

انواع روشهای سرمایه‌گذاری مشارکتی روش BOT – (ساخت، بهره‌برداری، واگذاری)



Build-Operate-Transfer یک روش سرمایه‌گذاری مشارکتی است که مطابق آن طرف اول مشارکت، اقدام به تأمین عرصه یا محل اجرای طرح می‌نماید و آن را بدون انتقال مالکیت، به صورت موقت (در طول دوران مشارکت) در اختیار طرف دوم قرار می‌دهد تا اقدام به ساخت پروژه در محل موردنظر نماید و در طول دوران مشارکت اقدام به بهره‌برداری نماید. پس از پایان مدت مشارکت، طرف دوم پروژه را به طرف اول مشارکت تحویل می‌دهد.

در شیوه BOT زمین یا محل انجام سرمایه‌گذاری متعلق به میزبان می‌باشد، سرمایه‌گذار یا طرف مشارکت اقدام به

ساخت مجموعه‌ای در زمین یا محل متعلق به میزبان می‌نماید. پس از تکمیل پروژه، بخش خصوصی در مدت معینی که ابتدا و انتهای آن کاملاً در قرارداد به صورت شفاف مشخص می‌شود، از پروژه بهره‌برداری می‌کند. شریک موظف است پس از پایان دوران مشارکت پروژه را کاملاً به میزبان منتقل نماید. روش BOT مدل‌های مختلفی دارد که عبارت است از:

۱) **BOT کامل:** پس از پایان دوران مشارکت همه چیز اعم از منقول، غیرمنقول و تجهیزات و ... به صورت کامل به طرف اول مشارکت واگذار می‌شود.

۲) **BOT به شرط اموال منقول:** پس از پایان دوران مشارکت اموال غیرمنقول (زمین، ساختمان، تأسیسات منصوب در زمین) به میزبان واگذار می‌شود ولی اموال منقول (تجهیزات، دستگاه‌ها، لوازم) توسط شریک جمع‌آوری خواهد شد یا میزبان هزینه آن را داده و تصاحب خواهد نمود.

۳) **BOT به شرط قسمتی از اموال منقول:** توسط میزبان پایان دوران مشارکت فقط قسمتی از اموال به شریک تعلق خواهد گرفت که لیست آن از ابتدا در قرارداد خواهد آمد.

BOT می‌تواند بسته به توافق طرفین مدل‌های دیگری هم عمل شود مشروط به اینکه از ساختار کلی BOT خارج نشود. مراحل زیر در به کارگیری پروژه BOT اهمیت بسزایی دارد:

۱- شناسایی

همانند سایر طرح‌ها شناسایی پروژه به عنوان گام اول می‌بایست انجام شود. در این مرحله مطالعات امکان‌سنجی مقدماتی شامل بررسی‌های اقتصادی، مالی و فنی با توجه به اوضاع اقتصادی و سیاسی انجام شده و الزامات و منافع حاصله از اجرای طرح مشخص می‌گردد. این مرحله نیازمند استفاده از یک تیم حرفه‌ای در ستاد کارفرما بوده و در غیر این صورت به کارگیری خدمات مشاوره‌ای ضروری می‌باشد.

۲- مذاکره و مناقصه

مذاکره: چنانچه پروژه را بتوان به صورت مستقیم به سرمایه‌گذار واجد شرایط واگذار نمود، با انجام مذاکرات تفاهم‌نامه‌ای مابین طرفین به امضاء رسیده و موافقت‌نامه خرید محصول یا ساخت پروژه نیز منعقد می‌گردد. این روش نسبت به روش مناقصه زمان کمتری نیاز داشته و در هزینه‌ها نیز صرفه‌جویی می‌گردد.

مناقصه: در روش انجام مناقصه مراحل فرعی زیر اجرا می‌شود:

- آمادگی کارفرما برای مناقصه
- آمادگی سرمایه‌گذاران برای مناقصه
- انتخاب برنده مناقصه

۳- توسعه

در این مرحله و پس از امضاء موافقت‌نامه پروژه، تنظیم موافقت‌نامه مابین سرمایه‌گذاران جهت شکل دادن ساختار شرکت پروژه انجام شده و مشارکت سهام برای تحقق پروژه مشخص می‌شود. موافقت‌نامه تأمین مالی، عقد پیمان با پیمانکاران و کسب تعهدات و سایر امور ذی‌ربط نیز به انجام می‌رسد.

۴- اجرا

در این مرحله ساخت‌وسازها، نصب و راه‌اندازی پروژه انجام شده و در صورت موفقیت در آزمایشات، آموزش‌ها و تهیه دستورالعمل‌های بهره‌برداری و کسب مجوزها فاز بعدی آغاز می‌شود.

۵- بهره‌برداری و نگهداری

این مرحله طولانی‌ترین دوره پروژه محسوب می‌گردد. پس از راه‌اندازی پروژه، کارفرما در طول بهره‌برداری با انجام بازرسی‌های دوره‌ای و دریافت گزارش‌ها، اعمال نظارت نموده و بر انتقال تکنولوژی از شرکت پروژه (یا پیمانکار (آموزش نیروی کار، ایمنی عمومی و حفظ شرایط زیست‌محیطی توجه و دقت لازم را ابراز می‌نماید.

۶- واگذاری

با واگذاری طرح به کارفرما به انتها می‌رسد. نگهداری پروژه تا تاریخ واگذاری می‌بایست به صورت مناسب BOT مرحله پایان پروژه بوده تا کارفرما بتواند بهره‌برداری از پروژه را ادامه دهد. در این مرحله صدور ضمانت‌نامه‌های تعمیرات و کارکرد مناسب تجهیزات و تأسیسات می‌بایست ملحوظ گردد.

روش BOT در سطح جهان تاریخچه کوتاهی داشته و بیش از دو دهه از به ثمر رسیدن آن نمی‌گذرد. در ایران نیز به کارگیری پروژه‌های روش مذکور بسیار جوان بوده و کمتر پروژه‌ای با این روش به پایان خود رسیده است (منظور مرحله واگذاری است). این روش را می‌توان به عنوان یکی از روش‌های جدید و متمرکز خصوصی‌سازی نام برد که مشارکت فعال بخش خصوصی را در احداث و توسعه پروژه‌های زیربنایی به همراه دارد.

ازجمله مزایای این روش کاهش مشکلات عدیده دولت در زمینه استقراض خارجی، پذیرش ریسک پروژه‌ها و ... می‌باشد. انتقال تکنولوژی به کشور و توسعه زیربنایی از شاخصه‌های اصلی روش در نهایت درک صحیح این روش از طرف دولت و شرکت‌های دولتی (کارفرما) و استفاده از آن در شرایط مناسب پیش‌نیاز اصلی جهت موفقیت به حساب می‌آید.