

سرمایه گذاران خارجی

• شیوه نامه جذب سرمایه گذار خارجی:

مقرراتی که به منظور تفسیر و بیان نحوه اجرا و نظارت بر حسن اجرا و تنظیم امور جریان سرمایه گذاری خارجی و مشارکت ابلاغ می شود.

ماده یک . تعاریف و مفاهیم اصطلاحات شیوه نامه

• الف . سرمایه

1. منابع نقدی بصورت وجوه نقد از طرق مختلف از جمله نظام بانکی و سایر مؤسسات مالی اعتباری و تسهیلات و اعتبارات و منابع ابزارهای نوین مالی توسط طرفین مشارکت کننده به جریان سرمایه گذاری تزریق یا تعهد می شود.
2. منابع غیرنقدی، اموال منقول و غیرمنقول از جمله: ماشین آلات، تجهیزات، زمین، ساختمان، ابنیه، ابزار، ادوات و قطعات یدکی، مواد اولیه، دانش فنی، خدمات تخصصی، ایده ها و مدیریت را شامل می شود.
3. سود سهام و سهام قابل انتقال شرکتها و مؤسسات.

• ب: سرمایه گذار خارجی

سرمایه گذار خارجی: سرمایه گذار خارجی، اشخاص حقیقی و حقوقی هستند که براساس قوانین جاری کشور جمهوری اسلامی ایران امکان حضور و ورود منابع مالی آنان مجاز شمرده شده و می توانند به جریان سرمایه گذاری تزریق نمایند.

سرمایه گذار خارجی که با اطلاع از توانایی و امکانات خود و شهرداری در چارچوب مقررات و توافقات و قراردادهای منعقد به سرمایه گذاری و احداث پروژه های مسکونی و اقامتی با رعایت قوانین و مقررات و کاربری مصوب اقدام می نماید.

• ج: مدیریت سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی

جایگاه سازمانی مصوب در ساختار شهرداری/شرکت که حسب وظایف تعریف شده در چارچوب این شیوه نامه، مسئولیت جذب و هدایت سرمایه گذاران یا مشارکت کنندگان برای پیشبرد اهداف و سیاست ها و همچنین پیگیری و هدایت روند امور مذکور را عهده دار می باشد.

که این جایگاه در شهرداری منطقه ثامن/شرکت عمران و مسکن سازان ثامن مدیریت سرمایه گذاری و مشارکتهای مردمی می باشد.

• د: کمیسیون عالی سرمایه گذاری

مرجع سیاست گذاری و تصمیم گیری و تصویب در امور سرمایه گذاری و مشارکت شهرداری که در این شیوه نامه به اختصار کمیسیون عالی گفته می شود .

این کمیسیون در شهرداری منطقه ثامن متشکل از نمایندگان وزارت اطلاعات، وزارت امور خارجه، وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور و نماینده آستان قدس رضوی و شهردار منطقه ثامن می باشد و دبیرخانه این کمیسیون در شهرداری این منطقه خواهد بود.

• ه : کمیته کارشناسی سرمایه گذاری

کمیته ای است که مسئولیت بررسی کارشناسی پروژه ها و طرح های سرمایه گذاری را به عهده دارد ، و در این شیوه نامه اختصاراً "کمیته " نامیده می شود.

این کمیته متشکل از معاون اقتصادی منطقه، معاون مالی اداری ، مدیران اجرایی قطاع ها و مدیران سرمایه گذاری و شیوه های نوین تأمین مالی می باشد.

ماده دو- اهداف شیوه‌نامه

1. استقرار نظام واحد و یکسان و سامان یافته در امور سرمایه گذاری خارجی
2. فراهم آوردن زمینه و بستر مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی خارجی
3. افزایش ضریب اطمینان و امنیت در سرمایه گذاران و جذب سرمایه های خارجی
4. شفاف سازی و تسهیل و روان سازی فعالیت های مربوط به امور سرمایه گذاری خارجی
5. اعمال مدیریت راهبردی و هدفمند امور سرمایه گذاری خارجی

ماده سه- عناوین و زمینه های مربوط به امور سرمایه گذاری خارجی

زمینه‌های سرمایه‌گذاری در بافت مرکزی مشهد به شرح ذیل است:

- احداث مجتمع‌های تجارتي اقامتی- هتل و هتل آپارتمان
 - احداث پاساژهای تجاری- رستوران و غذاخوری
 - ایجاد واحدهای بهداشتی- درمانی- داروخانه- دراگ استور و کلینیک
 - ایجاد مؤسسات آموزشی از سطح مهد کودک تا دانشگاه
 - ایجاد نمایشگاه- موزه- کتابخانه و مراکز تفریحی و فرهنگی
 - ایجاد دفاتر و انبارهای تجاری
 - ایجاد سردخانه و مراکز نگهداری کالا با شرایط خاص
 - زمینه‌های مربوط به خدمات زیربنایی نظیر شبکه‌های برق- آب- فاضلاب- گاز
 - سایر زمینه‌های سرمایه‌گذاری در صورت تصویب شرکت /شهرداری
- تبصره - شهرداری می تواند عوارض و هزینه های صدور پروانه ساختمانی، امتیازات و سایر مطالبات خود از شهروندان و تجهیزات و ابنیه و زمین و املاک اختصاصی خود را به روش مشارکتی و به عنوان آورده شهرداری منظور نماید.

ماده چهار- نحوه پذیرش:

پذیرش سرمایه گذاری خارجی براساس قانون در چارچوب روشهای زیر است.

- الف: سرمایه گذاری مستقیم خارجی
- ب: سرمایه‌گذاری خارجی در چارچوب ترتیبات قراردادی شامل (انواع روشهای ساخت، بهره برداری و واگذاری)، (بیع متقابل) و(مشارکت مدنی)
- ج- سرمایه گذار خارجی علاوه بر سرمایه گذاری مستقیم در طرح‌های مصوب، می‌تواند در بنگاههای اقتصادی موجود در یافت منطقه ثامن از طریق خرید سهام آن شرکت و یا افزایش سرمایه و یا تلفیقی از آنها سرمایه‌گذاری نماید و از این طریق از مزایای دریافت اقامت نیز بهره‌مند گردد.
- د- سرمایه گذار خارجی می‌تواند نسبت به تاسیس و ثبت شرکت در منطقه به گونه‌ای که صددرصد سهام شرکت به نام وی ثبت شود اقدام نماید.

تبصره: در قراردادهای (ساخت، بهره‌برداری و واگذاری)، واگذاری حقوق مالکانه سرمایه گذاری خارجی به مؤسسه تامین کننده منابع مالی طرح موضوع سرمایه گذاری، با تایید کمیسیون عالی قابل انجام است.

ماده پنج - مشوقها و تسهیلات

- محدودیتی از نظر درصد مشارکت سرمایه گذاری خارجی در کلیه زمینه های مجاز (ذکر شده در ماده ...) برای فعالیت بخش خصوصی وجود ندارد.
- سرمایه گذاران خارجی از رفتار یکسان با سرمایه گذاران داخلی برخوردارند.
- ورود سرمایه نقدی و غیرنقدی خارجی صرفاً براساس مجوز سرمایه گذاری انجام میگردد و به مجوز دیگری نیاز نیست
- شفاف سازی کامل و مناسب پروژه ها
- اطلاع رسانی و ارائه مشورتهای لازم به سرمایه گذاران خارجی.
- انجام هماهنگیهای لازم در امور مربوط به اخذ مجوزهای مورد نیاز از جمله اعلامیه تاسیس، مجوز سازمان حفاظت محیط زیست، پروانه های انشعاب مربوط به آب، برق، گاز، تلفن، پروانه اکتشاف و استخراج معادن و غیره از دستگاههای ذیربط قبل از صدور مجوز سرمایه گذاری.
- انجام هماهنگیهای لازم در امور مربوط به صدور روادید، اجازه اقامت و صدور پروانه کار افراد مرتبط با سرمایه گذاری خارجی.
- جبران زیان سرمایه گذاری خارجی ناشی از ممنوعیت و یا توقف اجرای موافقت نامه مالی بر اثر وضع قانون و یا تصمیمات مقامات دولتی حداکثر تا سقف اقساط سررسید شده تضمین میشود.

ماده شش - ترکیب کمیسیون عالی سرمایه گذاری

به منظور سیاست گذاری و تصمیم گیری در کلیه امور سرمایه گذاری خارجی و بر اساس تبصره ماده یک قانون حمایت از بافت فرسوده و به منظور اجرایی نمودن این قانون، کمیسیونی مرکب از اشخاص زیر تشکیل خواهد شد:

نمایندگان وزارت اطلاعات، وزارت امور خارجه، وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور و نماینده آستان قدس رضوی و شهردار منطقه ثامن.

لازم به ذکر است دبیرخانه این کمیسیون در مشهد تشکیل خواهد شد.

- وظیفه کمیسیون:
- نظارت بر حسن اجرای ماده یک قانون حمایت از بافت فرسوده
- صدور مجوز خرید و استملاک گفته شده و همچنین نقل و انتقالهای بعدی به نام اتباع مسلمان خارجی

ماده هفت - ترکیب و وظایف کمیته کارشناسی سرمایه گذاری

این کمیته متشکل از معاون اقتصادی منطقه، معاون مالی اداری، مدیران اجرایی قطاعها، معاون املاک، معاون شهرسازی و معماری، مدیر سرمایه گذاری و مشارکتهای کلان اقتصادی و مدیر شیوههای نوین تأمین مالی می باشد.

- وظایف کمیته:
- مشخص نمودن محدوده و میزان قانونی و مجاز سرمایه گذار خارجی طبق ماده یک قانون حمایت از بافت فرسوده حرمین مطهر
- معرفی و اولویت بندی پروژههای نیازمند سرمایه گذاری با توجه به میزان شفافیت پروژه و مشکلات تملک
- بررسی کارشناسانه کلیه برنامهها، طرحها و پروژها مربوط به سرمایه گذاری

ماده هشت- وظایف مدیریت سرمایه گذاری و مشارکت‌های کلان

1. تهیه بسته حاوی طرحها و پروژه های مورد سرمایه گذاری همراه با اطلاعات جامع با شفافیت کامل و کلی اقتصادی و فنی برای ایجاد فرصتهای سرمایه گذاری و اطلاع رسانی برای جذب سرمایه گذار خارجی
2. اخذ مجوز لازم جهت انعقاد قراردادهای سرمایه گذاری و رفع موانع اداری جهت تسریع در اجرای طرحهای سرمایه گذاری خارجی و پیگیری کلیه تعهداتی که شهرداری مطابق با قرارداد بعهدہ گرفته است .
3. ایجاد زمینه و بستر مناسب برای ترغیب و تشویق سرمایه گذاری خارجی
4. ابلاغ مصوبات کمیسیون عالی و پی گیری نحوه اجرای آنها
5. تهیه گزارش جامع و ماهانه از روند امور سرمایه گذاری خارجی جهت ارائه به کمیسیون عالی و کمیته سرمایه گذاری .
6. انجام تبلیغات برای جلب سرمایه گذاران خارجی و معرفی طرحها

ماده نه- روش انتخاب سرمایه گذار

الف- مکاتبه با سرمایه‌گذاران

در این روش با استفاده از بانک‌های اطلاعاتی موجود سرمایه گذاران خارجی می‌توان اشخاص حقیقی و حقوقی که بالقوه می‌توانند در طرح‌های سرمایه‌گذاری وارد شوند شناسایی و به صورت موردی با هریک از آنها مکاتبه و فرصت‌های سرمایه‌گذاری به آنها معرفی گردد.

در این روش به منظور تسهیل در انتخاب سرمایه‌گذار، سرمایه‌گذاران می‌توانند توسط مدیریت امور اجرایی سرمایه گذاران خارجی معرفی گردند.

ب- ایجاد پایگاه اطلاع‌رسانی و معرفی فرصت‌های سرمایه‌گذاری به سرمایه‌گذاران در شهر مشهد

از این طریق امکان دسترسی به اطلاعات فرصت‌های سرمایه‌گذاری ایجاد می‌گردد. سرمایه گذاران می‌توانند از این طریق فرصت‌های سرمایه گذاری را شناسایی و مدارک مورد نیاز را به شرکت عمران و مسکن سازان ثامن/شهرداری منطقه ارائه دهند.

ج- تأسیس دفتر مشاوره و راهنمایی سرمایه‌گذاران و نمایشگاه دائمی معرفی فرصت‌های سرمایه‌گذاری

ارائه مشاوره، راهنمایی و معرفی فرصت‌های سرمایه‌گذاری و مشارکت به سرمایه‌گذاران از طریق برگزاری نمایشگاه دائمی در محیطی مناسب، در جذب و شناسایی سرمایه‌گذاران بسیار مؤثر می‌باشد.

د- برگزاری نمایشگاه‌های تخصصی معرفی فرصت‌های سرمایه‌گذاری در داخل و خارج از کشور

در این راستا پس از شناسایی کشورهای هدف و به کمک خدمات بخش خصوصی نسبت به برگزاری نمایشگاه معرفی فرصت‌های سرمایه‌گذاری مشارکتی شهر مشهد اقدام می‌گردد. از جمله موارد قابل اشاره در موضوع فوق می‌توان به شرح ذیل اشاره کرد:

2- شرکت در نمایشگاه‌های تخصصی منطقه‌ای

3- شرکت در نمایشگاه فرصت‌های سرمایه‌گذاری در آسیای دور، لازم است تا بسته اطلاعاتی از فرصت‌های سرمایه‌گذاری به همراه تسهیلات خاص برای جذب منابع خارجی تهیه گردد.

ماده ده - شرایط واگذاری

- 1- سرمایه گذاری در محدوده اطراف حرم مطهر طبق قانون چهار درصد تملک، صرفاً برای اتباع خارجی شیعه که مورد تأیید دستگاههای نظارتی ذی ربط قرار گرفته باشند امکان پذیر خواهد بود.
- 2- حداقل میزان سرمایه گذاری و متراژ مورد نیاز به میزان ارزش و متراژ یک واحد مسکونی آپارتمانی از پروژه های محدوده طرح می باشد.

- 3- محدوده مشمول امکان تملک چهار درصد، پس از کسر نقاط تثبیت شده و پروژه های دارای سرمایه گذار، سایر نقاط در محدوده طرح با سقف پوشش چهاردرصد می باشد.
- 4- در صورت تمایل سرمایه گذار به خرید واحد اقامتی در یکی از مجتمع های واقع در محدوده طرح، محاسبه متراژ زمین، بر اساس فرمول محاسبه سهم العرصه تعیین خواهد شد.

ماده یازده - روش اجرا و نظارت

موارد و نکات زیر باید در متن قراردادهای سرمایه گذاری و مشارکت ذکر شده و رعایت شود، سایر موارد تابع توافق و تفاهم طرفین قرارداد می باشد:

1. مشخصات طرفین قرارداد و اقامتگاه قانونی آنها
2. موضوع قرارداد و نحوه اجرای آن
3. مبلغ قرارداد، تعیین سهم طرفین و نحوه تقسیم منافع حاصل از قرارداد
4. مدت اجرای قرارداد، مراحل و زمانبندی آن
5. تعهدات طرفین و امور و اقداماتی که بر عهده هر یک از طرفین می باشد.
6. تعیین طرف قرارداد به عنوان طرف متعهد در پرداخت کسور قانونی از قبیل مالیات، عوارض و بیمه متعلقه به قرارداد.
7. خسارات ناشی از خودداری یا تاخیر در انجام تعهدات و یا کاستی در انجام تعهدات برای هر یک از طرفین تعهد
8. شرایط فسخ قرارداد و فرآیند آن
9. میزان سپرده و نوع تضمین حسن انجام تعهدات به پیشنهاد مدیریت سرمایه گذاری و تصویب کمیته سرمایه گذاری

ماده دوازده - معرفی اولویت های سرمایه گذاری:

ماده یک قانون حمایت از بافت فرسوده حرمین مطهر: وزارت مسکن و شهر سازی مجاز است اجازه خرید و استملاک حد اکثر چهار درصد از اراضی واقع در محدوده مصوب طرح حرمین مطهر را از محل اراضی و املاک متعلق به خود یا بخش خصوصی یا سایر بخشها جهت احداث پروژه های مسکونی و اقامتی با رعایت قوانین و مقررات و کاربری مصوب به اتباع خارجی مسلمان (مشروط به رفتار متقابل کشور متبوع) صادر نماید.

تبصره - صدور مجوز خرید و استملاک گفته شده در ماده (1) و همچنین نقل و انتقالهای بعدی به نام اتباع مسلمان خارجی منوط به تصویب کمیسیونی متشکل از نمایندگان وزارت اطلاعات، وزارت امور خارجه، وزارت مسکن و شهر سازی، وزارت کشور و نماینده آستان قدس رضوی یا آستان مقدسه حرم حضرت معصومه (س) حسب مورد خواهد بود. دبیری کمیسیون مذکور به عهده وزارت مسکن و شهر سازی است.