



بسمه تعالی

سال پنجم تولید کرامی باد

شماره: ۵۶۰۸۴

تاریخ: ۱۳۹۹/۱۲/۲۵

پیوست:

معاونین محترم، جاهنگی امور عمرانی استانداری های کشور

موضوع: ابلاغ شیوه نامه راه اندازی مراکز مشارکتی عرضه میوه و تره بار شهرداری ها

با سلام و احترام

در راستای بند ۱۸ ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴، لایحه قانونی راجع به نحوه واگذاری اماکن و میادین و غرفه ها بمنظور ایجاد تسهیل در تهیه و توزیع میوه و تره بار و فرآورده های کشاورزی مصوب ۱۳۵۸/۱۰/۰۵ شورای انقلاب و اصلاحات بعدی و آیین نامه اجرای آن مصوب ۱۳۷۴/۱۱/۰۱ و بند ۴ بخش (ب) تصویب نامه شماره ۱۰۸۸۰/ت ۵۱۰۲۴ هـ مورخ ۱۳۹۶/۰۲/۰۳ هیئت محترم وزیران در مدیریت بخش میادین میوه و محصولات کشاورزی، به پیوست شیوه نامه راه اندازی مراکز مشارکتی عرضه میوه و تره بار، فرآورده های کشاورزی و مایحتاج عمومی شهرداری ها با هدف افزایش سرانه خدماتی از طریق جذب و مشارکت سرمایه گذاران تهیه شده است، جهت ابلاغ به شهرداری های تابعه آن استان ارسال می گردد. شایان ذکر است مسئولیت نظارت بر رعایت این شیوه نامه بر عهده آن معاونت محترم می باشد.

مدیر عالی تراد
رئیس سازمان

رونوشت:

جناب آقای دکتر سامانی معاون محترم هماهنگی وزارت کشور جهت استحضار

جناب آقای حسینی مشاور محترم وزیر و مسئول هماهنگی حوزه وزارتی وزارت کشور جهت استحضار

جناب آقای رجب صلاحی معاون محترم امور شهرداری ها جهت آگاهی

ارسال از طریق پیام استان

ارسال به وزارت کشور

وزارت کشور



سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور

معاونت امور شهرداری ها

شیوه نامه راه اندازی مراکز مشارکتی عرضه میوه و تره بار، فرآورده های کشاورزی و مایحتاج عمومی شهرداری ها

دفتر محیط زیست و خدمات شهری

اسفندماه ۱۳۹۹

کارگروه تهیه و تدوین شیوه نامه راه اندازی مراکز مشارکتی عرضه میوه و تره بار،

فرآورده های کشاورزی و مایحتاج عمومی شهرداری ها

<p>آقایان سید حبیب راضی، هاشم نوروزی فرد و مجید آقایی مدیرکل، معاون و کارشناس دفتر محیط زیست و خدمات شهری سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور</p>
<p>آقایان سید سعید راد، سید حسین اعرابی، بهزاد عبدالمحمد و خانم شهلا جمشیدی مدیرعامل، معاون و کارشناسان سازمان مدیریت میادین میوه و تره بار شهرداری های تهران</p>
<p>آقایان مسعود رضوی، محمد مجیری، ابراهیم محمدی، علیرضا مظفری، انور رحمت زهی و فرهاد فرهودی مدیران عامل سازمان های ساماندهی مشاغل شهری و فرآورده های کشاورزی شهرداری های مشهد، اصفهان، تبریز، قم، زاهدان و کرمانشاه</p>

بنام خدا

مقدمه :

در راستای اجرای بند ۱۸ ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴، لایحه قانونی راجع به نحوه واگذاری اماکن و میدین و غرفه‌ها بمنظور ایجاد تسهیل در تهیه و توزیع میوه و تره بار و فرآورده‌های کشاورزی مصوب ۱۳۵۸/۱۰/۰۵ شورای انقلاب و اصلاحات بعدی و آیین نامه اجرای آن مصوب ۱۳۷۴/۱۱/۰۱ و بند ۴ بخش (ب) تصویب نامه شماره ۱۰۸۸۰/ ت ۵۱۰۲۴ هـ مورخ ۰۳/۰۲/۱۳۹۶ هیئت وزیران در مدیریت بخش میدین میوه و محصولات کشاورزی، با اهداف : ارائه خدمات مناسب و مورد نیاز شهروندان از طریق افزایش سرانه خدماتی با مشارکت سرمایه گذاران، تامین مایحتاج ساکنین منطقه/ ناحیه/ محله بمنظور ایجاد هماهنگی و ایجاد رویه واحد، تامین منابع اعم از فیزیکی و مالی و جلب مشارکت شهروندان مستعد و علاقمند به سرمایه گذاری در ایجاد مراکز مشارکتی عرضه میوه و تره بار، فرآورده های کشاورزی و مایحتاج عمومی، این شیوه نامه تهیه و تدوین گردیده است.

ماده ۱- عبارات و اصطلاحات بکار رفته در این شیوه نامه دارای مفاهیم زیر است:

سازمان:

منظور از سازمان در این شیوه نامه سازمان ساماندهی مشاغل شهری و فرآورده های کشاورزی شهرداری می باشد.

مرکز مشارکتی عرضه میوه و تره بار ، فرآورده های کشاورزی و مایحتاج عمومی:

مکانی است برای تسهیل در امر عرضه میوه و تره بار، فرآورده های کشاورزی و مایحتاج مصرفی خانوار که به صورت مشارکتی و موقت تحت نظر شهرداری ایجاد و در این شیوه نامه به اختصار مرکز نامیده می شود.

هیات عالی سرمایه گذاری:

براساس شیوه نامه سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری های کشور ابلاغی شماره ۱۹۹۰۴۹ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۹، مرجع تصمیم گیری و تصویب در امر سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری است.

مشارکت کننده :

به اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از دولتی، تعاونی و خصوصی اطلاق می گردد که با اطلاع از توانائی و امکانات خود و شهرداری به موجب انعقاد قرارداد مشارکتی؛ نسبت به ارائه زمین، بنا و یا ایجاد و تجهیز آن و یا همه موارد جهت ایجاد مرکز مشارکتی تحت مدیریت شهرداری اقدام می نماید.

موضوع فعالیت:

به انواع فعالیت هایی که در داخل هر مرکز بر اساس کشش و نیاز مرکز، مطابق ضوابط و مقررات شهرداری برای فعالیت مربوطه، مجوز بهره برداری صادر می شود اطلاق می گردد.

املاک واجد شرایط

به املاک واقع در محدوده و حریم شهر که تحت مالکیت بخش خصوصی، تعاونی یا دولتی و فاقد بدهی به شهرداری و سایر دستگاه ها می باشند و قابلیت ایجاد مراکز موضوع این شیوه نامه را دارند گفته می شود.

نحوه انتخاب مشارکت کننده:

با توجه به اینکه در این نوع مشارکت، تامین زمین و ساخت توسط مشارکت کننده صورت می گیرد، انعقاد قرار داد با تایید هیات عالی سرمایه گذاری و تصویب شورای اسلامی شهر، تنظیم می گردد.

احراز مالکیت / قانونی بودن تصرف:

احراز مالکیت یا قانونی بودن تصرف، احصاء اسناد مربوطه و بلامعارض بودن ملک و رفع آن در صورت وجود معارض بر عهده مشارکت کننده می باشد.

حق استفاده از نام شهرداری / سازمان:

استفاده از امتیاز توزیع و ارائه محصولات و خدمات با نام شهرداری / سازمان در ازای دریافت درصدی از درآمد حاصله می باشد.

سازه و انواع آن (دائم ، موقت):

سازه موقت: به هرگونه بنای غیر اساسی که به صورت موقت با مصالح سبک و با قابلیت جمع آوری، جابجائی و انتقال ساخته می شود و دارای پایداری و استحکام لازم در مقابل بارهای وارده می باشد اطلاق می گردد.

سازه دائم: به هرگونه بنای اساسی که مطابق مقررات ملی ساختمان احداث می شود اطلاق می گردد.

ماده ۲- روش های مشارکت در املاک متعلق به بخش خصوصی، تعاونی و دولتی:

الف: واگذاری ملک (بنا) توسط مشارکت کننده

الف ۱) املاک دارای کاربری تجاری

در این روش تامین ملک (بنا) و تجهیز مرکز توسط مشارکت کننده صورت گرفته و طی قراردادی در اختیار شهرداری قرار می گیرد. مدیریت، بهره برداری، واگذاری، نظارت و کنترل بر کلیه فعالیت های اماکن ایجاد شده در

املاک متعلق به اشخاص حقیقی و حقوقی، توسط شهرداری انجام پذیرفته و درآمد حاصل از آن به نسبت قدرالسهم طرفین مطابق جدول‌های محاسبه ضریب سهم مشارکت کننده؛ جدول‌های شماره یک، دو و سه این شیوه نامه تعیین می‌گردد.

الف ۲) املاک دارای کاربری غیر تجاری

این روش مشابه روش فوق الذکر (الف ۱) می‌باشد با این تفاوت که در این گونه املاک، کاربری ملک تغییر نخواهد کرد و فقط با مجوز شهرداری به عنوان مرکز موقت تا پایان قرار داد فی مابین، فعالیت خواهد نمود.

تبصره ۱: در هر دو روش فوق، تجهیز و توسعه مراکز با سازه موقت (سبک و قابل جابجایی) با حداقل هزینه و تجهیز، در املاک متعلق به بخش خصوصی، تعاونی و دولتی ایجاد خواهد شد که قابلیت جمع آوری داشته باشد.

تبصره ۲: اخذ تعهد نامه رسمی (محضری) از مشارکت کننده مبنی بر عدم ادامه فعالیت بعد از فسخ یا اتمام قرارداد و جمع آوری کلیه تجهیزات و منصوبات مرکز و بازگرداندن به حالت اولیه ملک انجام پذیرد.

ب) واگذاری زمین توسط مشارکت کننده (اراضی دارای کاربری تجاری و غیر تجاری)

در این روش تامین زمین، ساخت و تجهیز مرکز با نظارت شهرداری پس از طی مراحل قانونی توسط مشارکت کننده با سازه موقت طراحی و انجام می‌گردد و طی قراردادی در اختیار شهرداری قرار می‌گیرد. مدیریت، بهره برداری، واگذاری، نظارت و کنترل بر کلیه فعالیت‌های اماکن ایجاد شده در املاک متعلق به اشخاص حقیقی و حقوقی، توسط شهرداری انجام پذیرفته و درآمد حاصل از آن به نسبت قدرالسهم طرفین مطابق جدول‌های محاسبه ضریب سهم مشارکت کننده؛ جدول‌های شماره یک، دو و سه این شیوه نامه تعیین می‌گردد.

پس از اتمام یا فسخ قرارداد، همه تجهیزات و منصوبات بنای ایجاد شده، توسط مشارکت کننده جمع آوری و ملک به حالت اولیه بازگردانده می‌شود و هیچ حق و حقوقی برای مالک ایجاد نخواهد گردید. در اراضی غیر تجاری، کاربری ملک تغییر نخواهد کرد و فقط با مجوز شهرداری به عنوان مرکز موقت تا پایان قرار داد فی مابین، فعالیت خواهد نمود.

تبصره ۱: چنانچه مشارکت کننده قصد احداث بنا را با سازه دائم داشته باشد ملزم به گرفتن پروانه ساختمان و رعایت ضوابط فنی و شهرسازی می‌باشد.

تبصره ۲: ارائه تعهد نامه رسمی (محضری) توسط مشارکت کننده مبنی بر عدم ادامه فعالیت بعد از فسخ یا اتمام قرارداد الزامی است.

***الزامات و ضوابط برای ایجاد مرکز در روش های الف و ب:**

- اخذ مصوبه هیئت مدیره در شهرهای دارای سازمان (در صورتی که شورای شهر تکالیف مربوطه را به سازمان تفویض کرده باشد) و در سایر شهرها اخذ مصوبه شورای شهر برای موافقت اصولی (اولیه) و اجرای پروژه ها (شامل معرفی از سوی منطقه/ ناحیه؛ تائید ایجاد و راه اندازی مراکز در محل مورد نظر؛ تائید نهایی انجام مشارکت و تائید میزان قدرالسهم طرفین؛ تعیین مدت قرارداد).
- امکان سنجی فنی و اقتصادی و مکانیابی برای ایجاد مرکز و رعایت همه الزامات قانونی آن از جمله داشتن فاصله با دیگر مراکز، رعایت مسائل زیست محیطی.
- احراز مالکیت متقاضی مطابق سند رسمی ثبتی و یا وکیل و نماینده قانونی مالک مطابق و کالتنامه رسمی دارای اعتبار با اختیارات تام و کامل جهت انعقاد قرارداد با شهرداری به منظور راه اندازی مراکز مشارکتی در مدت مشخص و معین.
- داشتن اجاره نامه بصورت سرفقلی با مدت اعتبار حداقل ۵ سال (با رعایت قانون موجر و مستاجر و با رضایت مالک).
- داشتن اجاره نامه رسمی با مدت اعتبار حداقل ۵ سال (با اجازه مالک) با اختیار کامل جهت احداث و راه اندازی مرکز.
- داشتن اجاره نامه اوقاف بصورت رسمی با مدت اعتبار حداقل ۵ سال (با اجازه اداره اوقاف و متولی) با اختیار کامل جهت احداث و راه اندازی مرکز.
- تناسب ظرفیت و پتانسیل عرصه املاک در طرح های مشارکتی با میزان برآورد سرمایه گذاری و توجیه اقتصادی کارشناسی شده توسط شهرداری (هیات عالی سرمایه گذاری شهرداری).
- اعلام موافقت شهرداری مناطق و نواحی برای ایجاد مرکز در محل مربوطه با مجوز و اعلام نظر حوزه های شهرسازی، ترافیک، محیط زیست و خدمات شهری تحت پوشش منطقه و یا ناحیه مربوطه و در صورت لزوم مطالعات اجتماعی.
- تامین همه تاسیسات و اخذ انشعابات لازم در مرکز از جمله (آب، برق، گاز، تلفن و...) توسط مشارکت کننده.

ج) روش تهاتر با مطالبات شهرداری

در این روش مالک املاک بخش خصوصی، تعاونی و دولتی (حقیقی و حقوقی) می تواند بابت مطالبات شهرداری برابر تعرفه های شهرداری، قسمتی از ملک مربوطه یا ملک دیگری که قابلیت ایجاد مرکز را داشته باشد با تعیین قیمت ملک توسط کارشناس رسمی دادگستری با شهرداری تهاتر و واگذار نماید.

***الزامات و ضوابط برای ایجاد مراکز در این روش:**

- اخذ مصوبه هیئت مدیره در شهرهای دارای سازمان (در صورتی که شورای شهر تکالیف مربوطه را به سازمان تفویض کرده باشد) و در سایر شهرها اخذ مصوبه شورای شهر برای موافقت اصولی (اولیه) و اجرای پروژه ها (شامل معرفی از سوی منطقه/ ناحیه؛ تأیید ایجاد و راه اندازی مراکز در محل مورد نظر؛ تأیید نهایی انجام مشارکت و تأیید میزان قدرالسهم طرفین؛ تعیین مدت قرارداد).
- امکان سنجی فنی و اقتصادی و مکانیابی برای ایجاد مرکز و رعایت همه الزامات قانونی آن از جمله داشتن فاصله با دیگر مراکز، رعایت مسائل زیست محیطی.
- احراز مالکیت متقاضی مطابق سند رسمی ثبتی و یا وکیل و نماینده قانونی مالک مطابق وکالتنامه رسمی دارای اعتبار با اختیارات تام و کامل جهت انعقاد قرارداد و واگذاری ملک.
- تناسب ظرفیت و پتانسیل عرصه املاک در طرح‌های مشارکتی با میزان برآورد سرمایه گذاری و توجیه اقتصادی کارشناسی شده توسط شهرداری.
- اعلام موافقت شهرداری مناطق و نواحی برای ایجاد مراکز در محل مربوطه با مجوز و اعلام نظر حوزه‌های شهرسازی، ترافیک، محیط زیست و خدمات شهری تحت پوشش منطقه و یا ناحیه مربوطه و در صورت لزوم مطالعات اجتماعی.

(د) حق استفاده از نام شهرداری / سازمان

این مشارکت مختص املاک تجاری دارای پروانه ساخت می‌باشد در این روش همه هزینه‌های مربوط به مدیریت، تجهیزات، اصلاحات ابنیه، نصب تابلو مرکز براساس طرح ابلاغی از سوی سازمان/شهرداری و... بر عهده مشارکت کنند می‌باشد و فقط از حق نام شهرداری/سازمان به جهت اعتبار و مطلوبیت ایجاد شده در راستای اعتماد مشتری استفاده می‌نماید و براساس قرارداد ماهیانه درصدی از درآمد مرکز را به حساب سازمان یا شهرداری واریز می‌نماید. در اینگونه مراکز، قیمت عرضه محصولات توسط سازمان اعلام می‌گردد و رعایت آن توسط مشارکت کننده الزامی است. چنانچه متقاضی مطابق ضوابط، دستورالعمل و بخشنامه‌های ابلاغی از سوی سازمان/شهرداری عمل ننماید، سازمان/شهرداری بدون قید و شرط و بصورت یکطرفه مجاز به فسخ قرارداد می‌باشد.

ماده ۳- شاخص‌های مهم تأثیرگذار در تعیین ضریب و درصد سهم مشارکت طرفین در مراکز:

الف) سهم شهرداری در کل قرارداد بابت سهم حق استفاده از نام شهرداری/سازمان، با توجه به سوابق، تجارب و بر اساس مقبولیت، سهم بازار، حجم مراجعات، تقاضا و نوع خدماتی که ارائه می‌شود؛ توسط کارگروه کارشناسی سرمایه گذاری که به استناد شیوه نامه سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری‌های کشور تعیین می‌شوند محاسبه می‌گردد.

ب) آورده شهرداری در روش های مشارکتی

- ۱- مجوز ایجاد و راه اندازی بازار میوه و تره بار و فرآورده های کشاورزی.
 - ۲- نام شهرداری / سازمان باتوجه به اعتبار و مطلوبیت در راستای اعتماد مشتری (جاذبه و استقبال مردم از خرید).
 - ۳- مدیریت، اداره، نظارت و کنترل مرکز.
 - ۴- ابزار، وسایل و تجهیزات تخصصی کار مربوط به اداره مراکز.
 - ۵- پروانه ساختمان و سایر مطالبات شهرداری از مشارکت کننده.
- ج) میزان سهم مشارکت کننده (به درصد) جهت ایجاد و راه اندازی هر مرکز با اخذ نظریه کارشناس رسمی. دادگستری (خبره در قیمت گذاری ابنیه، مترژ، ملک، سرقفلی و اجاره).

د) تعیین ضریب کاربری زمین بر اساس نوع کاربری مطابق جدول شماره ۱

جدول شماره ۱- تعیین ضریب کاربری زمین بر اساس نوع کاربری

درصد / ضریب			نوع کاربری
شهرهای زیر ۲۰۰ هزار نفر جمعیت	شهرهای با جمعیت بین ۲۰۰ هزار تا یک میلیون نفر	کلانشهرها	
			کاربری تجاری
			بهره برداری جهت ارائه خدمات میوه و تره بار و ارازاq عمومی در سایر کاربری ها
کاربری به هیچ وجه در قالب پهنه (G) نباید باشد.			

ه) تعیین ضریب قیمت زمین بر اساس ارزش منطقه ای مطابق جدول شماره ۲

جدول شماره ۲- تعیین ضریب قیمت زمین بر اساس ارزش منطقه ای

درصد / ضریب			ارزش منطقه ای
شهرهای زیر ۲۰۰ هزار نفر جمعیت	شهرهای با جمعیت بین ۲۰۰ هزار تا یک میلیون نفر	کلانشهرها	
			گران قیمت
			قیمت بالا
			قیمت متوسط
			قیمت پایین

و) موقعیت زمین بر اساس جمعیت منطقه و سوابق بازارهای مشابه با استقبال آینده مشتریان مطابق جدول شماره ۳

جدول شماره ۳- موقعیت زمین بر اساس جمعیت منطقه و سوابق بازارهای مشابه

موقعیت زمین	درصد/ ضریب
عالی	
بالا	
متوسط	
ضعیف	

تبصره ۵: اعداد مربوطه به ضرایب جداول فوق (یک، دو، سه) متناسب با شرایط، مقتضیات محلی و قیمت منطقه‌ای در هر شهر توسط کارگروه کارشناسی سرمایه گذاری که به استناد اصلاحیه شیوه نامه سرمایه گذاری شهرداری‌ها تعیین می‌شوند محاسبه می‌گردد. (ابلاغیه شماره ۱۹۹۰۴۹ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۹)

ماده ۴: شهرداری‌ها می‌بایست شرایط و نحوه مشارکت کنندگان و علاقه مندان در زمینه راه اندازی مراکز مشارکتی عرضه میوه و تره بار، فرآورده‌های کشاورزی و مایحتاج عمومی در شهرها را از طریق فراخوان عمومی اطلاع رسانی نمایند. در صورت فراخوان محدود یا ترک تشریفات فراخوان می‌بایست چارچوب مندرج در شیوه نامه سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری‌های کشور ابلاغیه شماره ۱۹۹۰۴۹ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۹ رعایت گردد.

ماده ۵: این شیوه نامه مشتمل بر ۵ ماده و ۵ تبصره و جدول‌های شماره ۱ الی ۳ که جزء لاینفک شیوه نامه می‌باشند پس از ابلاغ، ملاک عمل شهرداری خواهد بود.