساس عملکرد بازار
- بهبود شرایط تجاری در اثر توسعه بنگاه‌های خصوصی و سرانجام ارتقاء دانش فنی در سطح ملی
- تأمین منابع سرمایه‌ای برای اقتصاد و ایجاد تعادل بین پس‌انداز و سرمایه‌گذاری

به‌طور کلی مهم‌ترین هدف از خصوصی‌سازی در اغلب کشورها، افزایش کارایی بنگاه‌ها و بهینه‌سازی تخصیص منابع بوده است. نکته اساسی در خصوص افزایش کارایی از طریق خصوصی‌سازی این است که صرف انتقال مالکیت نمی‌تواند سطح کارایی را افزایش دهد بلکه عنصر رقابت نیز نقش بسزایی در این فرایند دارد. در واقع، رقابت نیروی محرکه افزایش کارایی است و در صورت فقدان رقابت با خصوصی‌سازی صرف انحصارهای دولتی تبدیل به انحصارهای خصوصی شده که این امر می‌تواند عواقب نگران‌کننده‌ای برای کشور داشته باشد.

در کشور ما قانون اجرای سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی دلالت بر واگذاری امور اقتصادی به بخش غیردولتی داشته و هدف از اجرای آن عبارت‌اند از: شتاب بخشیدن به رشد اقتصادی ملی، گسترش مالکیت در سطح عموم مردم به‌منظور تأمین عدالت اجتماعی، ارتقاء کارایی بنگاه‌های اقتصادی و بهره‌وری منابع مالی و انسانی و فناوری، افزایش رقابت‌پذیری در اقتصاد ملی، افزایش سهم بخش‌های خصوصی و تعاونی در

اقتصاد ملی، افزایش سطح عمومی اشتغال، تشویق مردم به پس انداز و سرمایه‌گذاری و بهبود درآمد خانوارها، تغییر نقش دولت از مالکیت و مدیریت مستقیم بنگاه‌ها به سیاست‌گذاری و هدایت و نظارت، توانمندسازی بخش‌های خصوصی و تعاونی در اقتصاد و حمایت از آن‌ها در جهت رقابت در بازارهای بین‌المللی، آماده‌سازی بنگاه‌های داخلی جهت مواجهه هوشمندانه با قواعد تجارت جهانی، توسعه سرمایه انسانی دانش‌پایه و متخصص و توسعه و ارتقاء استانداردهای ملی و انطباق نظام‌های ارزیابی کیفیت با استانداردهای بین‌المللی.

بر این اساس برخی کارشناسان در خصوص ضرورت اجرای کامل اصل ۴۴ قانون اساسی معتقدند خصوصی‌سازی برنامه‌ای است که در بسیاری از کشورهای جهان به‌منظور کاهش فعالیت دولت در عرصه‌های مختلف اجتماعی به‌ویژه در بخش اقتصاد اجرا شده و این موضوع نشانگر این است که برای گذر از اقتصاد دولتی چاره‌ای جز خصوصی‌سازی نیست. در طی سالیان گذشته مطابق با قانون اجرای سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی بسیاری از شرکت‌های دولتی در قالب برنامه‌ها و روش‌های مختلف به بخش‌های غیردولتی واگذار گردیده و این روند همچنان ادامه دارد. در این راستا مطابق با ماده ۲۷ قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت ۲ مصوب ۱۳۹۳ مجلس شورای اسلامی، دولت مجاز گردیده طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای جدید، نیمه‌تمام، تکمیل‌شده و آماده بهره‌برداری خود را در قالب روش «مشارکت عمومی - خصوصی»^۱ به بخش غیردولتی واگذار نماید. مشارکت عمومی - خصوصی مکانیسمی است که در آن بخش عمومی (دولت و سایر نهادهای حکومتی) به‌منظور تأمین خدمات زیربنایی (اعم از آب و فاضلاب، حمل‌ونقل، سلامت، آموزش و...) از ظرفیت‌های بخش خصوصی (اعم از دانش، تجربه و منابع مالی) استفاده می‌نماید. به‌بیان‌دیگر بخش خصوصی به نیابت از دولت در برخی از وظایف و مسئولیت‌های تأمین این خدمات نقش‌آفرینی می‌نماید. در مشارکت عمومی - خصوصی قراردادی بین بخش عمومی و بخش خصوصی به‌منظور 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.

طبق دستورالعمل شرایط واگذاری طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای جدید، نیمه‌تمام، تکمیل‌شده و آماده بهره‌برداری به بخش غیردولتی؛ مصوب شورای اقتصاد؛ دستگاه‌های اجرایی برای واگذاری طرح‌های

^۱ - Public-Private Partnership (PPP)

خود به بخش غیردولتی باید اقدام به تهیه «گزارش تصمیم به واگذاری» نمایند و پس از طی مراحل پیش‌بینی‌شده در دستورالعمل فوق، به‌منظور جذب سرمایه‌گذار آن را برای عموم منتشر کنند.

۱-۶- تعاریف متفاوت ارائه‌شده در رابطه با مشارکت عمومی - خصوصی

صندوق بین‌المللی پول: مشارکت عمومی-خصوصی را به مناسباتی اطلاق می‌نماید که در آن‌ها، بخش خصوصی در تأمین دارایی و خدماتی مشارکت می‌نماید که به‌طور سنتی توسط دولت عرضه می‌شد. بانک توسعه آسیا و بانک جهانی: مشارکت عمومی-خصوصی را به طیفی از روابط نسبت می‌دهند که در حوزه زیرساخت‌ها و سایر خدمات بین بخش خصوصی و دولت شکل می‌گیرد.

سازمان همکاری اقتصادی و توسعه: PPP را به‌صورت توافق‌نامه بلندمدت مابین دولت و یک شریک خصوصی تعریف می‌کند که بر طبق آن شریک خصوصی با استفاده از دارایی‌های سرمایه‌ای و اشتراک‌گذاری ریسک‌ها، خدمات دولتی را تأمین مالی و ارائه می‌کند.

انجمن مشارکت عمومی - خصوصی در کانادا: یک همکاری مشارکتی بین بخش خصوصی و عمومی بر اساس تخصیص‌های هر یک از طرفین به‌طوری‌که بتوان نیازهای بخش عمومی را با تخصیص مناسب ریسک‌ها و منابع به بهترین وجه تأمین کند.

خزانه‌داری انگلستان: توافقی میان دو یا بیش از دو سازمان که از طریق ایجاد اهداف مشترک آن‌ها را قادر به همکاری خواهد ساخت. همچنین بر اساس این توافق مسئولیت‌ها و اختیارات، منابع موردنیاز برای سرمایه‌گذاری و ریسک‌ها بر اساس منافع مشترک به تسهیم گذاشته خواهد شد.

۱-۷- نقش مشارکت عمومی - خصوصی در افزایش بهره‌وری

کاهش هزینه‌های طول عمر پروژه: یکپارچگی کامل تحت مسئولیت یک مجموعه، از طراحی، ساخت، بهره‌برداری و نگهداری و نوسازی می‌تواند هزینه‌های کلی پروژه را کاهش دهد. یکپارچه‌سازی می‌تواند مشوق خوبی برای سوق دادن هر یک از عملیات پروژه (طراحی، ساخت، بهره‌برداری، نگهداری) به سمت حداقل کردن هزینه‌ها باشد.

تجهیز شدن به سرمایه مضاعف: شارژ کاربران برای استفاده از خدمات می‌تواند درآمد بیشتری با خود به همراه داشته باشد و گاهی اوقات به عمل رساندن این امر برای بخش خصوصی راحت‌تر از بخش دولتی می‌باشد.

انتقال ریسک: تحمل ریسک توسط دولت در تملک و نگهداری زیرساخت‌ها معمولاً هزینه‌های قابل توجه و غیرقابل محاسبه‌ای را به همراه داشته است. انتقال مقداری از ریسک به بخش خصوصی، که توانایی مدیریت آن را دارد می‌تواند هزینه‌های کلی دولت را کاهش دهد.

تمرکز بر ارائه خدمات: مدیریت بر پایه مشارکت عمومی - خصوصی بدون در نظر گرفتن ملاحظات و اهدافی که در دولت معمول می‌باشد (مانند انگیزه‌های سیاسی)، باعث تمرکز بر ارائه خدمات می‌شود.

نوآوری: شناسایی خروجی‌های قرارداد به جای ورودی‌های آن، مجال بیشتری برای نوآوری و ابداع فراهم می‌کند. رقابتی نمودن شرکت‌کنندگان را تشویق به توسعه ایده‌های نو می‌کند.

مسئولیت و پاسخگویی: پرداختی‌های دولت مشروط به ارائه خدمات در سطح کیفی و کمی و زمان مقرر از سوی دولت می‌باشد. اگر کارایی مدنظر برآورده نشده باشد، خدمات و پرداختی‌های دولت به بخش خصوصی کاهش خواهد یافت. در چنین شرایطی، اعتماد و رابطه دوسویه مردم-دولت تقویت می‌شود.

هدف اول از توسعه مشارکت عمومی-خصوصی، مردمی کردن اقتصاد است. در این راستا باید راهکارهای مختلف و نوآورانه دستگاه‌های دولتی و بخش خصوصی برای بهبود اقتصاد طرح‌ها و خودگردان نمودن آن‌ها طراحی نمود. در واقع مهم‌ترین دلیل استفاده از روش‌های مشارکت عمومی - خصوصی دستیابی به ارزش کسب‌شده بیشتر در مقابل منابع صرف شده نسبت به روش‌های متعارف ارجاع پروژه می‌باشد. به عبارت دیگر پروژه تنها در صورتی به روش مشارکت عمومی - خصوصی انجام می‌شود که تحلیل‌ها حاکی از دستیابی به ارزش و منافع بیشتر برای دولت باشد.

۸-۱ - طبقه‌بندی قراردادهای مشارکت بخش عمومی-خصوصی قابل استفاده در تأمین مالی پروژه‌ها

همان‌طور که بیان گردید، مشارکت بخش‌های عمومی و خصوصی (PPP)، یک قرارداد بلندمدت بین یک سازمان بخش عمومی و نماینده خصوصی است که به‌موجب آن منابع و ریسک‌های پروژه بین طرفین قرارداد تقسیم می‌شود و هدف از این قراردادها توسعه و یا نوسازی تسهیلات عمومی است. PPP دارای

طیف بسیار وسیعی است و امروزه بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته و در حال توسعه برای اجرای پروژه‌های زیربنایی خود از انواع مختلف PPP استفاده می‌کنند.

اگرچه در بسیاری از پروژه‌های انجام‌شده از طریق PPP، به دلیل پیچیدگی قراردادی، عدم توانایی دولت‌ها و عدم شناخت مناسب ساختار قراردادهای PPP اهداف تعیین‌شده به‌صورت کامل تأمین نشده است و حتی در برخی موارد پروژه‌ها به‌صورت کامل با شکست روبرو شده‌اند؛ اما مزایای بسیار زیاد این روش از قبیل استفاده از توان و سرمایه بخش خصوصی و صرفه‌جویی در هزینه‌های ساخت و مشارکت در مدیریت ریسک‌ها باعث شده همچنان به‌عنوان یکی از متداول‌ترین شیوه‌های ساخت پروژه‌های زیربنایی در دنیا شناخته شود.

یکی از مباحث بسیار مهم در گستره طیف PPP، میزان مشارکت بخش خصوصی در پروژه‌هاست. با افزایش مشارکت بخش خصوصی در پروژه به‌کارگیری سرمایه، توان مدیریتی و خلاقیت‌های بخش خصوصی بیشتر خواهد بود، به همان میزان نقش دولت در پروژه‌ها کمتر می‌شود. در ادامه به بررسی انواع مشارکت‌های عمومی - خصوصی پرداخته خواهد شد.

انواع قراردادهای مشارکت بخش عمومی - خصوصی عبارت‌اند از:

۱. قراردادهای ساخت، عملیات و انتقال^۲ یا BOT: در این روش پس از اتمام دوره قرارداد مالکیت پروژه (عموماً قیمت غیرواقعی یا رایگان) توسط سرمایه‌گذاران به دولت منتقل می‌گردد. همچنین تمام یا قسمتی از تأمین مالی نیز در این روش به عهده طرف خصوصی است و بنابراین دوره قرارداد، باید درازمدت باشد تا اطمینان لازم برای بازگشت سرمایه و سود طرف خصوصی حاصل شود. این قراردادها در کشورهای مختلف مورد استفاده قرار گرفته و بیشتر به قراردادهای (BOT) معروف است. این قراردادها از زمان طراحی تا زمان پایان عملیات، ممکن است بیست سال و یا حتی بیشتر طول بکشند. آشکار است که بخش وسیعی از قدرت کنترل سنتی دولت بر پروژه‌ها در این نوع قراردادها به بخش خصوصی واگذار می‌شود.

۲. طراحی - ساخت یا DB: در قراردادهای طراحی - ساخت^۳، شریک بخش خصوصی، طراحی و ساخت پروژه زیربنایی موردنظر را برای رسیدن به خواست شریک بخش عمومی انجام می‌دهد. ویژگی‌های این مدل این است که معمولاً دستمزد ثابتی برای ساخت پروژه در نظر گرفته می‌شود و شریک بخش خصوصی همه ریسک طراحی و ساخت را بر عهده می‌گیرد.

² - Build-Operate-Transfer

³ - Design-Build

۳. قرارداد اجرا و نگهداری یا O&M: در قراردادهای اجرا و نگهداری^۴ شریک بخش خصوصی، تحت قرارداد، روی یک دارایی بخش عمومی برای یک دوره معین عملیات بهره‌برداری اجرایی و نیز تعمیر و نگهداری را انجام می‌دهد و پس از آن دوره، دارایی به شریک بخش عمومی بازگردانده می‌شود.

۴. طراحی، ساخت، تأمین مالی و اجرا یا DBFO: در قراردادهای طراحی، ساخت، تأمین مالی و بهره‌برداری^۵ شریک بخش خصوصی، طراحی، تأمین مالی، ساخت، بهره‌برداری و نگهداری از یک پروژه زیرساختی را تحت یک قرارداد اجاره^۶ بلندمدت بر عهده می‌گیرد و در طول این مدت درآمدهای حاصل از پروژه مذکور (مانند عوارض دریافتی از اتومبیل‌ها در جاده‌های درون‌شهری یا برون‌شهری) نیز متعلق به شرکت خصوصی خواهد بود. شریک بخش خصوصی، مالکیت پروژه زیرساختی را پس از اتمام مدت قرارداد اجاره به شریک بخش عمومی بازمی‌گرداند.

۵. ساخت، مالکیت و بهره‌برداری^۷ یا BOO: در این پروژه‌ها شریک بخش خصوصی، تأمین مالی، ساخت، مالکیت و بهره‌برداری از زیرساخت را به‌صورت مادام‌العمر بر عهده می‌گیرد. شرایط و محدودیت‌هایی که شریک بخش عمومی اعمال می‌کند، در قرارداد اولیه اعلام می‌شود.

۶. ساخت، مالکیت، بهره‌برداری و انتقال مالکیت^۸ یا BOOT: در این دسته از قراردادها 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 مشخص‌شده، مالکیت آن را به شریک بخش عمومی بازمی‌گرداند.

۷. ساخت، اجاره، بهره‌برداری و انتقال مالکیت^۹ یا BLOT: شریک بخش خصوصی، طراحی، تأمین مالی و ساخت یک پروژه زیرساختی را در یک زمین استیجاری شریک بخش عمومی بر عهده می‌گیرد. شریک بخش خصوصی از تأسیسات ساخته‌شده برای مدت معینی تا پایان مدت اجاره زمین بهره‌برداری می‌کند. وقتی مدت اجاره‌نامه تمام می‌شود، دارایی‌ها به شریک بخش عمومی بازگردانده می‌شود. این مدل معمولاً در بخش IT مورد استفاده قرار می‌گیرد.

4 - Operation and Maintenance Contract

5 - Design, Build, Finance and operation

6 - Lease

7 - Build, Own and Operate

8 - Build, Own, Operate, Transfer

9 - Build, Lease, Operate and Transfer

۸. تأمین مالی^{۱۰}: شریک بخش خصوصی - معمولاً یک شرکت خدمات مالی - به تأمین مالی منابع موردنیاز برای زیرساخت می‌پردازد و از بخش عمومی بهره و سود استفاده از منابع مالی را اخذ می‌کند.

۹-۱- انواع چارچوب‌های مشارکت عمومی - خصوصی



شکل ۱-۱- طیف بانک جهانی در انواع الگوهای مشارکت عمومی - خصوصی

۱۰-۱- ویژگی چارچوب‌های مشارکت عمومی - خصوصی

از دهه‌ها پیش بسیاری از صاحب‌نظران بر این عقیده بوده‌اند که دولت به تنهایی 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 بپردازد. در سی سال 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 روز به روز از ایرادات آن کاسته می‌شود و انواع و اقسام روش‌های آن بهتر و بهتر می‌شوند. در جدول (۱-۱) برخی از مهم‌ترین ویژگی‌های این قراردادها ارائه شده است.

جدول ۱-۱- ویژگی چارچوب‌های مشارکت عمومی-خصوصی

	قرارداد خدمات	قرارداد مدیریت	قرارداد اجاره	واگذاری امتیاز	BOT
محدوده	خدمات و پشتیبانی مانند ثبت کارکرد و صورتحساب	مدیریت بهره‌برداری کل یا قسمتی از مستحقات	مسئولیت مدیریت، بهره‌برداری و توسازی	مسئولیت بهره‌برداری کامل و سرمایه‌گذاری	سرمایه‌گذاری، ساخت و بهره‌برداری
مدت	یک تا سه سال	دو تا پنج سال	۱۰ تا ۱۵ سال	۲۵ تا ۳۰ سال	مختلف
سرمایه‌گذاری	دولت	دولت	دولت	بخش خصوصی	بخش خصوصی
ریسک تجاری	دولت	دولت	مشترک	بخش خصوصی	بخش خصوصی
ریسک کلی بخش خصوصی	حداقل	حداقل / متوسط	متوسط	بالا	بالا
مشکلات ویژه	مفید برای افزایش بهره‌وری شرکت دولتی، کمک به توسعه بخش خصوصی	راه‌حلی بینابین جهت سوق به مشارکت بیشتر بخش خصوصی	بهبود بهره‌وری، توسعه مشارکت بخش خصوصی	بهبود بهره‌وری، استفاده از سرمایه و توسعه مشارکت بخش خصوصی	استفاده از سرمایه و توسعه مشارکت بخش خصوصی
مشکلات و چالش‌ها	تیز به مدیریت قراردادهای گوناگون	مدیریت ممکن است کنترل مناسب روی بودجه و منابع و غیره نداشته باشد	تعارض بین بخش دولتی (سرمایه‌گذار) و بخش خصوصی	نحوه بازپرداخت سرمایه‌گذاری و نگهداری مستحقات در سال‌های آخر قرارداد	لزوماً باعث بهبود بهره‌وری نشده و به تضامین نیاز دارد

نکته‌ای که امروزه در دنیا مورد بحث است، سطح دخالت هر بخش در پروژه‌ها، میزان اختیارات و مسئولیت‌ها است، در حالی که در کشورهای در حال 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.

فصل دوم

آشنایی با قوانین، ضوابط و فرایندهای واگذاری پروژه‌های

ملک‌دارایی‌های سرمایه‌ای به بخش دولتی

۱-۲ - مقدمه

امروزه در برهه‌ای از زمان توسعه‌یافتگی در کشورها هستیم که از یک طرف دولت‌ها در راستای اعمال حاکمیت و حکمرانی موظف به ایجاد رفاه و توسعه همه‌جانبه اقتصادی و اجتماعی برای جامعه خود بوده و از طرف دیگر بخش خصوصی و غیردولتی محکوم به توسعه‌یافتگی همه‌جانبه و تصدی امور مربوط به رونق و توسعه اقتصادی و اجتماعی می‌باشند. نظر به عدم قطعیت‌ها، حجم بری بسیار بالای سرمایه‌گذاری‌ها در پروژه‌های زیرساختی و طرح‌های عمومی و عمرانی، پیچیدگی‌های قانونی، قراردادی و ضرورت اخذ مجوزهای شکل‌گیری پروژه‌ها، تأمین خوراک و مواد اولیه طرح‌های زیربنایی و توزیع محصولات تولیدی در شبکه‌های توزیع سراسری، لازم است بخش خصوصی با بخش دولتی و یا عمومی در یک بازار تعاملی و دو جانبه همکاری همه‌جانبه در شکل‌گیری، انعقاد و اجرای طرح‌های زیربنایی و ساختاری کشور را سرلوحه کار خود قرار دهند. در این راستا تنوع قراردادهای مشارکت و همکاری قابل توجه است. بدیهی است یافتن راه‌حل‌ها در فرا رفت از چالش‌های حقوقی، قراردادی و مالی و اقتصادی و عملیاتی می‌تواند راه گشا برای تعامل دو بخش مهم عمومی و خصوصی در جامعه باشد و نویدبخش مدیریت ریسک آن دسته از طرح‌هایی باشد که نه بخش عمومی به‌تنهایی از عهده انجام آن برمی‌آید و نه بخش خصوصی انگیزه کافی برای اجرای انحصاری خود را دارا می‌باشد.

۲-۲ - قوانین و مقررات مشارکت عمومی - خصوصی

- شامل مجموعه تمامی قوانین و مقرراتی است که بیان‌کننده چگونگی پیاده‌سازی مشارکت عمومی - خصوصی می‌باشد.
- این مجموعه می‌تواند به‌صورت قانونی مستقل (PPP Law) باشد که معمولاً از رعایت دیگر قوانین معاف است یا شامل مجموعه‌ای از قوانین و مقررات یک کشور باشد که در کنار یکدیگر چارچوب قانونی برای اجرای مشارکت عمومی - خصوصی را فراهم می‌آورد.
- قوانینی از قبیل قانون مالی و معاملاتی، قوانین بودجه و تأمین اعتبار، قوانین و مقررات بخشی و همچنین قوانین مرتبط با محیط‌زیست، مالکیت، زمین، مجوزهای دولتی، مالیات و کار

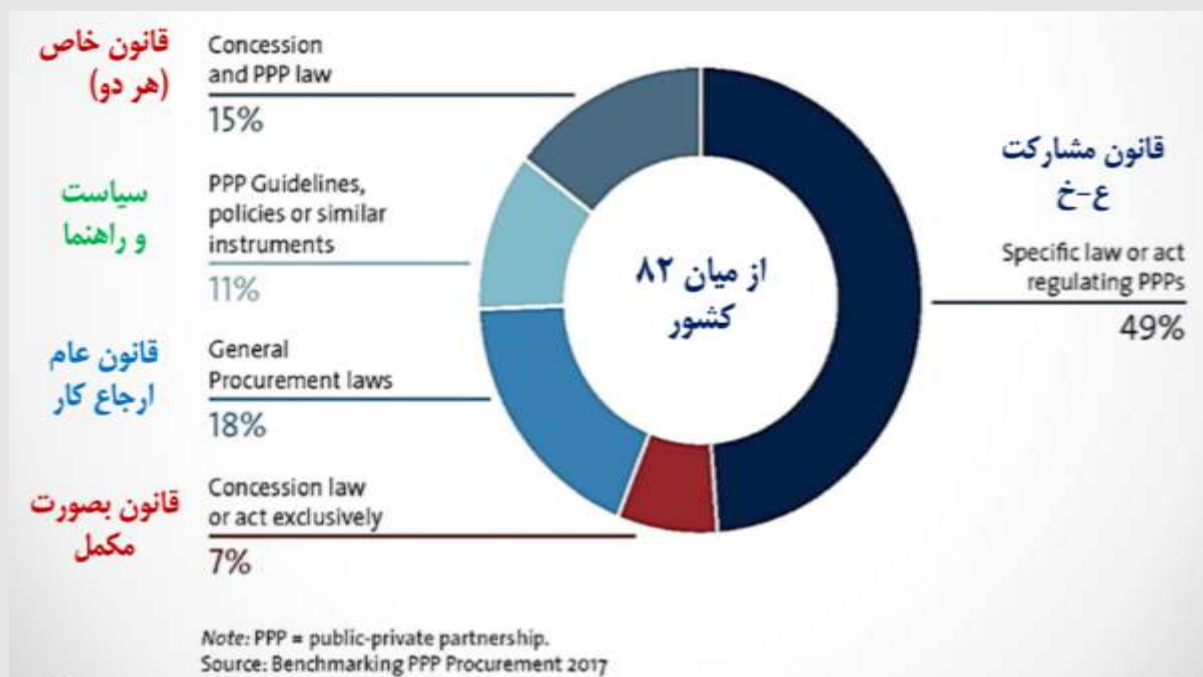


شکل ۲-۱- مجموعه قوانین و مقررات مرتبط با مشارکت عمومی - خصوصی

۳-۲- ویژگی‌های ضروری برای قوانین و مقررات مرتبط با مشارکت عمومی - خصوصی

- پیش‌بینی سازوکار ارائه تضامین طرفین قرارداد
- امکان توفیق‌داری‌های پروژه یا قرارداد مشارکت جهت اخذ تسهیلات بجای وثایق درجه‌یک
- انعطاف‌پذیری بالا در فرآیند ارجاع کار پروژه‌های مشارکتی (انتخاب سرمایه‌گذار) نسبت به فرآیندهای مصرح در قانون برگزاری مناقصات و دیگر قوانین و مقررات موضوعه
- تنظیم مقررات بخشی در راستای نزدیک کردن تعرفه کاربران به بهای تمام‌شده محصول پروژه و توسعه بازار محصول پروژه‌های زیرساختی
- ایجاد صندوق یا نهاد مالی جهت ارائه تسهیلات مالی توسعه‌ای در دوران احداث یا خرید محصول در پروژه‌های غیر خودگردان که توسط بخش غیردولتی به بهره‌برداری رسیده است.
- تسهیل فرآیندهای حل اختلاف و تشکیل دادگاه‌های تخصصی
- نهادسازی و توسعه نقش نهادهای تخصصی غیردولتی

در کشورهای با قانون عرفی^{۱۱} سیاست‌های کلی و راهنما وجود دارد و در کشورهای با قانون مدنی^{۱۲} قوانین و مقررات و فرآیندها با جزئیات کامل مشخص شده‌اند.



شکل ۲-۲- سهم کشورها از قوانین مشارکت عمومی - خصوصی

۴-۲- قوانین و مقررات فرا بخشی (مرتبط با حوزه‌های مختلف زیر ساختی)

- قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور
- قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲)
- قانون مدیریت خدمات کشوری
- قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت
- قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت

۵-۲- قوانین و مقررات بخشی (مرتبط با یک حوزه زیر ساختی)

- قانون برنامه ششم توسعه کشور
- قانون برنامه پنجم توسعه کشور

¹¹ - Common law

¹² - Civil Law

- قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت
- قانون تشویق سرمایه‌گذاری در طرح‌های آب کشور
- قانون احداث پروژه‌های عمرانی بخش راه و ترابری از طریق مشارکت بانک‌ها و سایر منابع مالی و پولی کشور
- قانون اصلاح الگوی مصرف انرژی

۶-۲- قوانین و مقررات فرا بخشی: بستر سازی مشارکت

قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور:

- بند ب ماده ۳۴: به‌کارگیری روش‌های اجرایی مناسب «مشارکت بخش عمومی - خصوصی» از قبیل «تأمین منابع مالی، ساخت، بهره‌برداری و واگذاری»، «تأمین منابع مالی، ساخت و بهره‌برداری»، «طرح و ساخت کلید در دست» و یا «ساخت، بهره‌برداری و مالکیت» با پیش‌بینی تضمین‌های کافی و تدابیر بودجه‌ای.
- ماده ۲۷: واگذاری طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای جدید، نیمه‌تمام و تکمیل‌شده و آماده بهره‌برداری به بخش غیردولتی در قالب قراردادهای شرایط مورد تصویب شورای اقتصاد

قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور:

- ماده ۱۲: کمک در پرداخت اصل و فرع سرمایه‌گذاری توسط وزارت نفت و نیرو در پروژه‌هایی که منجر به صرفه‌جویی، کاهش هزینه در تولید یا خدمات، بهبود کیفیت محیط‌زیست و یا کاهش تلفات جانی و مالی و بهینه‌سازی مصرف انرژی می‌شوند.

۷-۲- قوانین و مقررات فرا بخشی: کوچک سازی دولت

قانون برنامه ششم کشور:

- بند الف ماده ۲۸: واگذاری واحدهای عملیاتی، خرید خدمات و مشارکت با بخش غیردولتی، حذف واحدهای غیرضروری، کاهش سطوح مدیریت، کاهش پست‌های سازمانی، انحلال و ادغام

سازمان‌ها و مؤسسات و واگذاری برخی از وظایف دستگاه‌های اجرائی به شهرداری‌ها و دهیاری‌ها و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

قانون الحاق (۲):

- ماده ۵: واگذاری واحدهای خدماتی، رفاهی و مجتمع‌های فرهنگی، هنری و ورزشی به صورت اجاره

قانون مدیریت خدمات کشوری:

- ماده ۱۳: انجام امور تصدی‌های اجتماعی، فرهنگی و خدماتی از طریق توسعه بخش تعاونی و خصوصی و نهادها و مؤسسات عمومی غیردولتی تعیین صلاحیت شده و با نظارت و حمایت دولت
- ماده ۱۵: واگذاری امور تصدی‌های اقتصادی به بخش غیردولتی
- ماده ۲۲: تکلیف به دستگاه‌های اجرایی برای آموزش، سازمان‌دهی، ایجاد تسهیلات و کمک‌های مالی، رفع موانع اداری و خرید خدمات از بخش غیردولتی به منظور تقویت و حمایت از بخش غیردولتی
- ماده ۲۴: شناسایی وظایف قابل‌واگذاری به بخش غیردولتی و واگذاری ۲۰ درصد از آن‌ها در طی هر برنامه و کاهش استخدام در امور غیر حاکمیتی

قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت:

- ماده ۳۳: اجازه به دانشگاه‌ها و مؤسسات آموزش عالی و پژوهشی بنیاد ایران‌شناسی و فرهنگستان‌ها و مرکز آموزش مدیریت دولتی و بیمارستان‌های آموزشی جهت اجاره ساختمان‌ها و امکانات موجود خود، به صورت موقت اجاره یک‌ساله یا کمتر و قابل تمدید به اشخاص حقیقی و حقوقی به قیمت روز
- ماده ۴۳: اجاره ساختمان‌ها و امکانات موجود وزارتخانه‌ها و مؤسسات، به صورت موقت (به مدت یک سال یا کمتر) به اشخاص حقیقی و حقوقی به قیمت روز
- ماده ۸۸: واگذاری مراکز مختلف خدماتی، فرهنگی، رفاهی، اجتماعی، آموزشی، درمانی و گردشگری به سه روش خرید خدمات از بخش غیردولتی، مشارکت با بخش غیردولتی و واگذاری مدیریت به بخش غیردولتی

قانون اجرای سیاست‌های کلی اصل (۴۴):

- تعیین تکلیف وظایف حاکمیتی و وظایف تصدی‌گری جهت واگذاری به بخش غیردولتی

قانون برنامه پنجم توسعه کشور:

- ماده ۱۶۴: اصلاح ساختار و تغییر اساسنامه راه‌آهن جمهوری اسلامی ایران با تفکیک وظایف حاکمیتی و تصدی‌گری در حمل‌ونقل و واگذاری بخش‌های غیر حاکمیتی آن به بخش‌های خصوصی و تعاونی و ایجاد ظرفیت‌های جدید توسط بخش‌های خصوصی و تعاونی و ایجاد زمینه استفاده از منابع داخلی و خارجی برای رشد و توسعه فعالیت‌های ریلی

۸-۲- قوانین و مقررات فرا بخشی: خرید خدمات و کالا

قانون برنامه ششم توسعه کشور:

- بند الف ماده ۲۵: خرید خدمات از بخش خصوصی و تعاونی (به‌جای تولید خدمات) در چهارچوب استانداردهای کیفی به‌منظور افزایش بهره‌وری و ارتقای سطح کیفی خدمات و مدیریت بهینه هزینه

قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور:

- ماده ۷: اجازه خرید محصول (کالا و خدمات) طرح‌ها و پروژه‌های قابل‌واگذاری از بخش خصوصی تا سقف بهای تمام‌شده برای دولت

قانون الحاق:

- ماده ۴۶: به‌منظور ارتقای کیفیت خدمات و کاهش اعتبارات هزینه‌ای، نسبت به خرید خدمات، برای انجام مأموریت‌ها و وظایف قانونی غیر حاکمیتی خود از بخش غیردولتی به شرطی که متضمن اخذ هزینه اضافه از مردم نگردد.

۹-۲- قوانین و مقررات بخشی: آب و فاضلاب

قانون برنامه ششم توسعه کشور:

- ماده ۳۶: خرید تضمینی آب شیرین شده در شهرهای حوزه خلیج فارس و دریای عمان

- ماده ۳۷: استفاده از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی داخلی و خارجی و سازمان‌های بین‌المللی در ازای واگذاری پساب استحصالی

قانون الحاق (۲):

- ماده ۲۰: خرید آب استحصالی و پساب تصفیه‌شده از سرمایه‌گذاران اعم از داخلی و خارجی، آب مزاد ناشی از صرفه‌جویی حبابه داران در بخش‌های مصرف و هزینه‌های انتقال آب توسط بخش غیردولتی را حسب مورد باقیمت توافقی یا با پرداخت یارانه

قانون برنامه پنجم توسعه کشور:

- بند الف ماده ۱۴۲: مشابه ماده ۲۰ قانون الحاق (۲)

۲-۱۰- قوانین و مقررات بخشی: حمل و نقل

قانون برنامه ششم توسعه کشور:

- بند الف ماده ۵۱: اجازه به سازمان بنادر و دریانوردی جهت مشارکت با شرکت‌های معتبر بین‌المللی (داخلی و خارجی)، برای تشکیل شرکت‌هایی جهت سرمایه‌گذاری و بهره‌برداری از بنادر اصلی با کارکرد بین‌المللی و فرودگاهی به‌استثنای خدمات کمک ناوبری و نشست و برخاست هواپیما
- بند ب ماده ۵۱: واگذاری حق بهره‌برداری و مدیریت بنادر کوچک و محلی، اعطای مجوز احداث بنادر کوچک جدید به اشخاص غیردولتی با حفظ وظایف حاکمیتی
- بند الف ماده ۵۷: تکلیف دولت برای تکمیل و اجرای طرح‌های حمل و نقل ریلی، دوخطه کردن مسیرها و احداث خطوط برقی و سریع‌السیر از طریق مشارکت‌های دولتی - خصوصی

۲-۱۱- قوانین و مقررات بخشی: منابع آب، کشاورزی و محیط‌زیست

قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع:

- ماده ۳: واگذاری حفظ و احیاء و اصلاح و توسعه و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع و بیشه‌های طبیعی و اراضی جنگلی

قانون برنامه پنجم توسعه کشور:

- بند ب ماده ۱۴۲: سرمایه‌گذاری و مالکیت، مدیریت و بهره‌برداری سدها و شبکه‌های آبرسانی با حفظ کلیه حقوق حقا به بران، توسط بنگاه‌ها و نهادهای عمومی غیردولتی و بخش‌های تعاونی و خصوصی
- بند ب ماده ۱۴۳: تحویل آب موردنیاز کشاورزان به صورت حجمی بر اساس الگوی کشت هر منطقه و با استفاده از مشارکت بخش غیردولتی

۱۲-۲- قوانین و مقررات بخشی: انرژی

قانون برنامه پنجم توسعه کشور:

- بند الف ماده ۱۳۳: پرداخت یارانه خرید برق از تولیدکنندگان برق پراکنده با مقیاس کوچک از طریق عقد قراردادهای بلندمدت یا ارائه تسهیلات برای تبدیل نیروگاه گازی به سیکل ترکیبی
- بند ب ماده ۱۳۳: انعقاد قراردادهای بلندمدت خرید تضمینی برق تولیدی از منابع انرژی‌های نو و انرژی‌های پاک
- بند ج ماده ۱۳۳: حمایت از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در توسعه نیروگاه‌های با مقیاس کوچک تولید برق
- بند د ماده ۱۳۳: افزایش توان تولیدی برق از طریق سرمایه‌گذاری بخش‌های عمومی، تعاونی و خصوصی به صورت روش‌های متداول سرمایه‌گذاری از جمله BOT و BOO

قانون اصلاح الگوی مصرف انرژی:

- ماده ۶۱: عقد قرارداد بلندمدت خرید تضمینی از تولیدکنندگان غیردولتی برق از منابع تجدید پذیر (بادی، خورشیدی، زمین‌گرمایی، آبی کوچک، دریایی و زیست‌توده)

۱۳-۲- قوانین و مقررات بخشی: ارتباطات و فناوری اطلاعات

قانون برنامه ششم توسعه کشور:

- بند الف ماده ۶۷: مشارکت و سرمایه‌گذاری با بخش خصوصی در طرح‌های فیبر نوری و طرح‌های زیرساختی ICT، ماهواره‌های سنجشی و مخابراتی و توسعه زیرساخت‌های علوم و فناوری فضایی
- بند الف ماده ۶۷: اجازه تأسیس شرکت انتقال (ترانزیت) ارتباطات بین‌الملل با مشارکت و سرمایه‌گذاری مشترک با بخش‌های خصوصی و عمومی غیردولتی و شرکت‌های خارجی به‌منظور حضور مؤثر در بازارهای منطقه‌ای و بین‌المللی صدور خدمات فنی و مهندسی پهنای باند
- بند خ ماده ۶۸: تکلیف وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات و شرکت ملی پست جمهوری اسلامی ایران نسبت به افزایش خدمات و فعالیت دفاتر ارتباطات و فناوری اطلاعات روستایی با استفاده از مشارکت بخش خصوصی (صدور مجوز سالانه حداقل دو هزار دفتر)
- ماده ۶۹: استفاده از مشارکت بخش غیردولتی در اجرای برنامه هوشمند سازی مدارس، امکان دسترسی الکترونیک (سخت‌افزاری- نرم‌افزاری و محتوا) به کتب درسی، کمک‌آموزشی، رفع اشکال، آزمون و مشاوره تحصیلی، بازی‌های رایانه‌ای آموزشی، استعداد سنجی، آموزش مهارت‌های حرفه‌ای، مهارت‌های فنی و اجتماعی برای کلیه دانش‌آموزان شهرهای زیر بیست هزار نفر و روستاها و حاشیه شهرهای بزرگ

۲-۱۴- قوانین و مقررات بخشی: آموزش

قانون الحاق (۲):

- ماده ۴۱: خرید خدمات آموزشی در مناطقی که ظرفیت کافی در مدارس دولتی وجود ندارد.

قانون الحاق:

- ماده ۴۴: اداره خودگردان مراکز جانبی از قبیل مراکز آموزشی، رفاهی، تفریحی، آموزشی و ورزشی

قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین:

- بند ب ماده ۷: واگذاری اماکن و فضاهای آموزشی در فرصت‌هایی که از آن‌ها استفاده نمی‌شود جهت بهره‌برداری آموزشی

۲-۱۵- قوانین و مقررات بخشی: تأمین مالی

قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور:

- ماده ۴۸: مجوز ایجاد «صندوق توسعه حمل‌ونقل» با سرمایه اولیه ۱۹ هزار میلیارد تومان با استفاده از دارایی‌های در اختیار وزارت راه و شهرسازی و سازمان‌ها و شرکت‌های تابعه به‌منظور ایجاد سازوکارهای تأمین منابع مالی پایدار برای توسعه زیرساخت و ناوگان حمل‌ونقل کشور تشویق، حمایت و مشارکت در سرمایه‌گذاری زیرساخت‌ها، بیمه سرمایه‌گذاری‌ها در حوزه حمل‌ونقل و مشارکت در ساخت، توسعه و نگهداری شبکه‌ها و زیرساخت‌ها

قانون برنامه پنجم توسعه کشور:

- بند د ماده ۱۶۳: پرداخت در قالب وجوه اداره شده از محل منابع داخلی شرکت‌های وابسته به وزارت راه و ترابری به‌منظور کمک به تدارک ناوگان حمل‌ونقل جاده‌ای بین‌شهری و احداث پایانه‌های مسافری و باری و مجتمع‌های خدمات رفاهی بین‌راهی توسط بخش‌های خصوصی و تعاونی

قانون بودجه سال ۱۳۹۶ کل کشور:

- بند الف تبصره ۱۹: اهرم‌سازی منابع مالی دولت، بانک عامل و بخش خصوصی

قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور:

- ماده ۲۴: اجازه ارائه تسهیلات توسط بانک‌ها حداقل معادل سه برابر ارزش حاصل‌شده از محل فروش طرح‌های تملک و یا سایر اموال مازاد دولتی که برای افزایش سرمایه بانک مصرف می‌شود.

قانون الحاق (۲):

- ماده ۲۸ بند (ل): ارائه تسهیلات به سرمایه‌گذار از محل اعتبارات بودجه عمومی و یا کمک‌های فنی و اعتباری
- ماده ۳۷: ایجاد منابع پایدار برای ارتقای سلامت روستاها و شهرهای با جمعیت ۲۰ هزار نفر و کمتر از محل تخصیص یک درصد از مالیات بر ارزش‌افزوده به‌عنوان مالیات سلامت
- ماده ۵۳: ایجاد منابع پایدار برای توسعه زیرساخت‌های ورزشی و امور جوانان از محل اختصاص یک درصد از بودجه دستگاه‌های اجرایی مشمول ماده ۵ قانون م. خ. ک.

- ماده ۵۴: دریافت مبالغ موردنیاز برای توسعه شبکه آبرسانی و جمع‌آوری و تصفیه فاضلاب از متقاضی اشتراک به‌عنوان پیش دریافت
- ماده ۶۹: ایجاد منابع پایدار برای ارتقای سلامت از محل اخذ عوارض از نوشیدنی‌های قندی داخلی و وارداتی و اخذ عوارض از خرده‌فروشی سیگار
- ماده ۷۰: ایجاد منابع پایدار برای توسعه حمل‌ونقل ریلی از محل ۲۰ درصد درآمد ناشی از فروش گازوییل

قوانین بودجه سنواتی:

- اعتبارات و ردیف‌های بودجه که به‌منظور اعطای تسهیلات به بخش غیردولتی در نظر گرفته‌شده است.

صندوق توسعه ملی (اساسنامه و ماده ۵۲ قانون الحاق ۲):

- بند الف و ب ماده ۵۲: اعطای تسهیلات ریالی به میزان ۱۰ درصد از منابع ورودی صندوق به بخش‌های آب، کشاورزی، صنایع تبدیلی و تکمیلی، منابع طبیعی و محیط‌زیست، صادرات محصولات کشاورزی، صنعت، معدن، گردشگری و صادرات کالاهای صنعتی و معدنی به‌استثنای بخش ساخت مسکن
- پرداخت تسهیلات ارزی به صنعت نفت، صنعت و معدن، حمل‌ونقل و گردشگری، آب و کشاورزی و فناوری‌های نوین

۱۶-۲- قوانین و مقررات: خیرین

- ماده ۱۰: استفاده از ظرفیت‌های خیرین در پروژه‌های نیمه‌تمام
- ماده ۱۸: استفاده از ظرفیت‌های خیرین در طرح‌های تملک که در آن اصل تسهیلات توسط خیر و سود و کارمزد توسط دولت از محل اعتبارات طرح پرداخت می‌شود.

۱۷-۲- دیگر قوانین و مقررات

- آیین‌نامه اجرایی بند (ز) ماده ۳۸ قانون برنامه پنجم توسعه: خرید خدمات راهبردی سلامت.

- قانون اصلاح لایحه قانونی احداث پایانه‌های مسافری و ممنوعیت تردد اتومبیل‌های مسافری برون‌شهری در داخل شهر تهران.
- اساسنامه صندوق احیا و بهره‌برداری اماکن تاریخی (بند ز ماده ۱۱۴ قانون برنامه چهارم توسعه).
- ماده ۷۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه: اجازه به‌تمامی دستگاه‌های اجرایی واگذاری بهره‌برداری از بناها و اماکن تاریخی. فرهنگی ثبت‌شده در فهرست آثار ملی (به‌استثنای نفیس ملی) به بخش خصوصی و تعاونی.
- ضوابط مشارکت و سرمایه‌گذاری در مناطق طبیعی کشور ۱۵/۲/۹۵.
- قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی (فیپا).
- آیین‌نامه‌های مالی و معاملاتی دانشگاه‌ها (ماده یک قانون احکام دائمی و بند ب ماده ۲۰ قانون برنامه پنجم توسعه).

ماده ۲۷ قانون الحاق (۲) و دستورالعمل شورای اقتصاد:

- واگذاری طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای جدید و نیمه‌تمام و تکمیل‌شده و آماده بهره‌برداری در قالب قراردادهای و شرایط مورد تصویب شورای اقتصاد با تعیین نحوه تأمین مالی دوره ساخت (فاینانس)، پرداخت هزینه‌های بهره‌برداری یا خرید خدمات در مدت قرارداد با رعایت استانداردهای اجرای کیفیت خدمات و نهایتاً واگذاری طرح پس از دوره قرارداد به بخش غیردولتی با حفظ کاربری
- واگذاری طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای نیمه‌تمام و تکمیل‌شده که خدمات آن‌ها قابل عرضه توسط بخش غیردولتی است به‌صورت نقد و اقساط به بخش غیردولتی با حفظ کاربری
- واگذاری مالکیت، حق بهره‌برداری و یا بهره‌برداری طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای قابل‌واگذاری و نیز اموال منقول و غیرمنقول و حقوق مالی مازاد بر نیاز دولت با حفظ کاربری

ماده ۲۷ قانون الحاق (۲): ویرایش اول دستورالعمل:

- تعریف فرآیند رقابتی انعطاف‌پذیر متناسب با شرایط و پیچیدگی‌های انتخاب سرمایه‌گذار.
- تمرکززدایی فرآیند واگذاری پروژه و تسهیل و پشتیبانی از جانب سازمان.

- تغییر جهت‌گیری دولت نسبت به کاهش حداکثری اختصاص منابع مالی بودجه‌ای در دوران احداث پروژه؛ و تأکید بر اختصاص منابع مالی پایدار به سرمایه‌گذاران جهت خرید تضمینی محصول پروژه در دوران بهره‌برداری.
- تبیین انواع مشوق‌ها در بستر قوانین و مقررات موجود کشور.
- واگذاری طرح‌ها با استفاده از انواع روش‌ها و الگوهای شناخته‌شده.

ماده ۲۷ قانون الحاق (۲): ویرایش دوم دستورالعمل:

- مسئولیت و اختیار بیشتر به دستگاه‌های اجرایی در واگذاری پروژه‌ها
- سازمان و سازمان استانی به‌عنوان ناظر بر حسن اجرای دستورالعمل
- تأکید در اجرای پروژه‌های جدید با اولویت استفاده از مشارکت بخش خصوصی
- پیش‌بینی امکان منظور شدن مطالبات پیمانکاران و غیره به‌عنوان آورده سرمایه‌گذاری در مدل مالی
- ایجاد سازوکار حل مشکل پروژه‌هایی که عرصه آن در اختیار دستگاه اجرایی نیست با استفاده از ظرفیت استانداران
- اضافه نمودن روش‌های جدید واگذاری پروژه
- پیش‌بینی امکان اجاره پروژه به مدت بیش از یک سال بر اساس مدل مالی
- عدم نیاز به تعیین قیمت اولیه در روش فروش در صورتی که متقاضی ۳ نفر یا بیشتر از آن باشد.

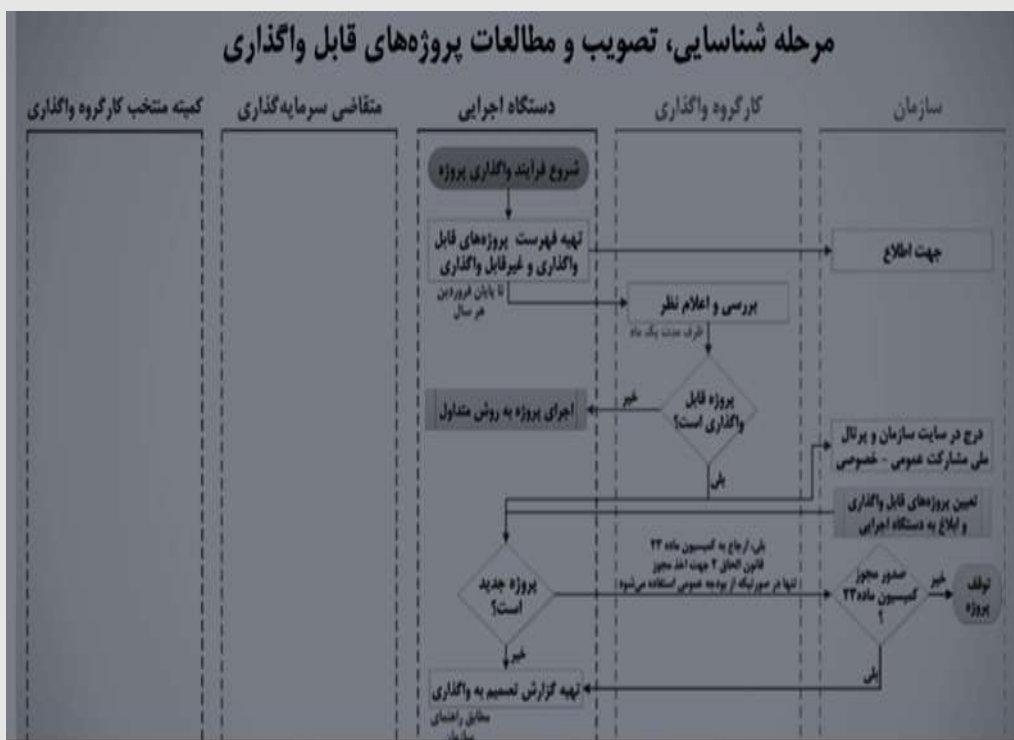
ماده ۲۷ قانون الحاق (۲): اصلاحیه

- اضافه شدن نماینده اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی به کارگروه واگذاری.
- واگذاری خارج از فرآیند رقابت عمومی با تصویب کارگروه واگذاری یا کارگروه واگذاری استان.
- شرایط فراخوان محدود نیز مطابق چارچوب ابلاغی سازمان انجام می‌گیرد.
- لزوم انطباق شرایط متقاضیان سرمایه‌گذاری نهادهای عمومی غیردولتی با شرایط مذکور در ماده (۶) قانون اصلاح مواد ۱، ۶ و ۷ قانون اجرای سیاست‌های کلی اصل (۴۴) ضروری است.
- تعیین میزان، انواع و شرایط تضامین طرفین قرارداد برحسب نوع پروژه و شرایط موجود در چارچوب موافقت‌نامه قرارداد ابلاغی، توسط کارگروه واگذاری یا کارگروه واگذاری استان.
- فسخ قرارداد واگذاری در تمامی موارد صرفاً با درخواست عالی‌ترین مقام دستگاه اجرایی و تصویب کارگروه واگذاری یا واگذاری استان صورت می‌پذیرد.

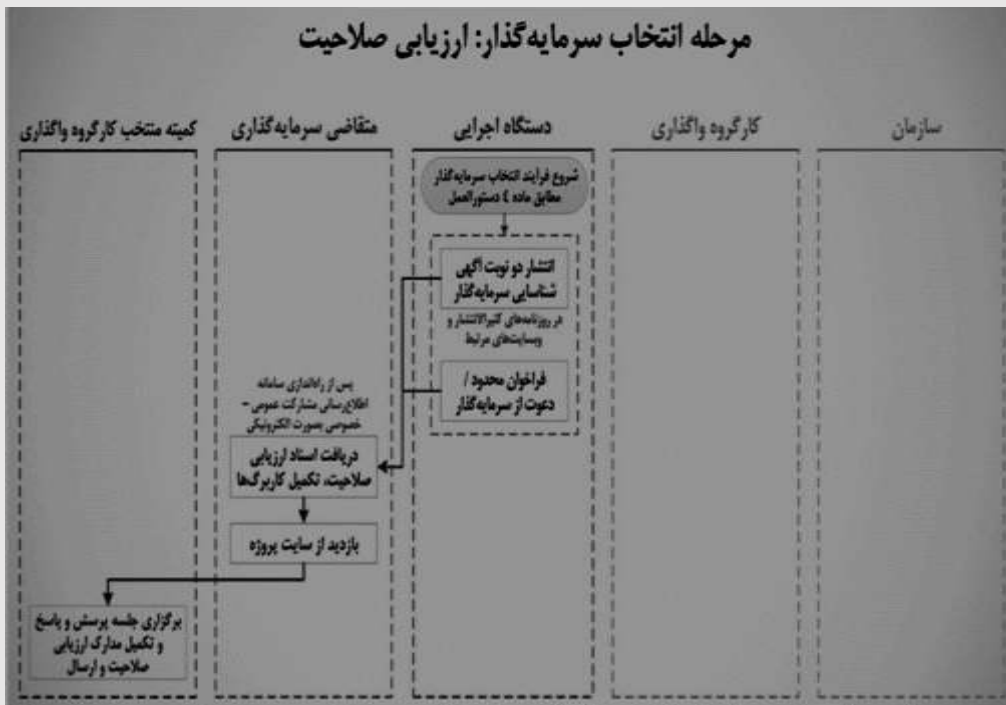
- رفع اختلاف از طریق مذاکره، ارجاع به کارشناس یا از طریق داوری توسط کارگروه واگذاری.

۱۸-۲- ماده ۲۷ قانون الحاق (۲): فرآیند اجرایی

- قرارگرفته پروژه‌ها در لیست پروژه‌های قابل‌واگذاری در قانون بودجه سنواتی تا قبل از انعقاد قرارداد واگذاری، هیچ‌گونه تغییری را در روند تخصیص اعتبارات از سوی سازمان و دستگاه اجرایی ذی ربط ایجاد نمی‌کند.
- سازمان یا سازمان استانی می‌تواند رأساً نسبت به تعیین پروژه‌های قابل‌واگذاری اقدام نموده و دستگاه اجرایی مکلف به اجرای آن است.
- چنانچه پیمانکاران، مشاوران، تأمین‌کنندگان ماشین‌آلات و تجهیزات و تأمین‌کنندگان مالی (فاینانسور) و یا سایر اشخاص حقیقی یا حقوقی که دارای مطالبات تأییدشده از دولت باشند و در فرآیند رقابتی واگذاری تصریح‌شده در دستورالعمل به‌عنوان سرمایه‌گذار انتخاب گردند، با درخواست آنان مطالبات آن‌ها در روش‌های مشارکتی به‌عنوان سرمایه‌گذاری اولیه در پروژه تلقی شده و در مدل مالی منظور می‌گردد؛ همچنین در روش فروش به‌عنوان پرداخت قسمتی از قیمت اولیه پروژه تلقی می‌شود.



شکل ۲-۳- مراحل شناسایی، تصویب و مطالعات پروژه‌های قابل‌واگذاری



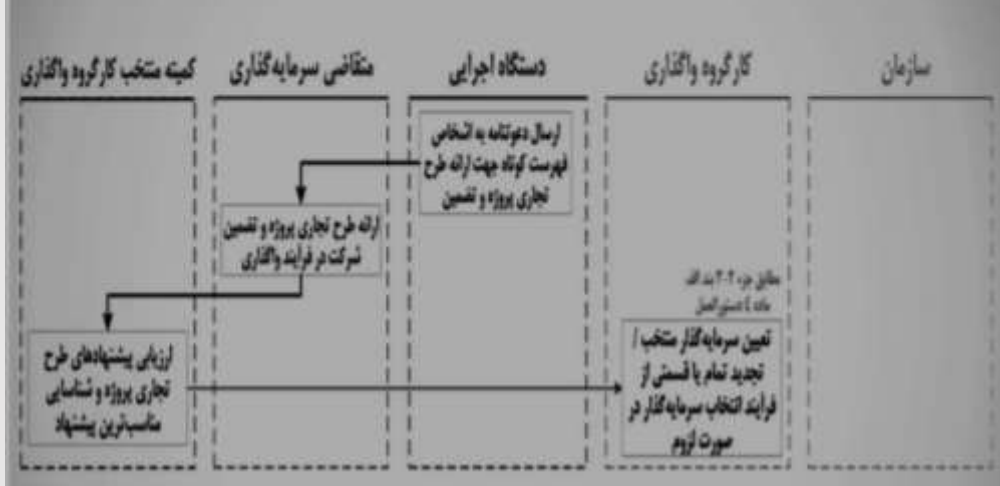
شکل ۲-۴- مراحل انتخاب سرمایه گذار و ارزیابی صلاحیت ۱



شکل ۲-۵- مراحل انتخاب سرمایه گذار و ارزیابی صلاحیت ۲

ماده ۲۷ قانون الحاق (۲): فرآیند اجرایی

مرحله انتخاب سرمایه‌گذار: ارزیابی طرح تجاری پروژه



شکل ۲-۶- مراحل انتخاب سرمایه‌گذار و ارزیابی صلاحیت ۳

فصل سوم

خلاصه تکسلی مشخضات و وضعیت مالی

و اقتصادی پروژه

در این بخش با توجه به برآوردهای صورت گرفته از مجموعه هزینه‌های سرمایه‌گذاری شده توسط بخش دولتی و بر مبنای پیش‌بینی‌های انجام‌شده از «هزینه‌های تکمیل و بهره‌برداری از پروژه‌ها» و «درآمدهای حداقلی حاصل از نهایی شدن پروژه توسط بخش خصوصی پس از تکمیل آن»، توجیه‌پذیری اقتصادی هر یک از پروژه‌ها با توجه به تحلیل‌های مالی صورت گرفته و به‌طور کامل در شرایط مختلف گزارش‌شده است. همچنین در ابتدا برای آشنایی بیشتر با وضعیت فعلی هر یک از پروژه‌ها، شرح توصیفی (مانند؛ ابعاد و ویژگی‌های ظاهری، راه‌ها و مسیرهای اصلی و فرعی منتهی به طرح، موقعیت مکانی، کروکی، عکس، چشم‌انداز پروژه و مجموعه خدمات قابل‌ارائه در پروژه) از آن‌ها و تحلیل مقدماتی عوامل درونی و بیرونی (نقاط قوت، ضعف و فرصت، تهدید^{۱۳}) نیز موردبررسی قرار گرفته است.

¹³ SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats)

جدول ۳-۱- خلاصه مدیریت احداث مجتمع فرهنگی و هنری آستارا

عنوان پروژه: احداث مجتمع فرهنگی و هنری آستارا									
۱- سازمان متولی: اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی گیلان					۲- شهرستان محل اجرا: آستارا				
۳- خلاصه مشخصات پروژه (مساحت، خصوصیات ظاهری، ویژگی‌های منطقه، ظرفیت و غیره): پروژه سالن اجتماعات آستارا با زیربنای ۳۱۶۰ مترمربع و دارای ۷۰۳ صندلی نمایش شامل؛ فضای جانبی سالن، اتاق مقامات، انبار دکور، انبار لباس، اتاق گریم، سرویس‌های بهداشتی و موتورخانه در حال اجرا می‌باشد. در فاز دوم گالری‌ها و فضاهای مربوط به نمایشگاه‌های هنری، سرسرا و غیره تکمیل خواهد شد. در حال حاضر بیش از ۷۰ درصد پروژه تکمیل شده است.									
۴- نوع پروژه: <input type="checkbox"/> جدید <input checked="" type="checkbox"/> نیمه تمام <input type="checkbox"/> آماده بهره‌برداری									
۵- وضعیت پیشرفت پروژه (درصد):									
۱۰۰-۹۰	۹۰-۸۰	۸۰-۷۰	۷۰-۶۰	۶۰-۵۰	۵۰-۴۰	۴۰-۳۰	۳۰-۲۰	۲۰-۱۰	۱۰-۰
۶- جزئیات زمان‌بندی پروژه: تاریخ شروع: ۱۳۷۷ تاریخ اتمام: ۱۳۹۸									
۷- خلاصه سرمایه‌گذاری: مقدار سرمایه‌گذاری فعلی صورت گرفته: ۴۳,۷۳۶,۰۰۰,۰۰۰ ریال مقدار سرمایه تقریبی موردنیاز برای تکمیل پروژه: ۲۱,۲۷۸,۰۰۰,۰۰۰ ریال									
۸- انتظارات از واگذاری طرح: در پروژه نام برده برای تکمیل، بهره‌برداری و نگهداری و تأمین نیروی انسانی تأمین اعتبار شود. همچنین برآوردها نشان می‌دهند که این پروژه دارای دوره بهره‌برداری ۵ ماه است و دوره بازگشت سرمایه ۴/۳ ماه و نرخ بازگشت سرمایه اولیه (سالیانه) ۲۸۰٪ پیش‌بینی شده است.									
۹- آدرس کامل پروژه: آستارا، میدان گاز، ابتدای بلوار خرمشهر.									

۲-۳- گزارش نهایی وضعیت پروژه احداث مجتمع فرهنگی و هنری آستارا

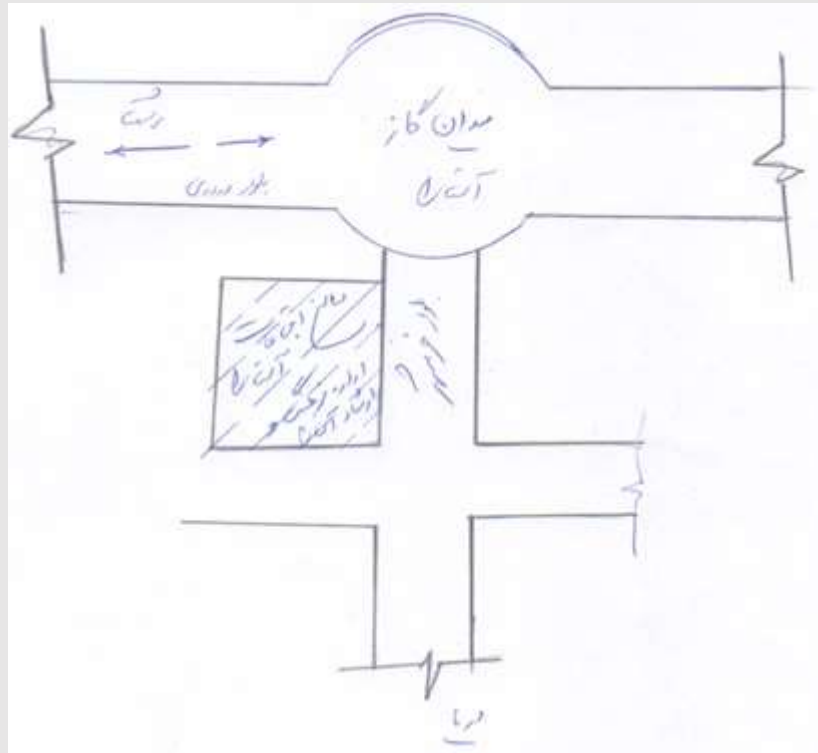
۱-۲-۳- نمای کلی از طرح

جدول ۲-۳- گزارش وضعیت توصیفی پروژه

بخش: آستارا	شهرستان: آستارا	استان: گیلان
<p>ابعاد و مساحت اجرای طرح: پروژه مجتمع فرهنگی و هنری آستارا در زمینی به وسعت ۵۶۶۰ مترمربع و زیربنای سازه ۳۱۶۰ مترمربع و ظرفیت سالن اصلی آمفی تئاتر ۷۰۳ صندلی می باشد.</p>		
<p>فواصل با مرکز شهر و شهرهای اطراف: آستارا در شمالی ترین نقطه استان گیلان و در مرز ایران با جمهوری آذربایجان بوده و از نظر جمعیتی، ششمین شهر بزرگ استان گیلان می باشد. این شهر به سبب واقع شدن در منطقه مرزی و با وجود نقش مهم اقتصادی در قالب منطقه ویژه اقتصادی، از نظر جاده ای، دریایی و ارتباطات وضعیت خوبی دارد. این شهر از نظر ارتباطی بر سر یک سهراهی مهم قرار گرفته است؛ راه جنوبی آن به بندر انزلی و رشت، راه شمالی آن به آستارای جمهوری آذربایجان و باکو و راه غربی آن نیز که از گردنه حیران می گذرد، به اردبیل و تبریز منتهی می شود.</p>		
<p>مسیرها و خیابان های اصلی و فرعی حومه طرح:</p> 		

<p>وضعیت امکان تأمین مواد اولیه در محل: دسترسی کامل به مصالح و تجهیزات مرتبط با تکمیل پروژه وجود دارد.</p>	
<p>وضعیت تأمین نیروی کار ماهر در منطقه: دسترسی کامل به نیروی متخصص وجود دارد.</p>	
<p>مجوزهای گرفته شده برای واحد موردنظر: پروانه کسب <input checked="" type="checkbox"/> مجوز تأسیس آموزشگاه <input checked="" type="checkbox"/> پروانه تولید و بهره‌برداری <input checked="" type="checkbox"/> مجوز از شهرداری <input checked="" type="checkbox"/> مجو نیروی انتظامی (اماکن) <input checked="" type="checkbox"/> سند ملکی <input checked="" type="checkbox"/></p>	
<p>چشم‌انداز قابل پیش‌بینی برای طرح: ما برای رسیدن به جایگاه بزرگ‌ترین و برترین سالن آمفی‌تئاتری شمال کشور، به دنبال ارائه مجهزترین خدمات و تجهیزات مرتبط برای استفاده در همایش‌ها، سمینارها، نشست‌ها، جلسات و سایر موارد این چنین بومی، ملی و بین‌المللی هستیم.</p>	
<p>خدمات قابل عرضه</p>	<p>۱- ارائه خدمات مرتبط با سالن نمایش</p>

کروکی طرح:



عکس از وضعیت فعلی طرح:



۳-۲-۲- تحلیل مقدماتی درونی - بیرونی

جدول ۳-۳- گزارش اولیه SWOT

نقاط قوت (S)	نقاط ضعف (W)	فرصت‌ها (O)	تهدیدها (T)
S1: امکان استفاده از وام‌های تبصره ۱۹ کم‌بهره دولتی	W1: دوری نسبت به مرکزیت استان (رشت)	O1: گسترش شبکه هتلینگ در منطقه و آمادگی برای برگزاری ملی و بین‌المللی	T1: کمبود در استفاده از کاربردهای جانبی فضاهای آمفی‌تئاتری در طول سال
S2: زیربنای بالای طرح برای سالن اصلی (۷۰۳ نفر)	W2: ضعف محسوس در پیشرفت فاز دوم طرح (فضای نمایشگاهی)	O2: فضاهای مشابه آمفی‌تئاتری کم موجود در منطقه	T2: ضعف اقتصادی و کمبود بودجه برای تعامل گسترده شرکت‌های دولتی و خصوصی
S3: اخذ تمامی مراحل مرتبط با مجوزهای اولیه احداث و بهره‌برداری	W3: کمبود استفاده کامل از ظرفیت تبلیغاتی سالن‌های فرهنگی	O3: تمایل رو به رشد شرکت‌های دولتی و خصوصی به برگزاری همایش	T3: کمبود توجه به گردشگری بر مبنای نشر فرهنگی و هنری
S4: امکان استفاده از ظرفیت سالن برای خدمات ثانویه	W4: کمبود وجود نگاه خلاقانه در توسعه فضاهای آمفی‌تئاتری	O4: پیشرفت پروژه بیش از ۸۰ درصد	T4: تصویر منفی و کمبود اعتقاد جامعه نسبت به این چنین فضاهای فرهنگی
S5: نزدیکی به کشورهای هم‌جوار و امکان نگاه بین‌المللی به پروژه	W5: نسبت جمعیت پایین شهری برای ظرفیت سالن‌ها	O5: وجود شبکه گسترده ارتباطی (دریایی، جاده‌ای و در آینده‌ای نزدیک ریلی)	T5: کمبود در نگاه اقتصادی و توجیه مالی برای طرح‌های فرهنگی
S6: دسترسی مناسب به سالن و موقعیت مکانی آن در مرکز شهر	W6: هزینه استهلاک بالای ابنیه و سازه‌ها در مناطق شمالی	O6: الزام قانونی همکاری بخش‌های دولتی با بخش خصوصی در پروسه واگذاری	T6: کمبود در نگاه بومی برای تلفیق فرهنگ و هنر

۳-۲-۳- پیش‌بینی هزینه‌های پروژه

جدول ۳-۴- خلاصه گزارش وضعیت هزینه‌های بخش دولتی و خصوصی

بخش	شرح	بهاء به ریال
	جمع هزینه‌های فعلی پروژه (هزینه سرمایه‌ای بخش عمومی اعم از زمین و بیش از ۸۰ درصد پیشرفت پروژه)	۴۳,۷۳۶,۰۰۰,۰۰۰
بخش خصوصی	۱- عوارض و دیون معوق با ذکر نام	۰
	۲- تجهیزات گرمایشی	۰
	۳- تجهیزات سرمایشی	۱,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	۴- اقلام تکمیلی (پروژکتور، صندلی و غیره)	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	۵- تکمیل ساخت	۱۶,۰۷۸,۰۸۰,۰۰۰
	۶- تجهیزات اداری	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	۷- سایر موارد	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع هزینه‌های تکمیل پروژه	۲۱,۲۷۸,۰۸۰,۰۰۰
	۸- هزینه سالانه نیروی انسانی ^۱ (حقوق و دستمزد، بیمه و غیره)	۸۹۵,۱۰۴,۰۰۰
	۹- هزینه‌های تأمین انرژی عمومی (آب، برق، گاز و تلفن)	۲۲,۰۰۸,۰۰۰
	۱۰- هزینه‌های مواد و اقلام مصرفی (ملزومات اداری، کاغذ و غیره)	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
	۱۱- هزینه تعمیرات سالانه	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	۱۲- سایر موارد	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع هزینه‌های بهره‌برداری (هزینه‌های جاری)	۱,۵۳۲,۱۱۲,۰۰۰	

۱- هزینه‌های نیروی انسانی برای ۴ نفر محاسبه شده است.

۳-۲-۴- پیش‌بینی درآمدهای پروژه

جدول ۳-۵- گزارش وضعیت درآمدی پروژه

شرح	بهاء به ریال
۱- درآمد سالانه برگزاری مراسم ^۱	۶۰,۷۳۹,۲۰۰,۰۰۰
جمع درآمدهای پیش‌بینی شده پروژه	۶۰,۷۳۹,۲۰۰,۰۰۰

۱- این مراسم شامل؛ تئاتر، موسیقی، تعزیه، همایش‌ها، جشن‌ها و کنفرانس‌های علمی، اقتصادی، فرهنگی، هنری و مناسبتی است.

۳-۲-۵- خلاصه پیش‌بینی وضعیت «درآمد-هزینه-سود»

جدول ۳-۶- گزارش خلاصه وضعیت مالی پروژه

شرح	مبلغ (ریال)
سرمایه‌گذاری اولیه	۲۱,۲۷۸,۰۸۰,۰۰۰
هزینه‌های بهره‌برداری سالیانه	۱,۵۳۲,۱۱۲,۰۰۰
جمع درآمدهای سالیانه	۶۰,۷۳۹,۲۰۰,۰۰۰
سود سالیانه	۵۹,۲۰۷,۰۸۸,۰۰۰

جدول ۳-۷- گزارش خلاصه وضعیت مالی پروژه

شرح	مبلغ (ریال)
مدل واگذاری پروژه	BOLT
نرخ بازده داخلی (IRR) برای سرمایه‌گذار	۲۰٪
اجاره سالیانه برای دوره اجاره	معادل سود تسهیلات مضاربه در نظام بانکی
زمان آغاز دوره اجاره	بلافاصله پس از دوره بهره‌برداری در مرحله اول
دوره بهره‌برداری	۵ ماه
دوره بازگشت سرمایه	۴/۳ ماه
نرخ بازگشت سرمایه اولیه (سالیانه)	۲۸۰٪

۱- به‌منظور محاسبه مبلغ اجاره سالیانه، ارزش روز ملک به‌صورت سالیانه توسط تیم سه‌نفره کارشناسان رسمی تعیین و مبلغ اجاره مطابق رابطه زیر به دست می‌آید.

$$\text{مبلغ اجاره سالیانه} = \text{نرخ سود تسهیلات مضاربه} \times \text{ارزش روز ملک، تعیین شده توسط تیم کارشناسان رسمی در نظام بانکی}$$

۲- سرمایه‌گذار در طی دوره بهره‌برداری و اجاره ملزم به رعایت مقررات و دستورالعمل‌های اداره کل ارشاد اسلامی استان گیلان خواهد بود.