



سازمان توسعه و سرمایه گذاری

اداره کل سرمایه گذاری و تجاری سازی دانش بنیان دانشگاه تهران

شناسایی و جذب سرمایه گذار؛ « طرح احداث مجتمع مسکونی و تجاری مهرشهر »

شناسه: I-IC.27.08/02

مستند حاضر توسط سازمان توسعه و سرمایه گذاری دانشگاه تهران تهیه شده است و هرگونه کپی برداری، چاپ، ذخیره سازی و یا بهره برداری خارج از سازمان مشمول قانون مالکیت معنوی می باشد.

«گزارش شناخت طرح»

این طرح با هدف کسب درآمد از دارایی‌های غیر مولد و ایجاد تنوع درآمدی دانشگاه و همچنین حمایت دانشگاه تهران از طریق تامین مسکن مورد نیاز کارمندان و اساتید دانشگاه می‌باشد. مجموعه مسکونی و تجاری دانشگاه تهران که در حاشیه غربی فاز ۴ مهرشهر کرج واقع شده است به دلیل وجود فضاهای شهری با کیفیت و فرم‌های معماری بناها از مجموعه‌های شاخص در شهر کرج است که از هویت منحصر به فردی برخوردار می‌باشد. وجود ساختمان‌هایی که اختلاطی از عملکرد و فعالیت داشته و زنجیره‌ای از کاربری‌های مطلوب و سازگار در آن‌ها قرار دارد نه تنها سبب افزایش سرزندگی در این پهنه شده بلکه با تقویت دید به عرصه‌های عمومی باعث برقراری امنیت این محدوده گردیده است. بافت کالبدی این محدوده بافتی، منسجم و یکپارچه بوده و در راستای تکمیل سازمان کالبدی فاز ۴ مهرشهر و ایجاد یک کل منسجم می‌باشد و به وسیله فضاهای همه شمول و باکیفیت، محیطی هم‌پیوند برای پیاده‌روی و استفاده از حمل‌ونقل عمومی را فراهم آورده است. پیاده‌روهای این مجموعه به فضاهای قابل پیاده‌روی محله مهرشهر متصل است. دستیابی به فعالیت‌های سه گانه اجباری، اختیاری و اجتماعی برای ساکنان این محدوده امکانپذیر می‌باشد. طراحی ابنیه سازگار با اقلیم کرج از دیگر مزایای این محدوده بوده و سبب افزایش آسایش اقلیمی برای شهروندان شده است. همچنین وجود مبلمان‌های مناسب در عرصه‌های همگانی مشوق حضورپذیری آن‌ها شده و محیطی جذاب را فراهم آورده است. این محدوده به دلیل طراحی و جانمایی نشانه‌های کالبدی و عملکردی از خوانایی مطلوبی برخوردار است و ساخت بناها در جهت حفظ دیدهای راهبردی به ویژه به ارتفاعات البرز مهم‌ترین نشانه طبیعی است. اراضی پردیس دانشگاه تهران به مساحت کل ۵۶،۲۵۰ مترمربع است که از میان خط راه‌آهن مترو عبور کرده است و زمین را به دو بخش تقسیم کرده که بخش جنوبی به مساحت ۴۹،۰۰۰ مترمربع و بخش شمالی به مساحت ۷،۲۵۰ مترمربع است. در بخش جنوبی زمین در سنوات گذشته بخشی از زمین به مساحت حدود ۵،۰۰۰ مترمربع جهت احداث آتش‌نشانی به شهرداری واگذار شده است. در قطعه زمین شمالی زیربنای کل مسکونی (ناخالص) ۲۳،۰۰۰ مترمربع و در قطعه زمین جنوبی، زیربنای کل مسکونی معادل ۱۵۳،۰۰۰ مترمربع (ناخالص) و ۴،۰۰۰ مترمربع فضای تجاری و اداری پیش‌بینی شده است. الباقی سطوح باقیمانده به فضاهای سبز و باز مجموعه اختصاص یافته است. مجتمع مسکونی- تجاری دانشگاه تهران در مساحتی به وسعت ۵۱،۲۵۰ مترمربع در فاز ۴ مهرشهر کرج در ۸ طبقه روی زمین و ۳ طبقه زیر زمین ساخته می‌شود و کلیه پارکینگ‌های مجموعه در طبقات منفی استقرار می‌یابد. در این مجتمع، قطعه زمین شمالی به عملکرد غالب مسکونی و فضای سبز و قطعه زمین جنوبی به عملکرد غالب مسکونی و خدمات پشتیبان همچون فضای سبز و آموزشی، تجهیزات شهری و تجاری اختصاص یافته است. نقشه کاربری اراضی به شرح تصویر زیر می‌باشد.



لازم به ذکر است در فاز ۴ مهرشهر سرانه‌های آموزشی و درمانی تا حدود زیادی تامین می‌باشد و لذا در طرح حاضر بر خدماتی همچون فضای سبز تاکید شده است. محوطه باز پیش‌بینی شده برای مجموعه حدود ۱۶,۷۵۰ مترمربع است. علاوه بر آن حدود ۱۵,۰۰۰ مترمربع با کاربری فضای سبز می‌باشد. در واقع، حدوداً ۳۲,۰۰۰ مترمربع از سایت به سطوح باز و سبز و محوطه اختصاص یافته که این میزان حدود ۵۶ درصد کل سایت است. خدمات پیش‌بینی شده در طرح شامل فضای سبز، آموزشی، تجهیزات شهری (ایستگاه آتش‌نشانی احداث شده) است. حدود ۵,۰۰۰ مترمربع کاربری تجهیزات شهری، ۱,۵۰۰ مترمربع کاربری آموزشی پیش‌بینی شده است. در مجموع ۲۱,۵۰۰ مترمربع از زمین (۳۸,۲ درصد) با سرانه کل خدماتی پیش‌بینی شده است.

در قالب این طرح سرمایه‌گذاری، دانشگاه به عنوان سرمایه‌پذیر اقدام به عقد قرارداد با سرمایه‌گذار یا سرمایه‌گذاران احتمالی به منظور احداث این پروژه از محل منابع مالی بخش خصوصی می‌نماید. در مقابل سرمایه‌گذار مجاز خواهد بود از محل فروش سهم سرمایه‌گذار در واحدهای ساخته‌شده، بازگشت سرمایه را با نرخ توافق شده نماید.



فرم شماره ۲:

« نامه اعلام آمادگی شرکت در فراخوان »

به: سازمان توسعه و سرمایه گذاری دانشگاه تهران

از:

موضوع: درخواست شرکت در فرایند فراخوان جذب سرمایه گذار

با سلام و احترام

عطف به فراخوان جذب سرمایه گذار مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱ بدینوسیله ضمن اعلام آمادگی لازم برای تامین مالی و اجرای طرح موضوع فراخوان، درخواست شرکت در فرایند جذب سرمایه گذار پروژه فوق الذکر تقدیم می گردد.

۱) آگاهی داریم که سرمایه پذیر با استناد به اطلاعات ارائه شده در این درخواست و مدارک منضم به آن نسبت به ارزیابی متقاضیان فوق الذکر اقدام خواهد نمود و گواهی می شود که کلیه اطلاعات ارائه شده مورد تأیید است و موردی حذف نشده که باعث شود اطلاعات ارائه شده گمراه کننده باشد.

۲) این اظهارنامه صریحاً با هدف شرکت در ارزیابی به عنوان یک سرمایه گذار برای تأمین مالی، ساخت و بهره برداری از پروژه مذکور ارائه شده است.

۳) بدین وسیله گواهی می شود که در سه سال گذشته، این متقاضی (شامل اعضای کنسرسیوم یا اشخاص حقوقی وابسته به آن)، در اجرای هیچ قراردادی قصوری که منجر به فسخ پیمان بر اساس حکم داور یا مرجع قضایی شده باشد، نداشته ایم و هیچ گونه محکومیت قضائی نداریم.

۴) بدین وسیله اظهار می کنیم که اطلاعات و مدارک لازم برای اهداف درخواستی ذیل را به پیوست این نامه به سرمایه پذیر تحویل داده ایم:

- مستندات شرکت شامل اساسنامه، روزنامه رسمی و آگهی آخرین تغییرات
- ارائه اسناد مالی مثبته دال بر تمکن مالی و اعتبار بانکی به میزان حداقل هفتصد میلیارد ریال
- تجربیات و سوابق دال بر سرمایه گذاری در قراردادهای مشارکت عمومی خصوصی شامل بر قراردادهای BOT، BOO، BOLT و مانند آن در مشارکت با یک سازمان یا نهاد عمومی
- تجربیات و سوابق اجرای پروژه های ساختمانی یا بهره برداری از فضاهای اداری به میزان حداقل ده هزار (۱۰,۰۰۰) مترمربع

۵) اطلاع داریم که سرمایه پذیر این حق را دارد که فرآیند فراخوان سرمایه گذاری را در هر زمانی متوقف نماید و آگاهی داریم که سرمایه پذیر حق رد کردن این درخواست را بدون ذکر هیچ دلیلی دارد و بدینوسیله از حق هر گونه اعتراض به هر نحوی در این خصوص را از خود سلب می نمایم.

تاریخ: ...

(امضا، نام و سمت صاحبان امضای مجاز)

نام و مهر متقاضی / رهبر کنسرسیوم



فرم شماره ۳: مشخصات متقاضی

فرم شماره ۳: مشخصات متقاضی

الف) مشخصات متقاضی:

۱. نام:..... ۲. تاریخ ثبت شرکت و یا آغاز به کار آن:.....
 ۳. آدرس دفتر اصلی شرکت و شعبه/ شعب آن در ایران:.....

ب) توصیف مختصری از شرکت شامل شرح فعالیت‌های اصلی و نقش و مسئولیت‌های پیشنهادی آن در این پروژه:

ج) مشخصات شخص/ اشخاص رابط از سوی متقاضی که ملاک ارسال مستندات و مکاتبات آتی خواهد بود:

۱. نام:..... ۲. سمت:..... ۳. آدرس ایمیل:.....
 ۴. شماره تماس:..... ۵. آدرس:.....

د) مشخصات صاحبان امضای مجاز از سوی متقاضی:

۱. نام:..... ۲. سمت:.....
 ۳. شماره تماس:..... ۴. آدرس:.....

ه) در صورت وجود کنسرسیوم/ مشارکت اطلاعات مربوط به نقش هر یک از اعضا بایستی طبق جدول زیر تکمیل شود:

ردیف	نام عضو	نقش	درصد سهام

ی) اطلاعات زیر نیز باید برای متقاضی، شامل هر عضو کنسرسیوم، ارائه شود:

نام متقاضی/عضو کنسرسیوم:.....

۱. آیا متقاضی، تاکنون توسط دولت ایران یا هر نهاد وابسته به دولت ایران از مشارکت در هر نوع پروژه سرمایه گذاری یا اجرایی منع شده است؟

بله خیر

۲. اگر پاسخ سوال فوق مثبت است آیا این ممنوعیت در زمان سررسید درخواست همچنان نافذ است؟

بله خیر

۳. آیا متقاضی/عضو وابسته به کنسرسیوم در سه سال گذشته به دلیل قصور قراردادی یا به هر دلیل دیگری دارای فسخ قرارداد می باشد؟

بله خیر

و) شرح موارد عدم انجام پروژه به دلایل مالی یا عدم انجام تعهدات به دلایل قراردادی در پروژه‌های قبلی متقاضی و هر یک از اعضای کنسرسیوم (در جایی که کاربرد داشته باشد) یا هر یک از اشخاص حقوقی وابسته به آنها، مناقشات و منازعات/اختلافات قراردادی اخیر در زیر آمده است (در صورت نیاز، صفحات اضافی منضم گردد)

ل) اطلاعات این فرم می بایست برای هر یک از اعضای مشارکت مطابق با موافقتنامه مشارکت (فرم ۵) که بین اعضا امضا و به صورت رسمی تعهد می گردد، تکمیل شود



فرم شماره ۴: توان اجرایی متقاضی

فرم شماره ۴: توان اجرایی متقاضی	
۱. عنوان پروژه:.....	۲. نام کارفرما:.....
۳. محل اجرای پروژه:.....	
ب) موضوع قرارداد:	
۱. ساخت و اجرای ساختمان و ابنیه فنی <input type="checkbox"/>	
۲. بهره بردای از پارک های علم و فناوری و یا سایر فضاهای اداری <input type="checkbox"/>	
۳. انجام پروژه های سرمایه گذاری به روش سرمایه گذاری مستقیم، مشارکت در ساخت، مشارکت حقوقی و یا مشارکت عمومی خصوصی (BOT, BOO, BLT و ...) <input type="checkbox"/>	
سرمایه گذار:	آدرس و شماره تماس:
پیمانکار:	آدرس و شماره تماس:
سازنده یا تامین کننده تجهیزات:	آدرس و شماره تماس:
ج) شرح خدمات ارائه شده توسط متقاضی:	
۱. مبلغ اولیه قرارداد:	
۲. مبلغ نهایی پروژه:	
۳. دلایل افزایش هزینه ها اجرای پروژه (در صورت وجود):	
۱. مدت اولیه پیمان:	
۲. مدت واقعی اجرای کار:	
۳. دلایل تاخیر در خاتمه کار (در صورت وجود):	

* کلیه مستندات مرتبط با پروژه ها شامل قرارداد، تأییدیه سرمایه گذاری، گواهی تحویل موقتیت یا دائم قرارداد در پیوست این فرم می بایست ضمیمه گردد.



فرم شماره ۵: « توان مالی متقاضی »

نام شرکت / کنسرسیوم:

فرم شماره ۵: توان مالی متقاضی	
ارزیابی	مستندات تمکن مالی
	۱. ارزش دارایی های مستند به اظهار نامه مالیاتی یا گواهی حسابرسی رسمی دفاتر قانونی
	۲. سقف اعتباری ارائه شده از سوی بانک یا مؤسسات مالی معتبر
	۳. بالاترین درآمد سالیانه در اظهارنامه مالیاتی در یکی از پنج سال گذشته
	۴. حقوق صاحبان سهام مستند به اظهار نامه مالیاتی یا گواهی حسابرسی رسمی دفاتر قانونی

ملاحظات:

- ۱) تمامی اطلاعات جدول فوق می بایست با ارائه اسناد مثبته و گزارشات حسابرسی پیوست گردد.
- ۲) ارزش دارایی ها برابر خواهد بود با مجموع دارایی های ثابت (منقول و غیرمنقول) و کلیه وجوه نقد یا اسناد مالکیت؛
- ۳) حقوق صاحبان سهام برابر خواهد بود با مجموع دارایی ها (شامل بر مطالبات قطعی شده دولت یا نهادهای عمومی غیر دولتی) پس از کسر میزان بدهی های شرکت (شامل ضمانت ها و تعهدات در جریان)؛
- ۴) نرخ برابری ارز بر مبنای قیمت اعلامی بانک مرکزی جمهوری اسلامی در روز انتشار اولین آگهی فراخوان؛

فرم شماره ۶:

« موافقتنامه مشارکت »

این موافقتنامه مشارکت در روز از ماه میان طرفهای زیر منعقد گردیده است:

۱- شرکت ثبت شده تحت قانون دارای دفتر ثبت شده به آدرس: (که از این پس به عنوان «طرف اول» نامیده می شود و شامل جانشینان و نمایندگان وی نیز می باشد، مگر اینکه با متن تناقض داشته باشد).

و

۲- شرکت ثبت شده تحت قانون دارای دفتر ثبت شده به آدرس: (که از این پس به عنوان «طرف دوم» نامیده می شود و شامل جانشینان و نمایندگان وی نیز می باشد، مگر اینکه با متن تناقض داشته باشد).

و

۳- شرکت ثبت شده تحت قانون دارای دفتر ثبت شده به آدرس: (که از این پس به عنوان «طرف سوم» نامیده می شود و شامل جانشینان و نمایندگان وی نیز می باشد، مگر اینکه با متن تناقض داشته باشد).

و

۴- شرکت ثبت شده تحت قانون دارای دفتر ثبت شده به آدرس: (که از این پس به عنوان «طرف چهارم» نامیده می شود و شامل جانشینان و نمایندگان وی نیز می باشد، مگر اینکه با متن تناقض داشته باشد).

طرفهای فوق الذکر در مجموع به عنوان «طرفها» نامیده شده و هر کدام به صورت جداگانه به عنوان یک «طرف» خوانده می شوند.
باعنایت به اینکه:

الف) دانشگاه تهران (از این پس به عنوان «سرمایه پذیر» نامیده می شود)، طی آگهی مورخ از متقاضیان برای شرکت در فراخوان شناسایی سرمایه گذاران به منظور تأمین مالی، ساخت و بهره برداری از برج فناوری دانشگاه بر اساس روش BOT، دعوت به عمل آورده است.

ب) طرفها علاقه مند به شرکت در فراخوان به طور مشترک و به عنوان اعضای کنسرسیوم، مطابق با آگهی فراخوان و مستندات پیوست آن می باشند،

ج) یکی از شرایط الزامی مطابق آگهی فراخوان، مبادله موافقتنامه مشارکت بین اعضاء و ارائه یک نسخه از آن به سرمایه پذیر می باشد.

اکنون بدینوسیله، بشرح ذیل بین اعضاء توافق گردید:

۱) تعریفها و تفسیرها

در این موافقتنامه، اصطلاحات در این موافقتنامه، همان معانی را دارند که در آگهی به آنها اطلاق شده است مگر آنکه از متن معنای دیگری مستفاد گردد.

۲) مشارکت

۱-۲. طرفها بدین وسیله یک مشارکت غیر قابل فسخ را تشکیل می دهند تا به طور مشترک در فراخوان مربوط به این پروژه شرکت کنند.

۲-۲. طرفها بدین وسیله متعهد می شوند که صرفاً از طریق این مشارکت در فراخوان شرکت کنند و از مشارکت به صورت مستقل و یا از طریق هر مشارکت تشکیل شده دیگری که بصورت مستقیم یا غیر مستقیم برای این پروژه تشکیل شده و یا از طریق اشخاص حقوقی وابسته به خود، اجتناب نمایند.

۳) توافقات

طرفها بدین وسیله متعهد می شوند که در صورتی که مشارکت بعنوان برنده فراخوان تعیین شود و پروژه به مشارکت ابلاغ شود، تعهدات لازم به عنوان سرمایه گذار و مجری طرح را مطابق با شرایط و مفاد قرارداد پروژه، به عهده بگیرند.

۴) نقش و مسئولیت طرفها

طرفها بدین وسیله متعهد به انجام نقشها و مسئولیتهای زیر می گردند:

الف) طرف اول باید به عنوان رهبر مشارکت شناخته شود و از سوی کلیه طرفها برای انجام کل کار برای و از طرف مشارکت در طول فرایند فراخوان و تا روز مقرر تحت قرارداد پروژه، وکالت تام الاختیار دارد؛

ب) طرف دوم باید به عنوان {به عنوان مثال سرمایه گذار} شناخته شود؛

ج) طرف سوم باید به عنوان {به عنوان مثال عضو پیمانکار} شناخته شود؛ و

د) طرف چهارم باید به عنوان {به عنوان مثال عضو مشاور/دیگر عضو کنسرسیوم} شناخته شود؛

۵) مسئولیت تضامنی و انفرادی

طرفها بدین وسیله متعهد می شوند که به طور تضامنی و انفرادی مسئول تمام تعهدات و مسئولیتهای مربوط به پروژه و قراردادی که رد صورت برنده شدن در فراخوان متعاقباً منعقد می گردد هستند، تا زمانی که تحقق قطعیت مالی پروژه مطابق با قرارداد صورت پذیرد.

۶) ترکیب سهام در SPV

طرفها چنین توافق نموده اند که نسبت سهام مشارکت در میان آنها به شکل زیر باشد:

طرف اول:

طرف دوم:

طرف سوم:

طرف چهارم:

۷) تأییدات طرفها

هر یک از طرفها در مقابل به سایر طرفها تأیید می کند که در تاریخ این موافقتنامه:

الف) به درستی سازمان یافته، وجود آن معتبر و قانونی بوده و تحت قوانین حاکم بر آن در وضعیت خوبی قرار داشته و قدرت، اختیار و سرمایه لازم برای ورود به این موافقتنامه را دارد.

ب) اختیار طرف مربوطه در انعقاد، اجرا و تکمیل این موافقتنامه توسط همه مراجع ذیصلاح و مورد نیاز شرکتی یا دولتی داده شده است و یک نسخه از مدارک شرکتی و مصوبه هیئت مدیره/ وکالتنامه به نام فرد امضاء کننده این موافقتنامه مبنی بر واگذاری قدرت و اختیار لازم برای اجرای این موافقتنامه از طرف عضو مذکور، به این موافقتنامه پیوست شده است، و تا جایی که مطلع هستیم و متعهد می شویم:

۱) نیاز به هر گونه تأییدیه و یا مجوزی که در حال حاضر اخذ نشده باشد، ندارد.



- ۲) هیچ قانونی را که در حال حاضر لازم الاجرا و نافذ باشد، نقض نمی کند؛
- ۳) هیچ موافقت نامه و قانون نافذ در رابطه با شرکتها یا دیگر اسناد سازمانی لازم الاجرا را نقض نمی کند؛
- ۴) هیچ یک از تأییدیهها، مجوزها، امتیازات، کمکهای مالی، گواهینامهها و یا دیگر مجوزها، مصوبات، حکمها و موافقتنامههای رهنی یا هر ابزار دیگری که طرف مربوطه در آن دخیل است یا مالکیت آن را داراست یا داراییهای آن را در بر می گیرد و یا به هر صورت برای وی قابل اجراست را نقض نمی کند؛ یا
- ۵) هیچگونه وثیقه، رهن، تضمین، ادعا/طلب، حق تأمین، هزینه یا تعهد تأمین اعتبار یا هیچگونه تعهداتی برای تأمین وثیقه، هزینه، تضمین، حق تأمین، تأمین اعتبار یا رهن، در اموال طرف یا برای اموال طرف مربوطه، وجود ندارد، به جز در مواردی که عدم انجام تأمین اعتبار، به صورت انفرادی یا جمعی، اثر نامطلوب جدی بر روی وضعیت مالی و یا چشم انداز کسب و کار طرف مربوط داشته باشد، بگونه ای که مانع از انجام تعهدات وی تحت این موافقتنامه گردد؛
- ج) این موافقتنامه برای هر یک از طرفها قانونی و الزام آور است و مطابق با شرایط و مفاد آن نافذ است.
- د) تا آنجا که آگاهی داریم، هیچ دعوی قانونی حل نشده و یا تهدیدی متوجه هریک از طرفها یا اشخاص حقوقی وابسته به آنها نیست که تأثیر نامطلوب جدی بر روی وضعیت مالی یا چشم انداز یا کسب و کار وی داشته باشد به طوری که نتواند تعهدات خود را تحت این موافقتنامه برای پروژه به انجام رساند.

۸) فسخ و خاتمه

این موافقتنامه از تاریخ انعقاد آن لازم الاجرا بوده و تا تحقق قطعیت مالی پروژه تحت و مطابق با قرارداد پروژه، در صورتی که این پروژه به کنسرسیوم اعطا شود، ادامه خواهد یافت. با این حال، در صورتی که کنسرسیوم در ارزیابی صلاحیت برای پروژه واجد شرایط شناخته نشود یا پروژه به وی ابلاغ نگردد، این موافقتنامه پس از عدم موفقیت در ارزیابی صلاحیت و یا پس از استرداد ضمانتنامه شرکت در فراخوان (توسط سرمایه پذیر به متقاضی فراخوان)، فسخ خواهد شد.

۹) موارد متفرقه

- ۹-۱. قانون حاکم بر این موافقت نامه، قانون جمهوری اسلامی ایران است.
- ۹-۲. بدین وسیله کلیه طرفها اعلام و قبول می کنند که هرگونه اصلاح/ تغییر مفاد این موافقت نامه نباید بدون اجازه کتبی سرمایه پذیر صورت گیرد.
- اعضای نامبرده در بالا، این موافقتنامه مشارکت را در تاریخ ذکر شده در ابتدای این سند دریافت نموده اند و مورد تأییدشان می باشد.

از طرف رهبر مشارکت:.....

(مهر، امضا، نام)

طرف دوم:

امضا، نام، سمت و آدرس

طرف سوم:

امضا، نام، سمت و آدرس

طرف چهارم:

امضا، نام، سمت و آدرس