

اسناد شناسایی و ارزیابی توان سرمایه‌گذاری

تأمین مالی، طراحی، ساخت، تجهیز، بهره‌برداری و انتقال

آشیانه هواپیما (Aircraft hangar)

در شهر فرودگاهی امام خمینی (ره)

سرمایه‌پذیر:

وزارت راه و شهرسازی

شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی (ره)

مرداد ۱۴۰۵

فهرست

۱. مقدمه و تاریخچه ۴
۲. تعاریف ۵
۳. عنوان، مشخصات کلی، اهداف کیفی و کمی پروژه ۶
 - عنوان پروژه ۶
 - سرمایه پذیر ۶
 - تأمین مالی پروژه ۶
 - قوانین خاص و مقررات اختصاصی پروژه ۶
۴. شرایط شرکت در فرآیند ارزیابی ۷
 - دریافت پیشنهادات و اسناد تکمیل شده مربوط ۷
 - مکاتبات ۷
 - نحوه تکمیل اسناد ارزیابی ۷
 - زمان پاسخگویی به سوالات ۷
 - شرایط پاسخ به پیشنهادات ۹
 - امکان پذیرش بخشی از پیشنهادات ۹
 - مالکیت پاسخ‌ها ۹
 - محرمانه بودن ۹
 - حقوق سرمایه‌پذیر ۱۰
 - JOINT VENTURE ۱۰
 - تعداد پیشنهادات و هزینه‌های حاصل از آن ۱۱
 - زبان ۱۱
۵. فرایند انتخاب سرمایه‌گذار نهایی ۱۲
۶. حوزه خدمات ۱۳

۷. معیارهای بررسی صلاحیت..... ۱۵

- اطلاعات مربوط به سازمان شرکت ۱۵
- سابقه فنی (تجربه کاری) ۱۵
- احراز صلاحیت کارکنان کلیدی پروژه ۱۶
- توان مالی ۱۶
- رویکرد اجرا، فازبندی و ساختار تفکیک سرمایه‌گذاری ۱۷
- سایر ۱۷

۸. رویکرد ارزیابی ۱۸

۹. پیوست ۱ – فرم‌ها ۱۹

- فرم ۱_ فرم نامه‌ی اعلام آمادگی شرکت در فراخوان شناسایی و ارزیابی توان سرمایه‌گذاران ۱۹
- فرم ۲_ مشخصات کلی متقاضی ۲۱
- فرم ۳_ رزومه متقاضی ۲۲
- فرم ۴_ تیم مدیریتی متقاضی ۲۳
- فرم ۵_ اطلاعات مالی ۲۴
- فرم ۶_ خلاصه‌ای از تجربیات مشارکت در سرمایه‌گذاری ۲۵
- فرم ۷_ تعهدنامه عدم شمول قانون منع مداخله در معاملات دولتی ۲۶

۱. مقدمه و تاریخچه

در دنیای امروز، فرودگاه‌ها با تبدیل شدن به مراکز حمل و نقل چند وجهی و بستری برای توسعه صنایع و کسب و کارهای متنوع مراکزی فراتر از قطب‌های حمل و نقل هوایی هستند. چشم انداز رشد و توسعه فرودگاه‌ها و تاثیرات اقتصادی آنها بر اساس اهداف و ابعاد توسعه ملی و اقتصاد محلی، قدرت رقابتی داخلی و بین‌المللی و ارتباطات منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای آنها تعیین میشود. مفهوم شهر فرودگاهی و کلان شهر فرودگاهی سال‌ها پیش توسط دکتر جان دی کاساردا استاد دانشگاه و نظریه پرداز طرح و توسعه یافت. بر این اساس، یک شهر فرودگاهی محدوده‌ای مشخص است که هسته‌ی آن را یک فرودگاه تشکیل می‌دهد و با تمرکز بر خدمات هوانوردی، صنعت لجستیک و کسب و کارهای دیگری نیز در آن توسعه می‌یابد. به عبارتی شهرهای فرودگاهی، علاوه بر خدمات سنتی و متعارف حمل و نقل هوایی (پایانه‌های مسافر و بار، سطوح پروازی و خدمات مرتبط)، شامل طرح‌های زیربنایی و اقتصادی با محوریت فرودگاه هستند و کسب و کارها و فرصت‌های متنوع لجستیکی، اداری، اقامتی، سرگرمی، تجاری، صنعتی، خدماتی، خرده‌فروشی و ... خاص و منحصر به فردی را ارائه می‌دهد.

با توجه به اینکه علاوه بر خدمات حمل و نقل هوایی، امکان استفاده از مزایای ۱۵۰۰ هکتار از اراضی شهر فرودگاهی به عنوان منطقه آزاد تجاری و ۲۵۰۰ هکتار از اراضی به عنوان منطقه ویژه اقتصادی ایجاد شده است و همچنین با نگاهی به فرصت‌های سرمایه‌گذاری و کسب و کارهای متنوعی که در پهنه‌های شهر فرودگاهی وجود دارد، "فرودگاه"، تنها بخش کوچکی از "شهر فرودگاهی امام خمینی (ره)" محسوب می‌شود. با در نظر گرفتن فازهای توسعه‌ای، کل پهنه‌ی هوانوردی تقریباً ۴۰۰۰ هکتار می‌باشد و ۱۰۰۰۰ هکتار دیگر به سایر خدمات و فعالیت‌های شهر فرودگاهی تخصیص داده شده است.

شهر فرودگاهی امام خمینی (ره) در جنوب غربی کلان شهر تهران واقع شده است. با در نظر گرفتن جمعیت تقریبی ۱۴ میلیونی استان تهران، ۹۰ میلیونی ایران و ۴۰۰ میلیونی در شعاع بین‌المللی، این مجموعه در سطوح مختلف در موقعیت مناسبی قرار گرفته و به تعداد زیادی از کارخانه‌های تولیدی که تامین کننده نیازمندی‌های بسیاری از شرکت‌ها می‌باشند دسترسی دارد. همچنین وجود شهرک‌ها و مجموعه‌های صنعتی مختلف در اطراف شهر فرودگاهی و حومه تهران، مزایایی همچون تمرکز نیروی کار، اشتراک دانش، دسترسی به تامین کنندگان و افزایش تعاملات اجتماعی را ایجاد کرده است.

شهر فرودگاهی امام خمینی (ره) با قرارگیری در میان شاهراه‌های اصلی ریل و جاده و همچنین وجود فرودگاه به عنوان هسته مرکزی، مکان مناسبی برای توسعه تجارت می‌باشد.

۲. تعاریف

- IKAC: شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی (د)
- "متقاضی"، "سرمایه‌گذار"، "پیشنهاد دهنده" یا "پاسخ دهنده" به معنای فرد یا شرکتی است که پیشنهادی را ارسال و یا برای آن اقدام می‌کند
- پیشنهاددهنده مرحله دوم: به معنای فرد یا شرکتی است که پیشنهادی را برای مرحله دوم این فرآیند (اسناد RFP که پس از این اسناد منتشر خواهد شد) ارسال و یا برای آن اقدام می‌کند
- "پاسخ دهنده واجد شرایط" پاسخ دهنده ای است که شرایط مندرج در این فراخوان را داراست
- "اسناد متقاضی"، "پاسخ‌های ارسال شده"، "پیشنهادهای": منظور اظهارات و مدارکی که در پاسخ به این فراخوان ارسال شده است
- "RFQ" به معنی فرایند تعریف شده در این فراخوان برای شناسایی و ارزیابی توان سرمایه‌گذاران است
- "RFP" به معنای فراخوان برای ارائه پیشنهاد برای ارائه خدمات است که امکان دارد برای همه پاسخ دهندگان واجد شرایط صادر شود
- "باید" یا "اجباری" به معنای الزاماتی است که باید در نظر گرفته شود تا یک پیشنهاد بررسی شود
- "بهبتر" یا "مطلوب" به معنای ملزوماتی است که برای اهداف این RFQ از درجه اهمیت زیادی برخوردار می‌باشد

۳. عنوان، مشخصات کلی، اهداف کیفی و کمی پروژه

عنوان پروژه

تأمین مالی، طراحی، ساخت، تجهیز، بهره‌برداری و انتقال آشیانه هواپیما (Aircraft hangar) در شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵)

سرمایه‌پذیر

شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵) به آدرس: تهران - کیلومتر ۳۵ بزرگراه خلیج فارس - فرودگاه بین‌المللی امام خمینی^(۵)، شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵)

دستگاه نظارت جامع: معاونت امور اقتصادی و سرمایه‌گذاری شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵)

دستگاه نظارت فنی: معاونت توسعه زیرساخت شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵)

تأمین مالی پروژه

٪۱۰۰ تأمین منابع مالی برای احداث و بهره‌برداری از پروژه، به عهده سرمایه‌گذار است که جزئیات آن در روند مذاکره تدقیق خواهد شد. در خصوص تأمین منابع مالی از بازارهای پول و سرمایه، امکان مذاکره وجود دارد لیکن تمام منابع مورد نیاز توسعه این طرح نمی‌تواند از منابع استقراضی تأمین گردد و بایستی به گونه‌ای باشد که منجر به نقض حقوق مالکیتی شرکت شهر فرودگاهی نگردد.

قوانین خاص و مقررات اختصاصی پروژه

بستر قانونی پروژه لایحه واگذاری و تخلیه اماکن و محل‌ها در فرودگاه‌های کشور مصوب سال ۱۳۸۵ و آیین‌نامه اجرایی آن می‌باشد.

سقف مدت واگذاری زمین جهت ساخت و بهره‌برداری حداکثر ۲۵ سال می‌باشد.

روش سرمایه‌گذاری: ساخت، بهره‌برداری و انتقال (BOT)

برآورد اولیه اجرای پروژه: در حدود ۱۰,۰۰۰ میلیارد ریال معادل ۱ همت (هزار میلیارد تومان)

۴. شرایط شرکت در فرآیند ارزیابی

دریافت پیشنهادات و اسناد تکمیل شده مربوط

پیشنهادهای و اسناد تکمیل شده مربوط حداکثر تا ساعت ۱۴:۰۰ روز سه‌شنبه مورخ ۱۴۰۵/۰۵/۲۷ دریافت می‌شوند.

مکاتبات

مکاتبات مرتبط با اسناد RFQ باید به دبیرخانه شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵) به آدرس: تهران - ۳۵ کیلومتر بزرگراه خلیج فارس - فرودگاه بین‌المللی امام خمینی^(۵)، شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵) ارسال شوند.

نحوه تکمیل اسناد ارزیابی

جداول، فرم‌ها و کلیه مدارک مورد نیاز ارزیابی توان سرمایه‌گذاری و نحوه امتیازدهی، در سند پیش‌رو ارائه شده است که متقاضیان می‌بایست مستندات مربوط به هر بخش را ارائه نمایند.

متقاضیان می‌بایست مدارک خود را در پاکت‌های دربسته و مهر و موم شده تنظیم و حداکثر تا ساعت ۱۴:۰۰ روز سه‌شنبه مورخ ۱۴۰۵/۰۵/۲۷ به دبیرخانه شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵) تحویل و رسید دریافت نمایند.

زمان پاسخگویی به سوالات

جهت پاسخگویی به پرسش‌ها در ارتباط با پروژه زمانی در نظر گرفته شده است. در صورت وجود هر گونه سوال و ابهام با این شماره/ ایمیل تماس/ مکاتبه فرمایید.

تلفن: ۵۱۰۰۸۷۴۶ - سرکار خانم کاظمیان

ایمیل: investment@ikac.ir

از کلیه شرکت‌ها / اشخاص حقوقی و حقیقی دعوت به عمل می‌آورد تا پس از مطالعه و تکمیل اسناد و مدارک ارزیابی توان سرمایه‌گذاری به شرح این سند و پیوست‌های آن در فرآیند انتخاب سرمایه‌گذار شرکت نمایند.

(۱) سرمایه‌پذیر: وزارت راه و شهرسازی، شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵)

(۲) شرایط سرمایه‌گذار: لازم است تا سرمایه‌گذار در اجرای پروژه طبق قانون لایحه واگذاری و آئین‌نامه اجرایی آن از پیمانکار طرح و

ساخت با پایه ۱ در رشته «ساختمان و ابنیه» یا مشارکت پیمانکار پایه ۱ در رشته «ساختمان و ابنیه» و مشاور پایه ۱ در زمینه

«ساخت‌های مسکونی، اداری، تجاری، صنعتی و نظامی» که مورد تأیید سرمایه‌پذیر باشد، استفاده نماید. در صورتی که متقاضی

سرمایه‌گذاری کنسرسیومی از چند شرکت باشد حضور پیمانکاران و مشاور ذکر شده در کنسرسیوم الزامی نیست. متقاضیان می‌توانند

-
- پیمانکار، مشاور یا اعضا دیگری را به عنوان پیمانکار فرعی (دست‌دوم) (Subcontractor) معرفی نمایند در این صورت برای هر موضوع صرفاً یک شرکت می‌تواند معرفی شده و در صورت معرفی در این مرحله، تغییر آن بر اساس بند ۹ میسر است.
- (۳) در صورت حضور سرمایه‌گذار خارجی لازم است تا گواهی‌های صادر شده توسط اتاق بازرگانی کشور متبوع، مستندهای ثبتی، اسناد بیمه و عملکرد مالی، مجوزهای قانونی خاص را علاوه بر مدارک مندرج در این اسناد ارائه نمایند.
- (۴) ارائه تضامین بانکی در مرحله ارزیابی توان سرمایه‌گذار، مطابق تصویب‌نامه مصوب جلسه مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۰ هیات وزیران درخصوص "آیین نامه تضمین معاملات مشارکت عمومی - خصوصی" می باشد.
- (۵) اسناد تکمیل شده می‌بایست مهر و امضاء شده و از هر حیث کامل و بدون قید و شرط بوده و هیچ نوع ابهام، خدشه، عیب، نقص و قلم‌خوردگی نداشته باشد.
- (۶) کلیه اطلاعات مورد درخواست در مدارک ارزیابی توان سرمایه‌گذاری، اعم از مشخصات افراد، وضعیت مالی و تجربیات کاری، باید به همراه مستندات مؤید اعتبار اطلاعات، ارائه شوند.
- (۷) کلیه اسناد تکمیل شده در یک نسخه کاغذی ممهور به مهر و امضای مجاز و دو نسخه لوح فشرده حاوی اسناد مهر و امضاء شده به صورت یک فایل با فرمت PDF به دبیرخانه شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵) تحویل گردد. مدارک کاغذی به صورت تفکیک شده با جداکننده و بر اساس معیارهای ارزیابی در زونکن یا کلاسور ارائه شوند. فایل PDF نیز باید حاوی اسناد مهر و امضاء شده بوده و به صورت یک فایل و مرتب شده منطبق بر اسناد کاغذی ارائه شود.
- (۸) با توجه به واگذاری مسئولیت طراحی و اجرای پروژه به سرمایه‌گذار از سوی سرمایه‌پذیر، لازم است مفاد نظام فنی و اجرایی کشور و مقررات، دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌های فنی سازمان برنامه و بودجه کشور و سایر قوانین و مقررات فنی حاکم بر طراحی و اجرای پروژه‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای (عمرانی) از سوی سرمایه‌گذار رعایت گردد.
- (۹) در صورت حضور متقاضیان به صورت کنسرسیوم، باید موافقت‌نامه مربوط به شرح ذیل تدوین گردد:
- اعضاء مشترکاً، منفرداً و متضامناً مسئول باشند و هیچ محدودیتی در رابطه با شرکا وجود نداشته باشد.
 - پیشنهاد کنسرسیوم باید به نحوی باشد که برای تمامی اعضا به لحاظ قانونی الزام‌آور باشد.
 - یکی از اعضای کنسرسیوم به عنوان رهبر کنسرسیوم و نماینده معرفی گردد و مجاز به پذیرش مسئولیت‌ها و دریافت دستورات و مطالبات، از طرف دیگر اعضای کنسرسیوم باشد.
 - میزان مشارکت و مسئولیت هر یک از اعضای مشارکت مشخص گردد.
 - موافقت‌نامه با همکاران داخلی در دفتر اسناد رسمی تنظیم گردد. برای همکاران خارجی ارائه موافقت‌نامه غیر محضری مورد قبول است.
-

اسناد شناسایی و ارزیابی توان سرمایه‌گذاری تأمین مالی، طراحی، ساخت، تجهیز، بهره‌برداری و انتقال آشیانه هواپیما (Aircraft hanar)

- عدم ارائه موافقت‌نامه کنسرسیوم منجر به عدم پذیرش پیشنهاد می‌گردد. هرگونه تغییر در ساختار یا تشکیلات کنسرسیوم پس از تأیید صلاحیت، منوط به تأیید کتبی سرمایه‌پذیر می‌باشد. چنانچه در نتیجه تغییر ساختار، کنسرسیوم از معیارهای ارزیابی سرمایه‌گذاران مندرج در اسناد حاضر برخوردار نباشد، سرمایه‌پذیر می‌تواند از صدور چنین تأییدیه‌ای خودداری نماید. هرگونه درخواست تغییر مذکور، باید حداکثر تا تاریخ ارسال دعوت‌نامه ارائه پیشنهاد مالی به سرمایه‌پذیر تسلیم شود.
 - امتیاز کل کنسرسیوم به صورت مجموع امتیاز هر یک از شرکاء و متناسب با میزان سهم و نقش آن‌ها تعیین می‌گردد.
- (۱۰) سرمایه‌پذیر در قبول و یا رد هر یک یا همه‌ی پیشنهادها مختار بوده و هیچ‌گونه اعتراضی در این خصوص پذیرفته نمی‌گردد.
- (۱۱) هزینه درج آگهی بر عهده سرمایه‌گذار منتخب می‌باشد.

شرایط پاسخ به پیشنهادات

شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(د) تعهدی برای پذیرش پیشنهادات ندارد.

امکان پذیرش بخشی از پیشنهادات

شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(د) می‌تواند بخش یا بخش‌هایی از پیشنهاد را که خود تصمیم می‌گیرد تأیید کند، مگر آنکه در اسناد RFQ متقاضی به صراحت بر خلاف آن رفتار کرده باشد.

مالکیت پاسخ‌ها

تمام اسناد، از جمله "پاسخ‌های ارسال شده" به شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(د)، تحت مالکیت شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(د)، قرار خواهد گرفت. طبق مفاد قوانین حریم خصوصی و دسترسی آزاد به اطلاعات، اسناد توسط دبیرخانه دریافت و به صورت محرمانه نگهداری خواهند شد.

محرمانه بودن

پیشنهاد دهندگان می‌بایست در خصوص این دعوت به فرایند ارزیابی کیفی و تمام مستندات مربوط به آن که توسط سازمان ارائه شده است، محرمانه عمل کنند.

اعلان کتبی به پیشنهاد دهنده مبنی بر اینکه به عنوان پیشنهاد دهنده‌ی واجد شرایط شناخته شده است به معنی عقد قرارداد نیست و به وی هیچگونه حقوق یا امتیاز قانونی یا مبتنی بر قاعده انصاف در رابطه با ارائه خدمات تنظیم شده در این اسناد فراخوان (RFQ) یا هرگونه اسناد فراخوان بعدی را (RFP) نمی‌دهد. تنها در صورتی که پیشنهاد دهنده‌ی واجد شرایط و سرمایه‌پذیر، در نتیجه‌ی اسناد شناسایی و ارزیابی توان سرمایه‌گذاران وارد فرایند قرارداد تماماً کتبی شوند، پیشنهاد دهنده دارای حقوق یا امتیاز قانونی و مبتنی بر قاعده انصاف خواهد شد.

حقوق سرمایه‌پذیر

سرمایه‌پذیر تمام حقوق خود را در هر زمان و تنها به اختیار خود بدون نیاز به ارائه هیچ گونه دلیل یا علتی در موارد زیر محفوظ می‌دارد:

- تغییر، اصلاح و یا اضافه کردن به این RFQ
- قضاوت، ارزیابی و رد هر کدام و یا همه ی پیشنهادات ارسال شده
- درخواست ارائه توضیحات بیشتر و شفاف سازی پیشنهادات
- درخواست اطلاعات بیشتر
- پیش بردن مذاکرات و اصلاحات با یک یا چند پیشنهاد دهنده
- پایان دادن فرایند ارائه پیشنهاد با یک سرمایه‌گذار
- مذاکره برای توافق با هر پیشنهاد کننده ای که پس از اتمام مهلت ارسال برای این RFQ، ممکن است اظهار علاقه‌مندی به موضوع سرمایه‌گذاری نماید
- پیش بردن هر پیشنهادی که تحت هر شرایطی، بهترین نتیجه را در جهت منافع سرمایه‌پذیر در بر خواهد داشت
- سرمایه‌پذیر هیچ اجباری مبنی بر ملاحظه پیشنهادات ناقص و یا درخواست/ پذیرش هر گونه اطلاعات یا موارد اضافی را نخواهد داشت.
- برگزاری هر نوع مذاکره با هر کدام از پیشنهاد دهندگان، نباید به منزله پذیرفتن آن پیشنهاد تلقی گردد
- هیچ یک از پیشنهاد دهندگان هیچ حقوقی در مورد محتوای این RFQ، دریافت اسناد، رد برخی اطلاعات موجود در پیشنهادات یا سایر اسناد سرمایه‌گذار، بر علیه سازمان برگزار کننده اسناد فراخوان ارزیابی ندارند
- سرمایه‌پذیر هیچ تضمینی در مورد صحیح یا کامل بودن اطلاعات محتوای این سند و ضمائم آن ندارد

Joint venture

پیشنهاد دهندگانی که در قالب کنسرسیوم، سرمایه‌گذاری مشترک، مشارکت و یا هر نوع اتحاد دیگر در این ارزیابی شرکت می‌کنند، باید نامه‌ی اعلام آمادگی شرکت در ارزیابی توان فنی را بر سرپرست نامه‌های هر کدام از اعضاء پیوست کنند. نامه‌های اعلام آمادگی می‌بایست توسط نمایندگان رسمی ایشان مبنای قانونی پیدا کرده باشند و نماینده برگزیده شده از جانب اعضا می‌بایست صحت و درستی بیانات و اظهارات موجود در آن را تایید کند.

اسناد شناسایی و ارزیابی توان سرمایه‌گذاری تأمین مالی، طراحی، ساخت، تجهیز، بهره‌برداری و انتقال آشیانه هواپیما (Aircraft hanar)

پیشنهاد باید شامل یک توافقنامه مشترک بین پیشنهاد دهنده و شرکت‌های اصلی‌اش باشد. در صورتی که متقاضی سرمایه‌گذاری به صورت کنسرسیوم، سرمایه‌گذاری مشترک، مشارکت و یا هر نوع همکاری دیگر باشد، این توافقنامه مشترک باید از جانب تمام اعضای آن به اجرا درآید.

تعداد پیشنهادات و هزینه‌های حاصل از آن

پیشنهاد دهندگان نباید بیش از ۱ (یک) پیشنهاد برای این پروژه ارائه دهند. متقاضیانی که منفرداً یا در قالب مشارکت در این ارزیابی شرکت می‌کنند، اجازه ارسال پیشنهاد دیگری را منفرداً یا به‌عنوان عضو یک مشارکت دیگر ندارند. متقاضیان مسئولیت پرداخت تمام هزینه‌های حاصل از آماده‌سازی پیشنهادات خود و همچنین هزینه‌های شرکت در فرایند RFQ را بر عهده دارند. سرمایه‌پذیر هیچگونه مسئولیتی در رابطه با هزینه‌ها، صرف نظر از نتیجه فرایند ارزیابی ندارد.

زبان

درخواست‌ها و کلیه مکاتبات مربوطه و اسناد مرتبط با فرایند RFQ، می‌بایست به زبان انگلیسی یا فارسی ارائه شود.

۵. فرایند انتخاب سرمایه‌گذار نهایی

فرایند انتخاب رقابتی پیشنهاد دهنده برتر در دو (۲) مرحله به شرح زیر انجام خواهد پذیرفت:

الف: مرحله فراخوان شناسایی و ارزیابی توان سرمایه‌گذاران (RFQ) که طی آن این اسناد شناسایی و ارزیابی توان سرمایه‌گذاران (RFQ) توسط شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵)، به منظور تهیه ی فهرست کوتاه سرمایه‌گذاران احتمالی منتشر می‌شود.

ب: مرحله انتشار فراخوان ارائه پیشنهاد خدمات مورد انتظار در پروژه (RFP) توسط شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(۶)، برای سرمایه‌گذارانی که در مرحله شناسایی و ارزیابی توان سرمایه‌گذاران، واجد شرایط شناخته شده اند. طی این مرحله از پیشنهاد دهندگان منتخب مرحله اول (پیشنهاد دهندگان مرحله دوم) به منظور ارائه پیشنهادات دعوت می‌گردد.

مراحل انتخاب سرمایه‌گذار به شرح زیر خواهد بود :

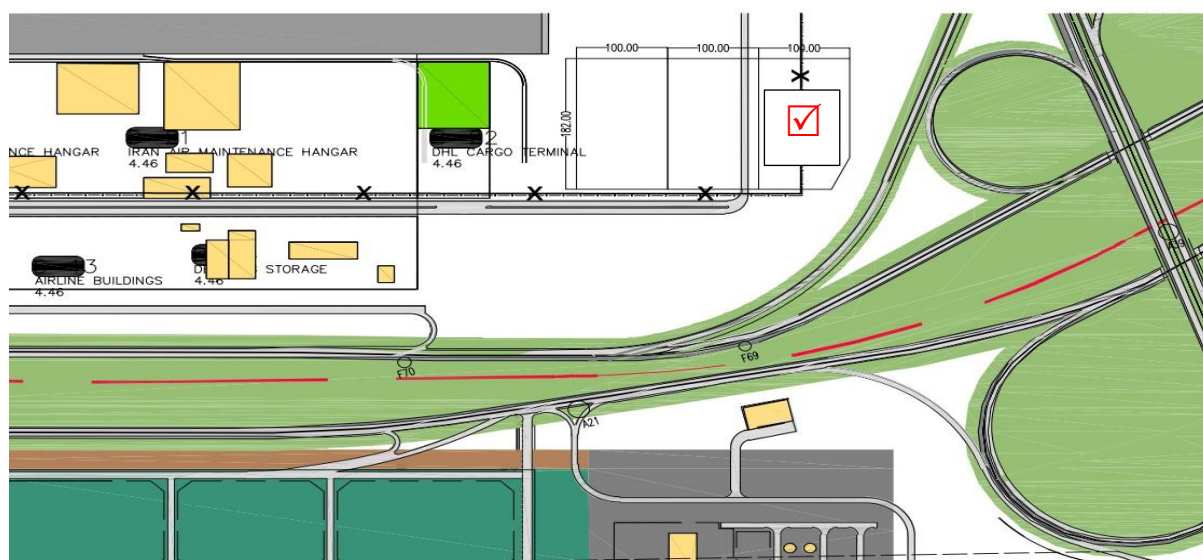
- ۱) فراخوان شناسایی جهت انتخاب سرمایه‌گذار و انتشار اسناد ارزیابی توان سرمایه‌گذاران (RFQ)
- ۲) دریافت و بررسی مدارک ارزیابی توان سرمایه‌گذاران
- ۳) امتیازدهی به سرمایه‌گذاران و تهیه فهرست کوتاه
- ۴) ارسال دعوتنامه و اسناد RFP برای فهرست کوتاه
- ۵) دریافت پیشنهادات فنی و مالی
- ۶) امتیازدهی به پیشنهادات فنی مالی و الویت‌بندی پیشنهادات
- ۷) مذاکره با بهترین پیشنهاد دهندگان به ترتیب الویت
- ۸) عقد تفاهم‌نامه و انجام اقدامات لازم بر اساس قوانین و آئین‌نامه آن
- ۹) انجام اقدامات لازم تا عقد قرارداد

۶. حوزه خدمات

هدف از این پروژه، ایجاد زیرساخت‌های استاندارد جهت استقرار، پارک، حفاظت و پشتیبانی از هواپیماها و توسعه ظرفیت‌های هوانوردی شهر فرودگاهی است. سرمایه‌گذار موظف است طرح پیشنهادی خود را مطابق ضوابط سازمان هواپیمایی کشوری، شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(۹) و استانداردهای بین‌المللی صنعت هوانوردی ارائه نمایند. حوزه خدمات این پروژه شامل موارد زیر است:

۱. طراحی، احداث و تجهیز آشیانه هواپیما متناسب با هواپیماهای مسافربری، باری، تجاری، عمومی و اختصاصی.
 ۲. احداث محوطه‌های عملیاتی، مسیرهای دسترسی، محوطه‌های خدماتی و تأسیساتی جانبی مورد نیاز.
 ۳. احداث ساختمان‌های عملیاتی، اداری، فنی، انبارها، کارگاه‌های پشتیبانی و تأسیسات زیربنایی.
 ۴. ایجاد فضاهای پارک، استقرار، حفاظت و نگهداری هواپیما مطابق با استانداردهای سازمان هواپیمایی کشوری.
 ۵. احداث فضاهای پشتیبانی شامل ساختمان‌های اداری، اتاق‌های فنی، انبارها، انبار تجهیزات، اتاق‌های برق و تأسیسات مکانیکی.
 ۶. تأمین، نصب و راه‌اندازی تجهیزات ثابت آشیانه شامل درب‌های آشیانه، جرثقیل ثقیفی (در صورت نیاز)، سیستم‌های روشنایی، تهویه، اطفاء و اعلام حریق، برق اضطراری و سایر تجهیزات تخصصی ساختمان.
 ۷. ایجاد زیرساخت‌های لازم برای ارائه خدمات پشتیبانی زمینی (Ground Support Equipment) و استقرار تجهیزات مربوطه.
 ۸. رعایت الزامات ایمنی، امنیتی، پدافند غیر عامل، HSE و الزامات محیط زیست در طراحی، ساخت و بهره‌برداری.
 ۹. توسعه ظرفیت پذیرش انواع هواپیماهای مسافری، باری، تجاری و عمومی متناسب با طرح‌های پیشنهادی سرمایه‌گذار.
 ۱۰. امکان پیش بینی و توسعه فضاهای جانبی با کاربری‌های هوانوردی از قبیل مراکز آموزش، دفاتر شرکت‌های هواپیمایی، دفاتر فنی، انبار قطعات، مراکز لجستیک و سایر خدمات پشتیبان مرتبط با صنعت هوانوردی.
 ۱۱. استفاده از فناوری‌های نوین ساختمان، سامانه‌های هوشمند مدیریت تأسیسات، انرژی‌های تجدید پذیر و راهکارهای کاهش مصرف انرژی.
- سرمایه‌گذاران می‌توانند طرح پیشنهادی خود را برای احداث آشیانه هواپیما و فضای پشتیبان ارائه نمایند. همچنین ارائه طرح‌های نوآورانه و در زمینه بهره‌وری انرژی، استفاده از انرژی‌های تجدید پذیر، فناوری‌های هوشمند، مدیریت تأسیسات و توسعه پایدار، در فرآیند ارزیابی دارای امتیاز خواهد بود.

شرکت شهر فرودگاهی تمایل دارد مجموعه کاملی از خدمات را در سطح بین‌المللی، در منطقه ارائه نماید، بنابراین اولویت با متقاضیانی است که پیشنهادات جامع‌تری در حوزه آشیانه هواپیما را ارائه دهند. این پروژه در ضلع جنوب شرقی اپرون شمالی در زمینی با مساحت ۱۵۹۰۰ متر مربع اجرا خواهد شد.



ناحیه اختصاص داده شده به فعالیت آشیانه هواپیما در شهر فرودگاهی امام خمینی (ده)

محل مورد نظریا علامت ☒ مشخص شده است

۷. معیارهای بررسی صلاحیت

هدف از این فراخوان، تهیه فهرست کوتاه از داوطلبان واجد شرایطی است که توانایی (فنی، مالی، بهره‌برداری و مدیریتی)، ظرفیت و تجربه‌ی لازم برای به عهده گرفتن و به پایان رساندن پروژه آشیانه هواپیما را دارند. تمامی اطلاعات زیر می‌بایست توسط متقاضی تکمیل و ارائه شوند. هر پیشنهادی که تمامی موارد درخواستی را تکمیل نکرده باشد واجد شرایط شناخته نخواهد شد. این موضوع برای تمامی فرم‌های ضمیمه صادق است.

اطلاعات مربوط به سازمان شرکت

- ۱) نمودار سازمانی که نمایانگر ساختار مدیریتی آن شرکت باشد
- ۲) مشخصات و رزومه روسا و مدیران کلیدی
- ۳) تعداد کارکنان حرفه‌ای و سایر کارکنان فنی و پشتیبانی
- ۴) لیست شرکت‌های همکار/شرکت‌های تابعه
- ۵) کپی اسناد و مدارک ثبت شرکت و مجوزهای مربوطه
- ۶) گواهینامه تضمین کیفیت در صورت وجود (به عنوان مثال ISO 9001) و مستندات HSEQ
- ۷) گواهینامه‌های سازمان هواپیمایی کشوری
- ۸) پیش‌بینی فضاهای اداری، انبار قطعات، کارگاه تخصصی تأمین سیستم‌های اعالم و اطفاء حریق استاندارد
- ۹) فرایند رسیدگی به شکایات (در صورت وجود) (در ارائه خدمات نظافتی، خدمات امنیتی، و غیره).
- ۱۰) تکمیل فرم شماره ۲ اطلاعات کلی متقاضی

سابقه فنی (تجربه کاری)

- ۱) مدارکی دال بر درک و تجربه شما در بهره‌برداری از یک طرح مشابه موفق
- ۲) کیفیت و کمیت منابع
- ۳) نقاط قوت؛ جزئیات مربوط به هر خدماتی که منحصر به شرکت متقاضی باشد
- ۴) طرح پروژه مشخص که به محض ابلاغ قرارداد بتواند اجرایی شود
- ۵) فهرست سایر پروژه‌های مرتبط در مدل‌های BLT, BOT, PPP (تکمیل فرم ۳)
 - a. میزان سرمایه‌گذاری (در صورتی که آن شرکت سرمایه‌گذار بوده است)
 - b. عملکرد سالانه به ازای کل مساحت
- ۶) اثبات توانایی برای جذب ایرلاین‌های داخلی و خارج

احراز صلاحیت کارکنان کلیدی پروژه

- تکمیل فرم تیم مدیریتی متقاضی
- رزومه کارکنان کلیدی پروژه

توان مالی

این قسمت از فراخوان شناسایی و ارزیابی توان سرمایه‌گذاران، حاوی اطلاعاتی در مورد متقاضی است (در مورد متقاضیانی که کنسرسیوم هستند، این اطلاعات شامل هر یک از اعضای کنسرسیوم می‌باشد):

- کپی از صورت‌های مالی حسابرسی سالیانه برای هر سه سال (۳) گذشته به صورت دوره‌های سه ماهه یا سایر دوره‌های صورت‌های مالی از آخرین صورت‌های مالی سالیانه حسابرسی شده. چنین صورت‌های مالی باید حاوی ترازنامه تلفیقی، صورت سود و زیان تلفیقی، صورت تلفیقی جریان‌های نقد، صورت تلفیقی دارایی‌ها و یک اظهارنامه صوری صاحبان سهام همراه با پانویس‌های مربوطه، که مطابق با شیوه‌های حسابداری عمومی پذیرفته شده، باشد.
- اطلاعات ارائه شده در ضمیمه ۱ (اطلاعات مالی) به منظور محاسبه ارزش خالص ملموس متقاضی. در صورتی که بخشی از گروه‌های بزرگتر باشد، این اطلاعات باید برای شرکت هلدینگ و متقاضی تکمیل گردد.
- وضعیت اعتبارسنجی متقاضی (استعلام شده از شرکت رتبه‌بندی اعتباری ایران و یا سایر مراکز اعتبار سنجی دارای مجوز از بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران)
- گردش حساب‌های بانکی در یک سال گذشته
- اظهارنامه مالیاتی سه سال اخیر
- فهرست مستغلات، زمین، ملک به نام شرکت یا صاحبان سهام
- گواهی تمکن مالی آن شرکت از بانک

متقاضیان می‌بایست فاقد هرگونه بدهی مالی و تعهدات معوق نزد شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(ده)

باشند.

در صورتی که بخش عمده سهام متقاضی متعلق به هلدینگ باشد، باید اطلاعات مالی ذکر شده برای هر دو شرکت هلدینگ اصلی و متقاضی به همراه نمودار ساختار سازمانی روشن که نشان دهنده روابط در شرکت هلدینگ می‌باشد، ارائه گردد.

در صورتی که متقاضی کمتر از سه (۳) سال تجربه عملیاتی داشته باشد، باید اطلاعات مالی ذکر شده را برای تمام سه (۳) سال از طریق ارائه‌ی اطلاعات مالی شرکت مادر خود یا شرکت اسبق، به گونه‌ای مقتضی ارائه دهد.

تکمیل فرم شماره ۵ (اطلاعات مالی) و فرم شماره ۶ (خلاصه تجربیات مشارکت در سرمایه‌گذاری).

رویکرد اجرا، فازبندی و ساختار تفکیک سرمایه‌گذاری

متقاضی باید روش خود را در ارتباط با مراحل مختلف پروژه نظیر توسعه، گام‌های اجرا، تکنولوژی مورد استفاده، نحوه جذب و تأمین امنیت استفاده‌کنندگان نهایی از مجموعه و تفکیک سرمایه‌گذاری در هر قسمت را شرح دهد.

در فرآیند ارزیابی و امتیازدهی پیشنهادات، الویت و امتیاز ویژه به متقاضیانی تعلق خواهد گرفت که در طرح خود، از فناوری‌های انرژی‌های تجدید پذیر (به ویژه سیستم‌های تولید برق از انرژی خورشیدی) جهت تأمین بخشی از نیاز انرژی مجموعه استفاده نماید.

سایر

- لطفا مزایای خاص شرکت خود را که می‌تواند باعث ایجاد آشیانه هواپیما کارآمد گردد، را شرح دهید. همچنین هر اطلاعات دیگری که گمان می‌کنید شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵) را در تصمیم‌گیری یاری می‌کند، ارائه نمایید.
- در صورت اثبات عدم صحت مدارک، درخواست متقاضی، لغو محسوب می‌شود.
- کلیه امکانات و مراکز معرفی شده از سوی سرمایه‌گذار، بایستی قابل بازدید از سوی نماینده سرمایه‌پذیر باشد.

۸. رویکرد ارزیابی

رویکرد ارزیابی از طریق تجزیه تحلیل و مقایسه برای انتخاب بهترین گزینه، خواهد بود و با استفاده از معیارهای ارزیابی زیر تعیین خواهد شد. اهمیت نسبی هر معیار منحصر به فرد با امتیازاتی که در زیر آمده است مشخص می‌شود:

- اطلاعات مربوط به سازمان شرکت: ۵
- سابقه فنی: ۲۵ امتیاز
- ارزیابی افراد کلیدی پروژه: ۱۰ امتیاز
- توان مالی: ۴۰ امتیاز
- روش اجرا، فازبندی و ساختار تفکیک سرمایه‌گذاری: ۲۰

حداقل امتیاز جهت دعوت در مرحله بعدی ۶۰ امتیاز می‌باشد.

بدیهی است میزان امتیازات برای هر حوزه و دسته‌بندی به‌صورت تفکیکی و جداگانه محاسبه و بررسی خواهد گردید.

۹. پیوست ۱- فرم‌ها

فرم ۱- فرم نامه‌ی اعلام آمادگی شرکت در فراخوان شناسایی و ارزیابی توان سرمایه‌گذاران

از:

برای تأمین مالی، طراحی، ساخت، تجهیز و بهره‌برداری آشیانه هواپیما در شهر فرودگاهی امام خمینی^(ه)

به: مدیر عامل شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(ه)

۱. صاحبان امضا (متقاضی) این پیشنهاد را در پاسخ به فراخوان شناسایی و ارزیابی توان سرمایه‌گذاران (RFQ) مورخ ۱۴۰۵/۰۵/۲۷ که توسط شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(ه) (سرمایه‌پذیر) برای تأمین مالی، طراحی، ساخت، تجهیز و بهره‌برداری آشیانه هواپیما در شهر فرودگاهی امام خمینی^(ه) انتشار یافته است، ارسال می‌کنند.

۲. با بررسی شرایط و ضوابط مندرج در این معیارهای ارزیابی توان سرمایه‌گذاران، بدین وسیله این شرکت / تیم مشارکت تمام بخش‌های خدمات را مطابق با جزئیات پیشنهادی RFQ که در زیر آمده است، ارائه نموده است.

ارائه جزئیات RFQ

اطلاعات سازمانی شرکت	
سابقه فنی	
ارزیابی افراد کلیدی پروژه	
کفایت مالی	
روش اجرا، فازبندی و ساختار تفکیک سرمایه‌گذاری	
سایر شرایط و ضوابط	

۳. این شرکت / تیم مشارکت آگاه است که سرمایه‌پذیر اجباری برای پذیرفتن هیچ کدام از پیشنهادات دریافتی ندارد. پیشنهاد دهنده همچنین می‌داند که، تمام هزینه‌های ناشی از تهیه این پیشنهاد، همانطور که در این RFQ آورده شده است، تنها توسط پیشنهاد دهنده پرداخت خواهد شد. پیشنهاد دهنده توافق می‌کند که سرمایه‌پذیر هیچ مسئولیتی مبنی بر نادرست و یا ناقص بودن اظهارات موجود در این RFQ نخواهد داشت.

۴. اعضای تشکیل دهنده تیم مشارکت به صورت زیر است:

.....
.....
.....

۵. نماینده تعیین شده

.....

با امضای این فرم، تمام اعضای پیشنهاد دهنده تأیید می‌کنند که نماینده فوق ذکر، مختار است که از طرف پیشنهاد دهنده به عنوان نماینده رابط اصلی برای ارتباط با شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵)، عمل نماید.

اسامی و امضا

آدرس ثبتی پیشنهاد دهنده:

تاریخ

فرم ۲- مشخصات کلی متقاضی

نام:	
آدرس دفتر مرکزی:	
سمت:	
شماره تماس:	تاریخ تکمیل فرم:
سازمان کسب و کار پیشنهاد دهنده (یک مورد)	☐ کنسرسیوم ☐ سرمایه‌گذاری مشترک ☐ شرکت ☐ سایر
	نماینده راهبر در کنسرسیوم:
آدرس سایت اینترنتی:	منطقه اصلی فعالیت:
تلفن همراه:	تعداد کارکنان:
مدیر عامل:	
اعضای هیئت مدیره:	
اطلاعات تماس با فرد مسئول:	
نام:	
ایمیل:	
تلفن:	
فکس:	

محل امضاء

اسناد شناسایی و ارزیابی توان سرمایه‌گذاری تأمین مالی، طراحی، ساخت، تجهیز، بهره‌برداری و انتقال آشیانه هواپیما (Aircraft hanar)

فرم ۳- رزومه متقاضی

نام پروژه	حوزه خدمات	عملکرد سالانه	* نوع قرارداد	** نقش متقاضی در قرارداد	نام و آدرس سرمایه‌پذیر	میزان سرمایه گذاری	مدت زمان	تاریخ شروع	تاریخ پایان
۱									
۲									
۳									
۴									
۵									
۶									
۷									
۸									
۹									
۱۰									

* نوع قرارداد: BOT, BOO, ...

محل امضاء

اسناد شناسایی و ارزیابی توان سرمایه‌گذاری تأمین مالی، طراحی، ساخت، تجهیز، بهره‌برداری و انتقال آشیانه هواپیما (Aircraft hanar)

فرم ۴- تیم مدیریتی متقاضی

ردیف	نام	سمت	نوع همکاری با شرکت	گواهینامه و تاریخ اخذ
۱				
۲				
۳				
۴				
۵				
۶				
۷				
۸				
۹				
۱۰				

محل امضاء

فرم ۵- اطلاعات مالی

موارد	۱۴۰۲ سال مالی	۱۴۰۳ سال مالی	۱۴۰۴ سال مالی
سرمایه پرداخت شده			
سود انباشته (سود تقسیم شده)			
ذخایر تجدید ارزیابی			
سایر ذخایر			
تعدیل ناشی از تبدیل (تسعیر) ارز			
کسر می شود: سهام نزد شرکت (نگهداری شده در شرکت به عنوان سرمایه)			
جمع قسمت: دارایی خالص (ارزش ویژه)			
کسر می شود: سر قفلی			
کسر می شود (سایر): خالص دارایی‌های نا مشهود			
کسر می شود: وام به سهامداران			
خالص ارزش (دارایی) مشهود			

محل امضاء

فرم ۶- خلاصه‌ای از تجربیات مشارکت در سرمایه‌گذاری

موارد	
نام پروژه	
مکان	
نوع خدمات ارائه شده به همراه میزان خدمات	
نوع پروژه (BOT, BOO, ...)	
تاریخ شروع و خاتمه	
نقش متقاضی	
هزینه های پروژه	
منابع بودجه	
سهم متقاضی	
مدت زمان قرارداد/واگذاری	

محل امضاء

فرم ۷- تعهدنامه عدم شمول قانون منع مداخله در معاملات دولتی

اینجانب نماینده مجاز و رسمی شرکت بدینوسیله تأیید می‌نمایم که مشمول قانون منع مداخله در معاملات دولتی مورخ ۲۲ دی ماه ۱۳۳۷ نبوده و چنانچه خلاف آن به اثبات برسد سرمایه پذیر مختار است مطابق مفاد شرایط عمومی قرارداد و سایر قوانین مرتبط عمل نموده و خسارات خود را از اموال، دارائیه‌ها و مطالبات این شرکت / اینجانب جبران نماید.

همچنین تعهد می‌نمایم که تا پایان کار هیچ یک از اشخاص مذکور در قانون فوق را به‌عنوان شریک در کار خود سهام نکرده و یا قسمتی از کار را به آنها محول ننمایم در غیر اینصورت سرمایه پذیر می‌تواند قرارداد را لغو و خسارات خود را از اموال، دارائیه‌ها و مطالبات این شرکت/اینجانب جبران نماید .

این شرکت/اینجانب متعهد می‌شوم چنانچه در حین اجرای قرارداد هر کدام از بستگانم یا یکی از شرکا که بیش از ۵٪ سهام شرکت/همکاران را داشته و یا بیش از ۵٪ سود شرکت/این پروژه را دریافت می‌دارند یا بستگان آنها (به شرح تبصره یک ماده قانون منع مداخله در معاملات دولتی) به وزارت یا معاونت یک وزارتخانه یا مدیر کلی موسسات دولتی منصوب گردند مراتب را فوراً به اطلاع سرمایه‌پذیر برساند و در چنین مورد سرمایه‌پذیر حق خواهد داشت قرارداد را لغو نماید و چنانچه این شرکت/اینجانب سرمایه‌پذیر را از چنین موضوعی مطلع نسازد سرمایه‌پذیر حق خواهد داشت ضمانت‌نامه این شرکت را ضبط نموده و به تشخیص خود هر گونه خسارت وارده ناشی از لغو قرارداد و یا تأخیر حاصله در اجرای کار را از اموال، دارائیه‌ها و مطالبات این شرکت/اینجانب جبران نماید.

مهر و امضای مجاز و تعهدآور پیشنهاددهنده: