

بررسی شیوه های تجهیز منابع پروژه های نوسازی شهری با تأکید و معرفی « مشارکت فراگیر »

فارغ از اینکه ، نوسازی شهری خود ، در چرخش سرمایه در بخش های اقتصادی کشورها تأثیر و نقش بسزایی دارد و مدل های مختلفی در این زمینه از جمله مدل « توسعه ناموزون ، تغییر شهری و چرخش سرمایه » ارائه شده است . مشکل عمده پروژه ها و طرح های نوسازی شهری ، عدم دستیابی به منابع مالی و غیرمالی مورد نیاز آنهاست و تحقق اهداف برنامه ریزی شده نوسازی و بهسازی شهری ، با توجه به وسعت و حجم بالای موضوع ، به عنوان یک اصل مدیریتی ، نیازمند کاربردی نمودن دیدگاه « مدیریت بدون پول » می باشد . با حجم منابع در اختیار دولت و نهادهای عمومی ، هیچ گاه امکان مداخله مؤثر و مورد نیاز در بخش بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری فراهم نخواهد گردید . مطابق اهداف کمی مصوب برنامه سوم توسعه ، جهت دستیابی به شاخص ۲/۲۵ درصدی سطح بهسازی و نوسازی شده بافت های شهری ، حداقل تامین ۵۰۰۰۰ میلیارد ریال منابع مالی ، از ضروریات است و برای اینکه شاخص از ۲/۲۵ درصد به ۱۰۰ درصد به قیمت ثابت نیاز به سرمایه گذاری جدید حداقل به میزان ۲۵۰۰ تریلیون ریال وجود دارد. تامین این منابع با راه کارهای معمول ، بعید به نظر می رسد لذا باید به راه کار جدید و نو اندیشید . از سوی دیگر تحقق دیدگاه « مدیریت بدون پول » نیازمند « تامین منابع مالی » تعریف شده می باشد .

سعی ما بر این است که علاوه بر مطالب فوق ، در چند جمله ذیل ، به خوبی مسأله و راه حل آن را بیان نماییم . بدیهی است که « تامین منابع مالی » نیازمند ایجاد « انگیزه های سرمایه گذاری » است ، ایجاد « انگیزه های سرمایه گذاری » نیازمند طراحی و اجرای « قواعد و قوانین سرمایه گذاری » می باشد و طراحی و اجرای « قواعد و قوانین سرمایه گذاری » نیازمند « امنیت و حمایت از سرمایه » است . و « امنیت و حمایت از سرمایه » نیازمند « توسعه اجتماعی » می باشد ، و « توسعه اجتماعی » نیازمند « تحقق مشارکت » می باشد ، و « تحقق مشارکت » مستلزم « متقاعد شدن » می باشد و از آنجایی که « متقاعد شدن » نیازمند « گفتگو و انعطاف پذیری » می باشد با « گفتگو و انعطاف پذیری » می توان تولید انرژی گروهی « سینرژی » نمود و با این انرژی گروهی است که می توان انرژی لازم را برای

اجرای طرحهای عظیم نوسازی شهری فراهم نمود و در واقع حرف اصلی « مشارکت و تحقق آن در سطح کلیه عوامل ذینفع و ذیمدخل در امر نوسازی شهری » است .

لذا ارائه روش هایی که بتواند در تحقق مشارکت واقعی عوامل مزبور مؤثر باشد حائز اهمیت می باشد و توفیق بیشتر منوط به دست یابی به روش های برتر می باشد .

« ما باید اصولاً به دنبال طراحی ابزاری باشیم که به وسیله آن گروه عظیمی از مردم عمل سرمایه گذاری مشترک انجام دهند . »

پر واضح است که مشکل و ضرورت نوسازی شهری با محدود انبوه سازان موجود حل نمی گردد . با توجه به منابع و مصارف مورد نیاز اجرای طرحهای نوسازی شهری ، باید امکانی را فراهم نمود که دارندگان عین منابع و منافع و یا دارندگان قابلیت و توانایی تدارک آنها بتوانند در بستری شفاف و مطمئن و بدون ریسک (خطر) ، در اجرای پروژه مشارکت نمایند و از منافع آتی آن برخوردار گردند. این نکته می تواند اصل « مدیریت بدون پول » را در یک مصداق تمام عیار ، تحقق بخشد . لذا اصل بر این است که منابع غیر مالی در بستری غیر پولی فراهم شوند . ولی از منابع مالی هم نباید غفلت ورزید . بلکه باید به عنوان یک منبع پوششی ، نقش مهم خود را ایفا نماید به عبارت دیگر هر جا که چاره ای جز استفاده مستقیم از پول نباشد بتوان آن را فراهم نمود و مورد استفاده قرار داد .

راه کار پیشنهادی :

در راستای یافتن بستری که بتواند وافی به مقصود باشد ، باید نکات ذیل را در نظر داشت :

۱. تحقق و رعایت کامل اصل « مدیریت بدون پول »
۲. مانع قانونی بر سر راه و تحقق مشارکت واقعی عوامل موثر در نوسازی شهری وجود نداشته باشد .
۳. منطبق با موازین شرعی و نظام بانکی بدون ربا باشد .
۴. نیاز به سیر اداری طولانی و پیچیده نداشته باشد . (مجوز گریز باشد)

۵. قابلیت استفاده از سرمایه و منابع غیرنقدی اشخاص حقیقی و حقوقی را داشته باشد .

۶. با توجه به مدل چرخش سرمایه و توسعه ناموزون بتواند سرمایه ها را به سمت توسعه و نوسازی شهری هدایت نماید .

۷. جایگاه مردم ، شهرداری ، دولت و سازندگان ، سرمایه گذاران و حلقه های واسطه ای به صورت واقعی در امر نوسازی بافت فرسوده شهری را در نظر بگیرد .

پیشنهاد این است که « هر یک از دارندگان منابع مورد نیاز ، می توانند در قالب عقد مشارکت مدنی در پروژه نوسازی شریک گردند و از منافع واقعی و ملموس آن بهره مند گردند . »

عقد مشارکت مدنی ، عبارت از در آمیختن سهم الشرکه نقدی و یا غیرنقدی متعلق به اشخاص حقیقی و حقوقی ، به نحو مشاع ، به منظور انتفاع طبق قرارداد است . نکته مهم و در واقع امتیاز شیوه عقد مشارکت مدنی بر خلاف سایر عقود ، این است که در این عقد می توان از سرمایه نقدی و غیرنقدی اشخاص ، مثل مایملک ، تخصص و سایر توانایی های آنان بهره برد . از سوی دیگر ، این عقد ، ابتکار عمل را در اختیار مشارکت کننده و مشارکت پذیر قرار می دهد و آنها را در دامن گرفتارهای اخذ مجوز از مراجع متعدد ذیربط ، اسیر نخواهد کرد و زمینه را برای کاربردی نمودن و عملی شدن هرچه بیشتر موضوع فراهم می نماید .

حال باید به این موضوع پردازیم که زمینه تسهیل ایجاد مشارکت در چه منابعی باید فراهم گردد و یا به عبارت دیگر ، پروژه های نوسازی شهری چه منابعی را لازم دارند و در مرحله بعد آیا ایجاد امکان مشارکت در مورد آنها فراهم است یا خیر ؟

منابع مالی و غیر مالی مورد نیاز پروژه های نوسازی شهری به طور کلی را می توان به شرح ذیل احصاء نمود :

۱. زمین

۲. طرح های بهسازی در مقیاس منطقه و محله

۳. طرح های اجرایی در مقیاس پروژه های تعریف شده در هر محله

۴. مجوزها

۵. تجهیزات ، ماشین آلات و مصالح ساختمانی

۶. سازندگان

۷. مدیریت و نظارت

۸. تبلیغات و آگهی ها

۹. منابع مالی (ریالی)

در جهت رعایت اصول پیش گفته ، اجرای گسترده پروژه های نوسازی شهری ، مستلزم تحقق مشارکت صاحبان هر یک از منابع فوق خواهد بود .

در خصوص هر یک از منابع مورد نیاز فوق ، نکات و مراحل ذیل را باید لحاظ نمود:

۱. شناسایی تامین کنندگان عمده هر یک از منابع مزبور (در منطقه ، محله و یا خارج از منطقه)

۲. شناسایی روش های تامین و بررسی لازم آنها

۳. شناسایی استراتژی های موثر در انتخاب روش برتر

۴. تعیین روش برتر و انتخاب آن

۵. تعیین راهکار اجرایی و شیوه نامه مربوط به اجرای روش برتر

با لحاظ نمودن و اجرای مراحل فوق در خصوص هر یک از منابع ، تصویر روشنی از آینده کار بدست خواهد آمد و

کلیه مشارکت کنندگان در اجرای پروژه های نوسازی شهری را مورد مسائل آینده طرح مطمئن خواهد ساخت ناگفته

پیداست که در قالب عقد مشارکت مدنی « میزان سهم الشرکه هر یک از شرکاء براساس میزان آورده آنان براساس

برآورد کارشناسی و یا روش مورد توافق خواهد بود . »

در ادامه به بررسی هر یک از منابع مذکور ، با توجه به مراحل و نکات پنج گانه فوق ، خواهیم پرداخت . البته لازم به ذکر است که آنچه در پی می آید ، مثال وار و نمونه ای می باشد و ممکن است ناقص به نظر برسد که در شرایط واقعی و خاص هر پروژه یا محله یا منطقه قابل تدقیق می باشند .

الف - زمین :

با توجه به اینکه طرح های نوسازی شهری عمدتاً در بافت های قدیمی و فرسوده شهری واقع هستند لذا عمده تأمین کنندگان این منبع عبارتند از :

۱. مالکین خصوصی پلاک های واقع در بافت های فرسوده شهری
۲. شهرداریها (املاک و معابر و دسترسی های موجود که با توجه به طرح ممکن است در محدوده ساخت و ساز قرار گیرند .)
۳. دولت (املاک وزارت مسکن و شهرسازی و سایر دستگاههای اجرایی واقع در بافت های مزبور)
۴. درآمد عمومی دولت و یا دیگر منابع مجاز ، جهت تملک و آزادسازی جدید

روش های تامین از منابع فوق به شرح زیر خواهد بود :

۱. املاک دولت و شهرداری ها ، براساس بهای کارشناسی در قالب مشارکت مدنی وارد عرصه مشارکت گردد .
۲. املاک دولت و شهرداری ها ، به عنوان تعهد ، به بهای روز به طرح واگذار گردد . (پرداخت بعد از اتمام پروژه صورت گیرد .)
۳. ترکیبی از دو روش ۱ و ۲ صورت پذیرد .
۴. مردم (مالکین خصوصی املاک) ، اراضی و املاک خود را براساس بهای کارشناسی در قالب مشارکت مدنی در اختیار طرح قرار دهند .

۵. مردم، اراضی و املاک خود را براساس بهای کارشناسی با سایر املاک در اختیار مجری طرح معاوضه نمایند.

۶. مردم، اراضی و املاک خود را بر اساس بهای کارشناسی به عنوان تعهد به طرح واگذار نمایند.

۷. مردم، اراضی و املاک خود را بر اساس بهای کارشناسی هم به صورت مشارکت و بخشی هم به صورت

فروش در اختیار طرح قرار دهند.

۸. مردم، اراضی و املاک خود را بر اساس بهای روز به طرح بفروشند و طرح از منابع ریالی، نقداً پرداخت نماید.

۹. دولت، شهرداری و مردم بخشی از املاک و اراضی خود را در جهت اجرای فضاهای عمومی شهری، به طرح

هبه نمایند.

۱۰. تملک نقدی اراضی و املاک از محل درآمد عمومی تخصیص یافته به طرح

۱۱. تملک قهری و غیر قهری املاک از محل منابع ریالی طرح

و روش های دیگری که متناسب با وضعیت هر پروژه می تواند مورد نظر مدیران پروژه ها قرار گیرد. با توجه به اصل

کاهش تصدی دولت و جلب مشارکت های مردمی روش های مذکور از بالا به پایین از اولویت بیشتری برخوردارند.

مراحل اجرایی کار در این خصوص به شرح زیر خواهد بود:

*تعریف دقیق پروژه ها و تهیه گزارش فنی، اقتصادی و مالی پروژه ها توسط مجری طرح

*مطالعه و شناسایی پلاک های واقع در پروژه

*مطالعات محلی و سنجش میزان تمایل مشارکت و مالکین و ساکنین محدوده پروژه ها

*انتشار آگهی دعوت به مشارکت

*مذاکره با طرف های آماده مشارکت و اولویت بندی های لازم

*انعقاد قرارداد مشارکت

ب-تهیه طرح (طرح های بهسازی و اجرایی)

عمده تأمین کنندگان این منبع عبارتند از:

۱. طرح های مصوب تهیه شده قبلی موجود در وزارت مسکن و شهرسازی و احتمالاً شهرداری
۲. طرحهایی که می تواند با امکانات موجود در وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری ها تهیه شود.
۳. مهندسین مشاور طراحی اعم از اشخاص حقوقی و حقیقی

روش های تامین از منابع فوق به شرح زیر خواهد بود:

۱. استفاده از طرح های موجود وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری ها به عنوان آورده در قالب مشارکت

مدنی

۲. جلب مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی مشاور در قالب مشارکت مدنی بر اساس تعرفه های مصوب
 ۳. جلب مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی مشاور در قالب مشارکت ترکیبی از مشارکت مدنی و تعهدی
 ۴. جلب مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی مشاور در قالب تعهدی (مطالبه از طرح)
 ۵. همکاری اشخاص حقیقی و حقوقی مشاور در قالب صورت وضعیتی و پرداخت غیرنقدی
 ۶. همکاری اشخاص حقیقی و حقوقی مشاور در قالب صورت وضعیتی و پرداخت غیرنقدی
- استراتژی ارتقای بازده طرح های قبلی تهیه شده و افزایش بهره وری آنان و اصل مشارکت ، اولویت ها را از بالا به پایین تعیین می کند ، از سوی دیگر طراحان و مشاوران با توجه به درصد و میزان مشارکت بالاتر در اولویت خواهند بود.

روش اجرایی کار عبارت است از:

- ۱- دعوت عام از مهندسین مشاور جهت مشارکت در طراحی طرحها
- ۲- شناسایی مشاوران واجد شرایط
- ۳- مطالعه میزان مشارکت آنان
- ۴- مذاکره با مشاوران واجد شرایط و دارای اولویت در مرحله اول و با بقیه مشاوران در مراحل بعدی
- ۵- انعقاد قرارداد با برگزیدگان

ج - تهیه مجوزها و سایر حقوق

عمده مصارف این بخش شامل موارد زیر می باشند:

۱- پروانه ساخت و ساز و عوارض نوسازی و تراکم مازاد بر تراکم پایه

۲- هزینه های تجمیع و تفکیک اسناد اراضی و املاک

۳- تغییر کاربری

۴- پایان کار

۵- حق انشعاب (آب ، برق ، گاز ، تلفن و ...)

۶- مالیات اولین نقل و انتقال

۷- کسورات صورت وضعیت ها مثل بیمه و مالیات

۸- مجوز تملک قهری

و...

تعیین کنندگان عمده منابع فوق ، به شرح زیر شناسایی شده اند:

* استانداریها

* شهرداری ها (شورای اسلامی شهرها)

* وزارت مسکن و شهرسازی و سازمانهای تابعه ستادی و استانی

* شرکت های برق ، مخابرات ، گاز منطقه ای ، آب و فاضلاب و...

* وزارت امور اقتصادی و دارایی

* اداره ثبت اسناد و املاک

* سازمان تأمین اجتماعی

* دادگستری ها

*گروه های ارائه دهنده خدمات مشاوره و خدمات اداری (پیگیری) در زمینه اخذ مجوزهای لازم

روش های تأمین منابع فوق:

- ۱- تهیه لایحه مربوط به معافیت تمام یا بخشی از عوارض فوق به همراه توجیحات لازم
 - ۲- جلب مشارکت سازمان های مربوط در قالب مشارکت مدنی بر اساس تعرفه روز و تعدیلات مربوطه
 - ۳- جلب مشارکت سازمان های مربوط در قالب تعهدی و مشارکت مدنی (به صورت ترکیبی)
 - ۴- جلب مشارکت سازمان های مربوط در قالب تعهدی
 - ۵- جلب مشارکت سازمان های مربوط در قالب پرداخت غیرنقدی
 - ۶- پرداخت از محل اعتبارات و منابع ریالی
- با توجه به وجود توجیه لازم مبنی بر احیای بافت های شهری و مزیت های نسبی توسعه درونی و نوسازی شهری بر سایر سیاست های توسعه شهری ، اولویتها از بالا به پایین تعیین می گردد.
- روش اجرایی کار:

- ۱- تهیه توجیحات لازم و مستدل جهت ارائه لایحه مربوطه
 - ۲- مذاکره مستقیم با سازمانهای مذکور و ارائه توجیه فنی و اقتصادی و مالی طرح های نوسازی شهری به آنان و ترغیب آنها به مشارکت واقعی در طرح های نوسازی شهری و تعریف پروژه هایی که بتواند به نحوی مشکلات مسکن کارکنان آنها را نیز حل نماید.
 - ۳- انعقاد قرارداد با طرف های متقاعد شده و علاقمند
- سایر منابع و مصارف مورد نیاز نظیر تجهیزات و ماشین آلات ، مصالح ساختمانی ، سازندگان ، مدیریت طرح ، تبلیغات و منابع ریالی ، با همین متدلوژی و روش شناختی قابل بررسی می باشند که به جهت پرهیز از طولانی شدن

موضوع ، از طرح آنها به جزء منابع مالی (ریالی) طرح ، در اصل مقاله پرهیز می گردد. و موارد مربوط به منابع مذکور در جدول پایانی آورده می شود .

قبل از شروع بحث مربوط به منابع مالی (ریالی) در پایان بررسی منابع غیرریالی ذکر چند نکته لازم است:

- در این مدل سعی شده است که از انعطاف پذیری لازم برخوردار باشد به نحوی که می توان مدل را ، مدل « زنجیره مشارکتی منعطف » نامید به عبارت دیگر در طراحی آن ، توجه کاملی به « الگوی مشارکتی منعطف » گردیده است ، به طور مثال چنانچه در یکی از منابع مورد نیاز ، اگر در منطقه یا محله ای ، امکان مشارکت مدنی به صورت کامل فراهم نباشد ، مدل ما را به گزینه بعدی رهنمون می گردد که ترکیبی از مشارکت یا تعهد است.

- در این مدل ، اصل بر مدیریت بدون پول نهاده شده است ، و فرض بر این است که در صورت تلاش مجریان طرح ها و فراهم نمودن مشارکت کامل و تأمین منابع پیش گفته ، دیگر نیازی به منابع پولی نخواهد بود. اما چنانچه در هر یک از موارد ، موفق به جلب مشارکت نشدیم ، باید در خصوص تأمین منابع ریالی سعی و تلاش نماییم . لذا در ادامه ، به طور مختصر به روشهای تأمین منابع ریالی (پوششی) می پردازیم .

شیوه های تأمین منابع ریالی

تأمین منابع مالی (ریالی) از اهمیت فوق العاده ای برخوردار است و در واقع منبع پوششی و حمایتی قوی برای

تضمین اجرای پروژه های نوسازی شهری می باشد. عمده این منابع از محل های زیر قابل استحصال است:

۱- دریافت سپرده از مردم در قالب مشارکت مدنی

۲- دریافت سپرده از مردم در قالب سایر عقود نظام بانکی بدون ربا و پرداخت سود سپرده به آنان (نظیر عقد

وکالت)

۳- فروش اوراق سرمایه گذاری در طرح های نوسازی شهری (اوراق سهام پروژه) با عایدات متقارن و یا تصادفی

به صورت کلی . در سه روش فوق بهتر است به جهت اعتماد سازی ، سپرده پذیر یا ناشر اوراق دولت یا

شهرداری باشد یا مجری طرح مورد تضمین یکی از این دو باشد.

۴- اخذ وام و تسهیلات بانکی در امر آزادسازی و ساخت و ساز

۵- تبدیل بخشی از منابع غیرریالی دولت و شهرداریها که قبلا در اختیار امر نوسازی شهری قرار گرفته است.

۶- اخذ ردیف بودجه ای از محل درآمد عمومی و درآمد استانی دولت

۷- تخصیص بخشی از وجوه اداره شده به عنوان تنخواه در اختیار مجری طرح

۸- انتشار اوراق مشارکت جهت طرح های نوسازی شهری

۹- تشکیل شرکت های سهامی عام مدت دار پروژه های خاص هر منطقه یا محله (فروش سهام)

۱۰-پیش فروش واحدهای مسکونی ، تجاری ، خدماتی و اداری که در طرح نوسازی ایجاد می گردند.

۱۱-تشکیل صندوق های محلی و منطقه ای عمران و نوسازی بافتهای فرسوده شهری

۱۲-اخذ هبه های دولتی ، مردمی در خصوص ساخت مکانها و فضاهای شهری عام المنفعه و نظایر آن

۱۳-هدایت و اخذ نقدینگی ها و سرمایه های تعاونی های مسکن

۱۴-تجهیز منابع خارجی شامل :

- اخذ تسهیلات و وام از بانک جهانی ، بانک توسعه اسلامی و ...

- جذب مشارکت سرمایه گذاران خارجی (اشخاص حقیقی و حقوقی)

- جذب سرمایه و سرمایه گذاران ایرانی مقیم خارج از کشور

- جذب کمک های سازمانهای بین المللی

اصول پیش گفته در خصوص منابع فوق نیز حاکمیت دارد . امید است ، شیوه مورد پیشنهاد در این مقاله ،

بتواند حرکت مبارک نوسازی و بهسازی بافت های قدیمی و فرسوده شهری را تسریع نموده و شاهد شکوفایی و

بهره مندی از مزیت های نسبی سیاست توسعه درونی نظیر ارتقاء بهره وری از زمین شهری ، نزدیک شدن به شاخص جهانی تراکم نفر در هکتار ، کاهش هزینه نگهداری شهری و توانمند شدن شهرداری ها ، و ارتقاء شاخص های زیست محیطی و احیای بافت های ارزشمندی شهری و احیاء هویت معماری ایرانی و اسلامی شهرهای کشور عزیزمان باشیم .

منابع (مصارف)	محل های تامین	روشهای تامین	راه کار اجرایی تامین
تجهیزات و ماشین آلات	گروههای سازنده نهادهای عمومی	جلب مشارکت در قالب مشارکت مدنی براساس بهای کارشناسی تجهیزات و ... اجاره اجاره بها بعنوان آورده شریک محاسبه شود اجاره بها بصورت ترکیبی از مشارکت و تعهد باشد اجاره بها تقسیط شود اجاره بها بصورت غیرنقدی پرداخت گردد اجاره بها بصورت نقدی پرداخت گردد	شناسایی و تهیه فهرست ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز دعوت عام از دارندگان ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز مشارکت سنجی علاقمندان براساس قیمت کارشناسی یا اجاره بهای ماشین آلات مذکور مذاکره با علاقمندان تعیین اولویت داران (با توجه درصد مشارکت یا رقم پیشنهادی آنان و ...) انعقاد قرارداد مشارکت آگهی مناقصه خرید در صورت عدم مشارکت
مصالح ساختمانی	اشخاص حقیقی و حقوقی تولیدکننده مصالح ساختمانی	جلب مشارکت اشخاص و حقوقی تولید کننده مصالح ساختمانی در قالب مشارکت مدنی براساس قیمت روز یا توافقی جلب مشارکت اشخاص مذکور در قالب ترکیبی از مشارکت و تعهد جلب همکاری اشخاص مذکور درخصوص تقسیط تعهد ایجاد شده خرید نقدی	شناسایی اقلام عمده مصالح مورد نیاز آگهی دعوت عام از تولید کنندگان مصالح مذکور شناسایی تولیدکنندگان و علاقمند به مشارکت واجد شرایط با بررسی موارد زیر: وضعیت مالی و نقدینگی شان وضعیت نیروی انسانی وضعیت مواد اولیه وضعیت ظرفیت و امکانات فنی وضعیت بازار محصول وضعیت میزان علاقمندی به مشارکت در پروژه مطالعه بازار روز مصالح بصورت کلی مذاکره با علاقمندان به مشارکت انعقاد قرارداد
سازندگان	سازندگان جزء انبوه سازان شرکتهای عمرانی و ساختمانی	جلب مشارکت سازندگان مذکور: در قالب مشارکت مدنی در قالب ترکیبی از مشارکت مدنی و تعهدی	مطالعه مشارکت سنجی آنان و میزان علاقمندی آنان به مشارکت بررسی توانایی فنی، سابقه و رتبه بندی آنها

<p>بررسی امکانات مالی و سرمایه ای آنان</p> <p>بررسی منابع انسانی و قابلیت های انعطاف آنان با ضوابط شرکت و ...</p> <p>مذاکره با سازنده های واجد شرایط براساس مطالعه فوق و اعلام قیمت کمتر از سوی آنان</p> <p>انعقاد قرارداد</p>	<p>در قالب تعهد</p> <p>در قالب پرداخت غیرنقدی صورت وضعیت</p> <p>در قالب پرداخت نقدی صورت وضعیت</p>	<p>وابسته به دولت و نهادهای عمومی</p> <p>مهندسین جوان و جویای کار و...</p>	
<p>دعوت عام از شرکت و گروههای مشاور و ناظر شناسایی مدیر طرح واجد شرایط پس از بررسی های ذیل:</p> <p>بررسی توانایی های فنی و منابع انسانی</p> <p>بررسی سابقه و دسته بندی</p> <p>بررسی توانایی انعطاف پذیری و قابلیت تطبیق با اصول و ضوابط نوسازی شهری</p> <p>مذاکره با گروههای واجد شرایط و</p> <p>انعقاد قرارداد</p>	<p>جلب مشارکت :</p> <p>در قالب مشارکت مدنی</p> <p>در قالب ترکیبی از مشارکت مدنی و تعهد</p> <p>در قالب تعهد</p> <p>در قالب پرداخت غیرنقدی</p> <p>در قالب نقدی</p>	<p>سازمان عمران و بهسازی شهری</p> <p>وزارت مسکن و شهرسازی</p> <p>شهرداری ها</p> <p>شرکتهای عمرانی و ساختمانی</p> <p>وابسته به دولت و نهادهای عمومی</p> <p>گروههای مهندسی ناظر</p>	<p>مدیریت طرح</p>
<p>مذاکره حضوری مدیر طرح با روزنامه ها و رسانه ها مطالعه و سنجش میزان علاقمندی آنان به مشارکت</p> <p>مذاکره نهایی با گروهها و روزنامه ها و رسانه های اولویت دار</p> <p>انعقاد قرارداد</p>	<p>جلب مشارکت :</p> <p>در قالب مشارکت مدنی (آورده تامین کنندگان براساس تعرفه های مصوب مورد محاسبه قرار می گیرد</p> <p>در قالب مشارکت و تعهد</p> <p>در قالب تعهد</p> <p>پرداخت غیرنقدی</p> <p>پرداخت نقدی</p>	<p>روزنامه های کثیرالانتشار داخلی و خارجی</p> <p>روزنامه های محلی و استانی</p> <p>مجلات و سایر نشریات</p> <p>رادیو، تلویزیون، شبکه جام جم</p> <p>شبکه های محلی صدا و سیما</p> <p>اینترنت و...</p>	<p>اطلاع رسانی و تبلیغات</p>

* اولویت روشهای تامین در هر بخش به ترتیب با توجه به اصول پیش گفته از بالا به پائین می باشد .

منابع و مأخذ:

۱. اسناد برنامه پنج ساله سوم توسعه اقتصادی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و مصوبه شماره

۲۳۵۷۰/ت/۲۴۷۷۴هـ.مورخ ۱۳۸۱/۵/۲۰ هیات محترم وزیران

۲. مباحث کمیته سرمایه گذاری سازمان عمران و بهسازی شهری وزارت مسکن و شهرسازی ، حوزه معاونت

طرح و توسعه آذرماه ۱۳۷۸

۳. موسسه بانکداری ایران - آشنایی بیشتر با عقود اسلامی در ارتباط با قانون عملیات بانکی بدون ربا ، تهران

۱۳۷۳

۴. آئینی محمد - طراحی انتشار اوراق سرمایه گذاری مسکن با عایدات تصادفی در چارچوب بازار سرمایه

(منطبق با موازین فقهی) پایان نامه فوق لیسانس مدیریت مالی ، دانشکده مدیریت ، دانشگاه امام صادق

(ع) ۱۳۷۹

۵. ترشیزیان ، حاج محمد . الگوی موفق در اجرای طرحهای بخش مسکن - مجموعه مقالات دومین همایش

سیاست های توسعه مسکن در ایران - مهر ۱۳۷۴