



سازمان توسعه و سرمایه گذاری
اداره کل سرمایه گذاری و تجاری سازی دانش بنیان دانشگاه تهران

شناسایی و جذب سرمایه گذار؛ « طرح احداث مجتمع ورزشی دانشگاه تهران »

شناسه: I-IC.28.08/02

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 »

پروژه مجتمع تفریحی ورزشی دانشگاه تهران در زمینی به وسعت تقریبی ۴۴۲۰ مترمربع در بلوار کارگرشمالی منطقه ۶ تهران ساخته می‌شود. این مجتمع در ۴ طبقه روی زمین و ۳ طبقه زیرزمین ساخته می‌شود. طبقات زیرزمین پارکینگ و موتورخانه مجتمع بوده و در طبقه همکف نیز ورودی، استخر بانوان و آقایان، سونا و رختکن‌ها قرار دارد. در طبقه اول باشگاه بدنسازی بانوان و رختکن و حمام آفتاب بانوان، و در طبقه دوم باشگاه بدنسازی آقایان قرار دارد. در طبقات سوم و چهارم نیز دوسالن همایش قرار دارد.

طرح حاضر در محوطه متعلق به دانشگاه تهران در خیابان کارگر شمالی تاسیس خواهد شد. این منطقه ضمن برخورداری از امتیاز دسترسی به جامعه دانشجویان و اساتید دانشگاه تهران و ارائه خدمات به آنان، از آنجا که در مرکز شهر واقع شده، به جمعیت فراوانی از شهر و مناطق مرکزی تهران دسترسی دارد. این محل با توجه به موقعیت مکانی مناسب خود که در مرکز شهر می‌باشد، امکان دسترسی افراد به وسائط نقلیه عمومی اعم از مترو، تاکسی و اتوبوس را به راحتی تامین خواهد کرد. نکته قابل توجه آن است که در منطقه ۶ به دلیل مرکزیت آن پارک خودرو می‌تواند یک مشکل تلقی شود، از این رو این مجتمع ورزشی دارای یک پارکینگ ۳ طبقه است که این مشکل را مرتفع می‌سازد.

ظرفیت مجموعه با فرض ۹۰۰ نفر برای آقایان و ۴۰۰ نفر برای بانوان پیش بینی شده است و شامل فضاهای زیر است:

- استخر و سونا: استخرهای مجموعه در دو بخش مجزا به صورت استخر ویژه بانوان و آقایان تاسیس می‌شوند. استخر آقایان با مساحت تقریبی ۱۱۳۰ مترمربع و استخر بانوان با مساحت تقریبی ۴۹۰ مترمربع در کنار سونای اختصاصی آنان قرار دارد. فضای استخر می‌تواند به طور مجزا برای بانوان و آقایان ساخته شود و لذا می‌تواند بدون تفکیک زمانی و همزمان به هر دو گروه ارائه خدمات نماید.
- ماساژ: اتاق‌های اختصاصی ماساژ ویژه بانوان و آقایان در مجموعه ساخته خواهد شد و همواره ماساژورهای حرفه‌ای مرکز انواع خدمات ماساژ را ارائه می‌دهند.
- باشگاه بدنسازی: باشگاه مجموعه نیز به طور مجزا برای بانوان و آقایان به ارائه خدمات می‌پردازد. ورودی این بخش به همراه استخر و سونا دریافت شده و استفاده‌کنندگان از مجموعه می‌توانند پس از پرداخت ورودی از هر یک از این بخش‌ها استفاده نمایند. استفاده‌کنندگان می‌توانند به دریافت مشاوره بدنسازی، مشاوره تغذیه و دریافت برنامه بدنسازی بپردازند.
- سالن همایش: دو سالن همایش در طرح وجود دارد که می‌توانند به صورت ساعتی اجاره داده شده با پیشنهاد سرمایه‌گذار به جای سالن همایش، فضای ورزشی بولینگ و بلیارد می‌تواند تاسیس شود.
- حمام سنتی: حمام‌های سنتی و ترکی در طرح در نظر گرفته شده است و به طور جداگانه از استخر برای آن‌ها مبلغ ورودی در نظر گرفته می‌شود.



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 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 آن)، در اجرای هیچ قراردادی قصوری که منجر به فسخ پیمان بر اساس حکم داوری یا مرجع قضایی شده باشد، نداشته ایم و هیچگونه 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 مثبت دال بر تمکن مالی و اعتبار بانکی به میزان حداقل پانصد 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 چهار هزار مترمربع (۴,۰۰۰)

(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

الف) مشخصات متقاضی:

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

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 هریک 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 موقت 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 دارایی‌های 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 می‌بایست با ارائه اسناد مثبت و گزارشات حسابرسی پیوست گردد.
- ۲) ارزش دارایی‌ها برابر خواهد بود با مجموع دارایی‌های ثابت (منقول و غیرمنقول) و کلیه وجوه نقد یا اسناد مالکیت
- ۳) حقوق صاحبان سهام برابر خواهد بود با مجموع دارایی‌ها (شامل بر مطالبات قطعی شده دولت یا نهادهای عمومی غیردولتی) پس از کسر میزان بدهی‌های شرکت (شامل ضمانت‌ها 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:

«موافقت نامه مشارکت»

این موافقت نامه مشارکت در روز از ماه میان طرف های زیر منعقد گردیده است:

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

و

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

و

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

و

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

طرف های فوق الذکر در مجموع به عنوان «طرف ها» نامیده شده و هر کدام به صورت جداگانه به عنوان یک «طرف» خوانده می شوند.

باعنایت به این که:

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) طرف ها 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 موافقت نامه مشارکت بین اعضاء و ارائه یک نسخه از آن به سرمایه پذیر می باشد.

اکنون بدین وسیله، بشرح ذیل بین اعضاء توافق گردید:

۱) تعریف ها و تفسیرها

در این موافقت نامه، اصطلاحات در این موافقت نامه، 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 غیرقابل 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 غیرمستقیم 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 اختیار 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 امضاءکننده 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 موافقت‌نامه و قانون نافذ در رابطه با شرکت‌ها یا دیگر اسناد سازمانی لازم‌الاجرا را نقض نمی‌کند؛

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 می‌گیرد و یا به هر صورت برای وی قابل اجراست را نقض نمی‌کند؛

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، بگونه‌ای که مانع از انجام تعهدات وی تحت این موافقت‌نامه گردد؛

ج) این موافقت‌نامه برای هر یک از طرف‌ها قانونی و الزام‌آور 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 لازم‌الاجرا 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 سرمایه‌پذیر به متقاضی فراخوان)، فسخ خواهد شد.

۹) موارد متفرقه

۱-۹. قانون حاکم بر این موافقت‌نامه، قانون جمهوری اسلامی ایران است.

۲-۹. بدین وسیله کلیه طرف‌ها اعلام و قبول می‌کنند که هرگونه اصلاح/ تغییر مفاد این موافقت‌نامه نباید بدون اجازه کتبی سرمایه‌پذیر صورت گیرد.

اعضای نامبرده در بالا، این موافقت‌نامه مشارکت را در تاریخ ذکر شده در ابتدای این سند دریافت نموده‌اند و مورد تأییدشان می‌باشد.

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

* به منظور اطمینان از تعهدآور بودن این موافقت‌نامه، گواهی امضا کلیه صاحبان مجاز اعضای مشارکت می‌بایست به تأیید دفترخانه اسناد رسمی رسانده شود.