

جمهوری اسلامی ایران

وزارت کشور



سازمان شرفاری باو و بیاری های کشور

راهبمای سرمایه گذاری و مشارکت در و بیاری های کشور

اردیبهشت ماه سال ۱۴۰۰

مقدمه:

در راستای ایجاد تحقق درآمد پایدار در دهیاری‌ها، مستند به تأکید قانون‌گذار در قانون تأسیس دهیاری‌های خودکفا در روستاهای کشور مصوب سال ۱۳۷۷، دهیاری می‌تواند در خصوص توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی روستا و پیشبرد امور مربوط که از مهم‌ترین وظایف و تکالیف قانونی دهیاری بشمار می‌رود، اقدامات لازم انجام دهد. بر این اساس تحقق این مهم در گرو برنامه‌ریزی اصولی، شناسایی فرصت‌ها و ظرفیت‌های محلی و همکاری دستگاه‌های ذی‌ربط با دهیاری برای جهش تولید و ایجاد اشتغال در روستا می‌باشد. از سوی دیگر ایجاد درآمد پایدار برای دهیاری باهدف تأمین بخشی از هزینه‌های اداره روستا و کاهش وابستگی به کمک‌های دولتی از مهم‌ترین اولویت‌های اقتصادی مدیریت روستایی بشمار می‌رود. یکی از راهکارهای اجرایی در این زمینه، جلب مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی برای سرمایه‌گذاری و مشارکت مالی با دهیاری‌ها در این نواحی می‌باشد. از این رو به منظور انتظام بخشی و ایجاد وحدت رویه در این زمینه و آموزش و راهنمایی دهیاری‌ها در حوزه سرمایه‌گذاری، "راهنمای سرمایه‌گذاری و مشارکت در دهیاری‌های کشور" تهیه شده است.

اهداف:

- ۱) انتظام بخشی به فرآیند سرمایه‌گذاری و مشارکت دهیاری با سرمایه‌گذاران
- ۲) تغییر نگرش و رویکرد دهیاری‌ها نسبت به منابع درآمدی و کاهش اتکا به منابع ناپایدار و کمک‌های دولت
- ۳) ایجاد درآمد پایدار برای دهیاری و رونق اقتصادی و اشتغال‌زایی در روستا
- ۴) بهره‌گیری از روش‌های جدید تأمین مالی برای اجرای طرح‌های توسعه‌ای و اقتصادی در روستا
- ۵) بهره‌گیری از ظرفیت سرمایه‌گذاران و بخش خصوصی در زمینه درآمدزایی و فعالیت‌های اقتصادی

ماده ۱: تعاریف و مفاهیم:

سرمایه: منابع نقدی، غیرنقدی، منقول و غیر منقول است که توسط سرمایه‌گذار یا مشارکت‌کننده و دهیاری برای اجرای طرح و پروژه تأمین می‌شود.

منابع نقدی: وجوهی است که از طریق تخصیص اعتبار، تسهیلات بانکی، هدایا و کمک خیرین توسط طرفین مشارکت‌کننده به جریان سرمایه‌گذاری تزریق یا تعهد می‌شود.

منابع غیر نقدی: اموال منقول و غیرمنقول همچون: ماشین‌آلات، تجهیزات، زمین، هزینه‌های صدور مجوز، ابنیه، ابزار و ادوات، قطعات یدکی، مواد اولیه، دانش فنی، خدمات تخصصی و مدیریت و نظایر آن را شامل می‌شود.

سرمایه‌گذار: مشارکت‌کننده یا طرف مشارکت یا شریک، شخص حقیقی یا حقوقی اعم از دولتی و غیردولتی و یا بخش خصوصی ایرانی و خارجی که با اطلاع از توانایی و امکانات خود و دهیاری، در چارچوب قراردادهای منعقد شده اقدام به سرمایه‌گذاری و مشارکت می‌نماید.

مشارکت مالی: به همکاری اشخاص حقیقی و حقوقی با دهیاری در فرآیند سرمایه‌گذاری، تأمین منابع مالی و اجرای طرح در سطح روستا گفته می‌شود.

ماده ۲: زمینه‌های سرمایه‌گذاری

زمینه‌های سرمایه‌گذاری شامل کلیه مواردی می‌شود که سبب ایجاد درآمد پایدار برای دهیاری و توسعه و آبادانی روستاها می‌گردد از جمله:

- احداث، فروش، اجاره و بهره‌برداری از واحدهای تجاری، مسکونی، صنعتی، خدماتی، اداری و فرهنگی
- احداث سالن و زمین ورزشی، فضاها و تأسیسات مرتبط
- ایجاد، راه‌اندازی و تجهیز مراکز اقامتی، بوم‌گردی و گردشگری
- تجهیز، مرمت و بهره‌برداری از اماکن، آثار و بناهای فرهنگی و تاریخی
- احداث، تجهیز و بهره‌برداری از مراکز دفن پسماند، بازیافت مواد، تولید کود و تأمین تجهیزات و اجرای طرح تفکیک از مبدا
- احداث و بهره‌برداری از کارخانجات و کارگاه‌های تولیدی و صنعتی متناسب با محیط روستا
- ایجاد و بهره‌برداری از واحدهای کشاورزی، دامداری، صنایع جانبی و وابسته
- راه‌اندازی و توسعه بازارچه‌های محلی (روزانه و هفتگی) موقت و دائمی
- خرید و تجهیز ماشین‌آلات عمرانی و خدماتی
- تولید و طراحی نرم‌افزارها و سامانه‌های فروش کالا، خدمات و تولیدات روستا و راه‌اندازی بازارهای مجازی
- طرح‌های مرتبط با هوشمندسازی روستا، پرداخت الکترونیکی و سایر زمینه‌های مرتبط
- پروژه‌ها و طرح‌های اقتصادی مرتبط با فرصت‌ها و ظرفیت‌های اقتصادی و تولیدی روستا
- مشارکت با شرکت تعاونی دهیاری‌ها در زمینه‌های توسعه‌ای، اقتصادی و درآمدزایی
- طرح‌های مرتبط با تولید انرژی‌های نو و تجدید پذیر همچون: تولید برق (نیروگاه‌های خورشیدی) و ...
- طرح‌های مرتبط با صنایع دستی، فرش دستباف و طرح‌هایی با مجوز مشاغل خانگی و خود اشتغالی
- طرح‌ها و پروژه‌های رفع کمبود و کاهش مصرف آب شرب روستاهای کشور

ماده ۳: روش‌های تأمین منابع دهیاری

اعتبارات نقدی: در صورت وجود اعتبار لازم، موضوع و برآورد دقیق سرمایه‌گذاری در بودجه مصوب دهیاری منعکس می‌شود.

تسهیلات بانکی: دریافت تسهیلات از بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری مجاز و مورد تأیید بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران صورت می‌گیرد.

منابع غیر نقدی: زمین، مستحقات، مصالح، نیروی انسانی، عوارض، امکانات و تجهیزات در اختیار و از این نوع موارد که از طریق مشارکت بخش خصوصی در طرح یا پروژه سرمایه‌گذاری دهیاری صورت می‌پذیرد.

ماده ۴: اقدامات پیشنهادی در زمینه سرمایه‌گذاری توسط دهیاری

- بررسی کارشناسانه کلیه برنامه‌ها، طرح‌ها، پروژه‌ها و فراخوان‌های مربوط به سرمایه‌گذاری و مشارکت
- توجه‌پذیری و اقتصادی بودن مشارکت مالی و سرمایه‌گذاری و بررسی کلیه جهات سرمایه‌گذاری و مشارکت ارائه شده اعم از مالکیت، ضوابط، ارزیابی آورده‌ها و مشخص نمودن سهم‌الشرکه طرفین

- رعایت شرایط قانونی حاکم بر مشارکت و سرمایه‌گذاری با تأکید بر اقتصادی بودن و اصل صرفه‌و صلاح دهیاری
- تأمین منابع مالی لازم و توانایی پرداخت اقساط بانکی (در صورت اخذ تسهیلات)
- احراز هویت، صلاحیت و اصالت مشارکت‌کننده یا سرمایه‌گذار
- بررسی و پیشنهاد مشوق‌های سرمایه‌گذاری
- تدوین و پیشنهاد شرایط اختصاصی برای نحوه فراخوان پروژه‌ها و ارزیابی سرمایه‌گذاران

ماده ۵: روش های سرمایه‌گذاری و مشارکت

روش‌های سرمایه‌گذاری و مشارکت در دهیاریها، باتوجه به نوع پروژه و ویژگی های مرتبط با آن، حجم مالی و زمان پروژه و شرایط روستا، می‌تواند نظیر موارد ذیل انجام گیرد:

- مشارکت مدنی : با توجه به سطح اجرایی و همچنین در نظر گرفتن شرایط و ملاحظات دهیاری، دهیاریها بیشتر از این روش استفاده می نمایند.
- ساخت، بهره‌برداری و انتقال (BOT)
- ساخت، بهره‌برداری، پرداخت اجاره به دهیاری و انتقال (BOLT)
- تجهیز و بازسازی، بهره‌برداری، پرداخت اجاره به دهیاری و انتقال (ROLT)
- ساخت، پرداخت اجاره به دهیاری و انتقال (BLT)
- ساخت، مالکیت و بهره‌برداری (BOO)
- بهره‌برداری، پرداخت اجاره به دهیاری (OL)
- تجهیز و بازسازی، مالکیت و بهره‌برداری (ROO)
- مدیریت بهره‌برداری و نگهداری (Q&M)
- تجهیز، بازسازی، بهره‌برداری و انتقال (ROT)
- انتقال، بهره‌برداری و انتقال (TOT)
- بیع متقابل (Buy Back)
- سایر روش‌های متناسب با نوع پروژه

ماده ۶: انجام فراخوان

الف - حداقل مفاد فراخوان سرمایه‌گذاری، شامل موارد زیر باشد:

- نام و نشانی برگزارکننده فراخوان
- نوع، کمیت و کیفیت کالا یا خدمات
- نوع و مبلغ تضمین سرمایه‌گذار در فراخوان (به نسبت میزان آورده سرمایه‌گذار و براساس آئین نامه مالی دهیاریها و سایر قوانین بالادستی)
- محل، زمان و مهلت دریافت اسناد، تحویل و گشایش پیشنهادها

• سهم‌الشرکه برآورد شده معامله و ملاحظات آن (در صورتی که تعیین آن میسر یا به‌مصلحت باشد)

ب - فراخوان عمومی به تشخیص برگزارکننده فراخوان از دو تا سه نوبت حداقل در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار کشوری یا استان مطبوع منتشر می‌گردد.

ج - دهیاری می‌تواند علاوه بر موارد مذکور در بند (ب) این ماده از طریق رسانه‌های ارتباط جمعی یا شبکه‌های اطلاع‌رسانی مجاز و قابل اثبات نیز فراخوان منتشر نماید.

ماده ۷: عقد قرارداد - موارد و نکات زیر متناسب با نوع سرمایه‌گذاری در متن قرارداد مربوطه ذکر می‌شود:

- مشخصات طرفین قرارداد و اقامتگاه قانونی آن‌ها
- موضوع، مدت، مراحل و زمان‌بندی قرارداد
- مبلغ قرارداد، تعیین سهم طرفین و نحوه تقسیم منافع و پرداختها حاصل از قرارداد
- تعهدات طرفین و نحوه مدیریت و بهره‌برداری
- نحوه نظارت بر اجرای قرارداد و ارایه گزارش‌های پیشرفت
- صلاحیت سرمایه‌گذار و تضامین و وثائق لازم (به نسبت میزان آورده سرمایه‌گذار و براساس آئین نامه مالی دهیاریها و سایر قوانین بالادستی)
- تعیین طرف قرارداد به عنوان طرف متعهد در پرداخت کسور قانونی از قبیل مالیات، عوارض و بیمه متعلقه به قرارداد
- حفاظت از محیط زیست، ایمنی و امنیت کارگاه و استانداردهای فنی و مقررات لازم الرعایه
- تأمین ماشین‌آلات و کالای مورد نیاز و تضمین کیفیت مطابق استانداردها و رعایت مقررات مربوطه
- رفع نقائص، تحویل موقت و تحویل قطعی پروژه همراه با تعیین دوره تضمین
- خسارت ناشی از خودداری یا تأخیر در انجام تعهدات و یا کاستی در انجام تعهدات برای هر یک از طرفین تعهد
- نظارت بر اجرای قرارداد
- نحوه حل اختلاف
- شرایط فسخ قرارداد و فرآیند آن
- شرایط اضطراری (فورس ماژور)
- تضمین حسن اجرای تعهدات/ انجام کار که مبلغ و نوع آن به نسبت آورده طرف سرمایه‌گذاری متغیر است
- واگذاری به پیمانکاران دست دوم
- رعایت اصل محرمانه بودن اطلاعات
- مالکیت مصالح و تجهیزات و اشتراکات (آب، برق، گاز و ...)
- تغییرها، اصلاحات و تعدیل قرارداد
- پاکسازی کارگاه
- اسناد ضمیمه و پیوست‌ها