

ویژه کارکنان شهرداری‌ها، دهیاری‌ها و شوراهای اسلامی شهر و روستا

انواع روشهای سرمایه گذاری مشارکتی

روش BOO – (ساخت، بهره‌برداری، مالکیت)



Build- Operate – Own در این دسته قراردادهای بخش خصوصی پس از ساخت طرح، مالک آن شده و می‌تواند به‌طور نامحدود از آن بهره‌برداری کرده و تعهدی به انتقال مالکیت به میزبان بعد از مدت معین ندارد. در این پروژه‌ها شریک بخش خصوصی، تأمین مالی، ساخت، مالکیت و بهره‌برداری از زیرساخت را به‌صورت مادام‌العمر بر عهده می‌گیرد. شرایط و محدودیت‌هایی که

شریک بخش عمومی اعمال می‌کند، در قرارداد اولیه اعلام می‌شود. بر اساس این روش میزبان طرحی را در یکی از املاک خود تعریف می‌نماید و شریک اقدام به ساخت پروژه می‌کند. در طول دوران مشارکت قسمتی از درآمدها به میزبان تعلق خواهد گرفت و پس از اتمام دوران مشارکت همه پروژه اعم از زمین، اموال منقول و غیرمنقول به شریک تعلق خواهد گرفت.

روش BOO می‌تواند به مدل‌های مختلف اجرایی شود:

- (۱) **BOO کامل:** در این مدل پس از اتمام دوران مشارکت همه‌چیز (کل پروژه اعم از زمین، اعیانی و تجهیزات) به‌صورت کامل به شریک واگذار می‌شود و میزبان از پروژه جدا می‌گردد.
- (۲) **BOO به شرط اموال منقول:** در پایان مدت مشارکت قسمتی از اموال منقول به میزبان تعلق گرفته و اموال غیرمنقول از جمله زمین به شریک تعلق می‌گیرد.
- (۳) **BOO به شرط قسمتی از پروژه:** در پایان مشارکت، قسمتی از پروژه (اعم از عرصه و اعیان) به میزبان و قسمتی دیگر به شریک واگذار می‌شود.

• روش BOOT – (ساخت، مالکیت، بهره‌برداری، واگذاری)

Build-Own-Operate-Transfer در این دسته از قراردادهای شریک بخش خصوصی، اختیار اجرای پروسه‌های تأمین مالی، طراحی، ساخت و بهره‌برداری از پروژه زیربنایی و نیز اختیار تملک درآمدهای مربوطه را برای یک دوره زمانی معین و مشخص به دست می‌آورد و پس از اتمام دوره مشخص شده، مالکیت آن را به شریک بخش عمومی بازمی‌گرداند. در این روش طرف اول مشارکت (میزبان) اقدام به تأمین عرصه یا محل اجرای طرح می‌نماید و طرف دوم (میهن) اقدام به ساخت پروژه نموده و بهره‌برداری از پروژه را انجام می‌دهد و میزبان تمام یا قسمتی از مالکیت پروژه را در اختیار میزبان می‌گذارد و در پایان پروژه طرفین از هم جدا می‌شوند.

• روش BOLT - (ساخت، بهره‌برداری، اجاره، واگذاری)

در روش Build-Operate-Lease-Transfer طرف اول مشارکت (میزبان) عرصه و محل اجرای طرح را در اختیار نفر دوم قرار می‌دهد تا اقدام به ساخت پروژه در آن محل نموده و بهره‌برداری از پروژه نماید. در طول بهره‌برداری از پروژه، طرف دوم به میزبان اجاره پرداخت می‌نماید که میزان آن می‌تواند وابسته به سهم الشرکه طرفین باشد. در پایان قرارداد نیز همه پروژه به میزبان منتقل می‌گردد.

• روش ROLT - (تجهیز و بازسازی، بهره‌برداری، اجاره، واگذاری)

Rebuilding - Operate-Lease-Transfer این روش مشابه روش B.O.L.T (ساخت، بهره‌برداری، اجاره، تحویل) می‌باشد.

چنانچه پروژه‌ای نیاز به بازسازی و نوسازی داشته باشد از طریق این روش می‌توان بازسازی نمود، بدین نحو که وضع موجود پروژه به‌عنوان آورده طرف اول (میزبان یا مالک) می‌باشد و تأمین مالی و سرمایه‌گذاری برای نوسازی و بازسازی از سوی طرف دوم (مهمان یا سرمایه‌گذار یا شریک یا طرف مشارکت) تأمین می‌شود و مجوزها و سایر عناصر مشارکت نیز به‌صورت توافقی به‌عنوان آورده‌ی یکی از طرفین مشارکت لحاظ شده و سهم طرفین، احصاء می‌شود.

به‌عنوان مثال وراثت یک خانواده‌ای دارای یک باب حیاط با ساختمان تاریخی می‌باشند و این ساختمان نیاز به بازسازی برای بهره‌برداری دارد. به روش R.O.L.T یک شخص حقیقی یا حقوقی داخلی یا خارجی به‌عنوان سرمایه‌گذار انتخاب می‌شود، کلیه هزینه‌های نوسازی و بازسازی را تأمین و عملیات بازسازی را اجرا می‌نماید و در قبال هزینه‌های سرمایه‌گذاری خود، به مدت معین از این ساختمان به‌عنوان رستوران سنتی، بوم گردی، گالری هنری، هتل یا هر کاربری مطابق مجوزهای مأخوذه بهره‌برداری می‌نماید و در مدت بهره‌برداری نیز رقم ثابتی را به طرف اول (مالک) پرداخت می‌نماید. بعد از اتمام دوران بهره‌برداری و استحصال سود و اصل سرمایه خویش، کل مجموعه را به مالک برمی‌گرداند. چون سهم مالک به‌صورت رقم ثابت و اجاره پرداخت می‌شود فلذا R.O.L.T می‌باشد. اگر در همین شیوه، سهم مالک به‌صورت درصدی از سود یا درصدی از درآمد موضوع بهره‌برداری پرداخت شود اسم روش R.O.T خواهد بود.

فرمول ساده و ابتدایی این روش: طول دوران مشارکت از طریق فرمول زیر به دست می‌آید:

کل هزینه‌هایی که از طریق سرمایه‌گذار به پروژه آورده می‌شود را محاسبه نموده و سود سالانه پروژه را بر آن تقسیم می‌نماییم و نتیجه را در یک و نیم ضرب می‌نماییم عدد حاصل، طول دوران مشارکت است.

برای محاسبه سود سالانه پروژه نیز ابتدا درآمدهای فرضی سالانه پروژه را در زمان بهره‌برداری تخمین زده و پیش‌بینی می‌نماییم و سپس هزینه‌های سالانه پروژه را محاسبه می‌نماییم و از تفاضل آن‌ها، عدد حاصل، سود پروژه است. (البته درصد و یا اجاره پرداختی به مالک نیز باید جزو هزینه‌های سالانه محاسبه شود).

محاسبات این روش از طریق نرم‌افزارهای دیگر از جمله نرم‌افزار کامفار نیز قابل محاسبه می‌باشد.

روش R.O.L.T انواع مختلفی دارد (حداقل پانزده نوع) که حسب نوع آورده‌ها، نحوه بهره‌برداری، نحوه تحویل در اتمام قرارداد، تقسیم‌بندی می‌شوند.

در حوزه کاری شهرداری‌ها بسیاری از پروژه‌ها که نیاز به بازسازی داشته باشند، می‌توانند از طریق این روش و با سرمایه بخش خصوصی اقدام نمایند از جمله نوسازی و بازسازی پایانه، کشتارگاه، ورزشگاه‌ها، پارک‌ها، ساختمان‌های خدماتی، سرویس‌های بهداشتی، ایستگاه‌های اتوبوس، اتوبوس‌ها، ایستگاه‌های قطار شهری، زمین‌های چمن مصنوعی، فرهنگسراها، کتابخانه‌ها، تالارها و سالن‌های همایش و ده‌ها مورد دیگر. سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری کشور (صندوق احیاء) از این روش برای بازسازی و نوسازی خانه‌های قدیمی استفاده می‌نماید. شرط لازم این است که خود پروژه قابلیت درآمدزایی داشته باشد.