

اسناد شناسایی و ارزیابی توان سرمایه گذاری

طراحی، تأمین مالی، احداث، بهره برداری و انتقال

مجتمع خدمات خودرویی

منطقه آزاد تجاری شهر فرودگاهی امام خمینی (ره)

سرمایه پذیر:

وزارت راه و شهرسازی

شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی (ره)

شهریور ۱۴۰۵

فهرست

۴	۱. مقدمه و تاریخچه
۵	۲. تعاریف
۶	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
۷	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
۹	شرایط پاسخ به پیشنهادات
۹	امکان پذیرش بخشی از پیشنهادات
۹	مالکیت پاسخها
۹	محرمانه بودن

اسناد شناسایی و ارزیابی توان سرمایه‌گذاری طراحی، تأمین مالی، احداث، بهره‌برداری و انتقال مجتمع خدمات خودرویی منطقه آزاد تجاری شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵)

۱۰..... حقوق سرمایه‌پذیر

۱۰..... JOINT VENTURE

۱۱..... تعداد پیشنهادات و هزینه‌های حاصل از آن

۱۱..... زبان

۵. فرایند انتخاب سرمایه‌گذار نهایی..... ۱۲

۶. حوزه خدمات..... ۱۳

۷. معیارهای بررسی صلاحیت..... ۱۴

۱۴..... اطلاعات مربوط به سازمان شرکت

۱۴..... سابقه فنی (تجربه کاری)

۱۵..... احراز صلاحیت کارکنان کلیدی پروژه

۱۵..... توان مالی

۱۶..... رویکرد اجرا، فازبندی و ساختار تفکیک سرمایه‌گذاری

۱۶..... سایر

۸. رویکرد ارزیابی..... ۱۷

۹. پیوست ۱- فرم‌ها..... ۱۸

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

۲۰..... 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

۱. مقدمه و تاریخچه

منطقه آزاد تجاری شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵)، به‌عنوان یک پروژه کلان ملی و دروازه‌ای طلایی به بازارهای منطقه‌ای و جهانی، در فاصله ۳۰ تا ۴۰ کیلومتری پایتخت و در تقاطع شاهراه‌های اصلی ریلی و جاده‌ای کشور واقع شده است. این منطقه با وسعتی حدود ۱۵۰۰ هکتار، دسترسی بی‌نظیری به بازاری ۸۰ میلیون نفری فراهم آورده و به‌عنوان موتور محرک توسعه تجارت، لجستیک و فن‌آوری در کشور شناخته می‌شود وجود فرودگاه بین‌المللی امام خمینی^(۵) به‌عنوان هسته مرکزی این مجموعه، همراه با زیرساخت‌های مدرن و توسعه روزافزون بنگاه‌های اقتصادی، این محدوده را به مقصدی استراتژیک، امن و نفیس برای فعالان عرصه تجارت و صنعت تبدیل کرده است.

این منطقه برای سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی، بستری پرسود و کم‌ریسک را با امتیازات استثنایی قانونی فراهم می‌کند. از جمله آزادی کامل ورود و خروج اصل و سود سرمایه، تسهیلات ویژه گمرکی، فرآیند سریع ثبت شرکت، حفاظت از مالکیت معنوی و دسترسی مستقیم به خدمات بانکی و ترمینال‌های هوشمند بار شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵) با تمرکز بر توسعه شهر لجستیک، پارک‌های کسب‌وکار، فضاهای نمایشگاهی و پروژه‌های زیرساختی و انرژی، آماده استقبال از پیشنهادات همکاری و سرمایه‌گذاری‌های هوشمند است.

۲. تعاریف

- IKAC: شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵)
- منطقه آزاد تجاری: منطقه آزاد شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵)
- "متقاضی"، "سرمایه گذار"، "پیشنهاد دهنده" یا "پاسخ دهنده" به معنای فرد یا شرکتی است که پیشنهادی را ارسال و یا برای آن اقدام می کند
- 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 می کند
- "پاسخ دهنده واجد شرایط" پاسخ دهنده ای است که شرایط مندرج در این فراخوان را داراست
- "اسناد متقاضی"، "پاسخ های 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 سرمایه گذاران 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 می باشد

اسناد شناسایی و ارزیابی توان سرمایه‌گذاری طراحی، تأمین مالی، احداث، بهره‌برداری و انتقال مجتمع خدمات خودرویی منطقه آزاد تجاری شهر فرودگاهی امام خمینی^(ه)

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

عنوان پروژه

اسناد شناسایی و ارزیابی توان سرمایه‌گذاری طراحی، تأمین مالی، احداث و بهره‌برداری و انتقال مجتمع خدمات خودرویی منطقه آزاد تجاری شهر فرودگاهی امام خمینی^(ه)

سرمایه‌پذیر

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

دستگاه نظارت جامع: معاونت امور اقتصادی و سرمایه‌گذاری و دفتر منطقه آزاد تجاری شهر فرودگاهی امام خمینی^(ه)

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

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

قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری - صنعتی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۲/۰۶/۰۷ و آیین نامه‌های اجرایی آن

روش سرمایه‌گذاری: ساخت، بهره‌برداری و انتقال BOT

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 چهارشنبه مورخ ۱۴۰۵/۰۷/۰۸ دریافت می شوند.

مکاتبات

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

نحوه تکمیل اسناد ارزیابی

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

متقاضیان می بایست مدارک خود را در پاکت های دربسته و مهر و موم شده تنظیم و حداکثر تا ساعت ۱۴:۰۰ روز چهارشنبه مورخ ۱۴۰۵/۰۷/۰۸ به دبیرخانه شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(ه) 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: ۵۱۰۰۸۷۴۹ - ۵۱۰۰۶۵۶۵

ایمیل: investment@ikac.ir

از کلیه شرکتها / اشخاص حقوقی و حقیقی دعوت به عمل می آورد تا پس از مطالعه و تکمیل اسناد و مدارک ارزیابی توان سرمایه گذاری به شرح این سند و پیوست های آن در فرآیند انتخاب سرمایه گذار شرکت نمایند.

(۱) سرمایه پذیر: وزارت راه و شهرسازی، شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(ه)

(۲) شرایط سرمایه گذار: لازم است تا سرمایه گذار در اجرای پروژه طبق قوانین موضوعه 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 «ساختمان های مسکونی،

اداری، تجاری» که مورد تأیید سرمایه پذیر باشد، استفاده نماید. در صورتی که متقاضی سرمایه گذاری کنسرسیومی از چند شرکت

باشد حضور پیمانکاران و مشاور ذکر شده در کنسرسیوم الزامی نیست. متقاضیان می توانند پیمانکار، مشاور یا اعضا دیگری را

- به‌عنوان 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 هیأت 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 به‌صورت یک فایل با فرمت PDF به دبیرخانه شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵) تحویل گردد. مدارک کاغذی به‌صورت 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 به‌صورت یک فایل و مرتب‌شده 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 برنامه‌وبودجه 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 به‌صورت 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 به‌عنوان 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 سرمایه گذاری طراحی، تأمین مالی، احداث، بهره برداری و انتقال مجتمع خدمات خودرویی منطقه آزاد تجاری شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵)

- عدم ارائه موافقت نامه کنسرسیوم منجر به عدم پذیرش پیشنهاد می گردد. هرگونه تغییر در ساختار یا تشکیلات کنسرسیوم پس از تأیید صلاحیت، منوط به تأیید کتبی سرمایه پذیر می باشد. چنانچه در نتیجه تغییر ساختار، کنسرسیوم از معیارهای ارزیابی سرمایه گذاران مندرج در اسناد حاضر برخوردار نباشد، سرمایه پذیر می تواند از صدور چنین تأییدیه ای خودداری نماید. هرگونه درخواست تغییر مذکور، باید حداکثر تا تاریخ ارسال دعوت نامه ارائه پیشنهاد مالی به سرمایه پذیر تسلیم شود.
 - امتیاز کل کنسرسیوم به صورت مجموع امتیاز هر یک از شرکاء و متناسب با میزان سهم و نقش آن ها تعیین می گردد.
- (۱۰) سرمایه پذیر در قبول و یا رد هر یک یا همه ی پیشنهادها مختار بوده و هیچ گونه اعتراضی در این خصوص پذیرفته نمی گردد.
- (۱۱) هزینه درج آگهی بر عهده سرمایه گذار منتخب می باشد.

شرایط پاسخ به پیشنهادات

شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵) تعهدی برای پذیرش پیشنهادات ندارد.

امکان پذیرش بخشی از پیشنهادات

شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵) می تواند بخش یا بخش هایی از پیشنهاد را که خود تصمیم می گیرد تأیید کند، مگر آنکه در اسناد RFQ متقاضی به صراحت بر خلاف آن رفتار کرده باشد.

مالکیت پاسخها

تمام اسناد، از جمله "پاسخ های ارسال شده" به شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵)، تحت مالکیت شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵)، 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 می بایست 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 دهنده ی 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) نمی دهد. تنها در صورتی که پیشنهاد دهنده ی واجد شرایط و سرمایه پذیر، در نتیجه ی اسناد شناسایی و ارزیابی توان سرمایه گذاران وارد فرایند قرارداد تماماً کتبی شوند، پیشنهاد دهنده دارای حقوق یا امتیاز قانونی و مبتنی بر قاعده انصاف خواهد شد.

حقوق سرمایه پذیر

سرمایه پذیر 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 می دارد:

- 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 یک طرفه فرآیند ارائه پیشنهاد با یک سرمایه گذار
- مذاکره برای توافق با هر پیشنهاد کننده ای که پس از اتمام مهلت ارسال برای این RFQ، ممکن است اظهار علاقه مندی به موضوع سرمایه گذاری نماید
- پیش بردن هر پیشنهادی که تحت هر شرایطی، بهترین نتیجه را در جهت منافع سرمایه پذیر در بر خواهد داشت
- سرمایه پذیر هیچ اجباری مبنی بر ملاحظه پیشنهادات ناقص و یا درخواست/ پذیرش هرگونه 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 سرمایه گذار، بر علیه سازمان برگزار کننده اسناد فراخوان ارزیابی ندارند
- سرمایه پذیر هیچ تضمینی در مورد صحیح یا کامل بودن اطلاعات محتوای این سند و ضمائم آن ندارد

Joint venture

پیشنهاد دهندگانی که در قالب کنسرسیوم، سرمایه گذاری مشترک، مشارکت و یا هر نوع اتحاد دیگر در این ارزیابی شرکت می کنند، باید نامه ی اعلام آمادگی شرکت در ارزیابی توان فنی را بر سر برگ نامه های هر کدام از اعضا پیوست کنند. نامه های اعلام آمادگی می بایست توسط نمایندگان رسمی ایشان مبنای قانونی پیدا کرده باشند و نماینده برگزیده شده از جانب اعضا می بایست صحت و درستی بیانات و اظهارات موجود در آن را تایید کند.

اسناد شناسایی و ارزیابی توان سرمایه‌گذاری طراحی، تأمین مالی، احداث، بهره‌برداری و انتقال مجتمع خدمات خودرویی منطقه آزاد تجاری شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵)

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

هر پیشنهاد دهنده صرفاً مجاز به ارائه یک پیشنهاد برای پروژه موضوع فراخوان می‌باشد. متقاضیانی که به صورت منفرد یا در قالب مشارکت در ارزیابی شرکت می‌نمایند، مجاز به ارائه پیشنهاد دیگری به صورت منفرد یا عضویت در مشارکت دیگری نخواهد بود. همچنین، هر شخص حقوقی / شرکت که به عنوان پیمانکار یا مشاور در پیشنهاد هر یک از متقاضیان معرفی می‌گردد، صرفاً مجاز به همکاری، ارائه خدمات پیمانکاری یا مشاوره‌ای در یک پیشنهاد و برای یک پروژه بوده و مجاز نیست در پروژه‌های دیگر موضوع این فراخوان به عنوان پیمانکار و مشاور پیشنهاد دهنده دیگری معرفی یا مشارکت نماید.

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^(۵)، 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 بر اساس شیوه نامه ارزیابی توانمندی مالی و تخصصی متقاضیان سرمایه‌گذاری در مناطق آزاد تجاری-صنعتی
- 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 آیین‌نامه آن
- ۹) انجام اقدامات لازم تا عقد قرارداد

۶. حوزه خدمات

این طرح با هدف تبدیل منطقه آزاد شهر فرودگاهی امام خمینی^(ه) به یک "هاب منطقه‌ای خدمات خودرو و قطعات یدکی" تدوین شده است. هسته اصلی، ایجاد یک اکوسیستم یکپارچه است که در آن کلیه زنجیره ارزش خدمات خودرویی از واردات و ترخیص قطعات، انبارداری هوشمند و توزیع تا ارائه خدمات فنی تخصصی، آموزش تکنسین‌ها و ارائه خدمات پس از فروش استاندارد به مشتریان نهایی، در یک مکان متمرکز و با بهره‌گیری از مزایای قانونی مناطق آزاد ارائه گردد. این مجتمع صرفاً یک مرکز تعمیراتی یا انبار قطعات نیست، بلکه یک پلتفرم جامع تجاری-فنی است که برندهای جهانی خودرو و قطعات می‌توانند با اطمینان از ثبات قانونی و دسترسی به بازارهای هدف، فعالیت خود را در آن متمرکز کنند.

نوع طرح سرمایه‌گذاری زیرساختی – خدماتی با ماهیت ترکیبی (لجستیک، توزیع قطعات، خدمات فنی، بازرگانی بین‌المللی و سایر خدمات مشتری محور)

- ضرورت اقتصادی-صنعتی: صنعت خودرو ایران با چالش‌های جدی در تأمین قطعات یدکی با کیفیت و به‌موقع مواجه است. ایجاد یک هاب تخصصی در منطقه آزاد با دسترسی آسان به بازارهای جهانی، می‌تواند این شکاف تأمین را به طور موثری پوشش دهد.
- ضرورت قانونی-سیاست‌گذاری: با توجه به تأکیدات اخیر بر اجرای کامل قوانین مناطق آزاد در شهر فرودگاهی امام خمینی^(ه) و رونمایی از بسته‌های سرمایه‌گذاری در این منطقه، زمان برای جذب سرمایه در بخش‌های تخصصی مانند خدمات خودرو بسیار مساعد است.
- ضرورت منطقه‌ای-ترانزیتی: موقعیت استراتژیک شهر فرودگاهی امام خمینی^(ه) به عنوان هاب هوایی منطقه و دسترسی به کریدورهای ترانزیتی شمال-جنوب و شرق-غرب، این منطقه را به کانونی ایده‌آل برای توزیع منطقه‌ای قطعات خودرو تبدیل کرده است.
- ضرورت فناورانه-استانداردی: با ورود فناوری‌های جدید مانند خودروهای هیبریدی و برقی به بازار، نیاز به مراکز خدمات تخصصی مجهز و دارای استانداردهای بین‌المللی بیش از پیش احساس می‌شود که این طرح دقیقاً این نیاز را پاسخ می‌دهد.

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 این پروژه 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 مدیریت کیفیت در صورت وجود (به عنوان مثال ISO 9001) و مستندات HSEQ
- (۷) اخذ مجوزهای لازم از منطقه آزاد شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵) و سایر مراجع ذیربط
- (۸) پیش‌بینی فضاهای اداری، انبار قطعات، کارگاه تخصصی تأمین سیستم‌های اعلام 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 (BOT, BLT, PPP) (تکمیل فرم ۳)
 - a. میزان سرمایه‌گذاری (در صورتی که آن شرکت سرمایه‌گذار بوده است)
 - b. عملکرد سالانه به ازای کل مساحت

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^(۵)

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 سرمایه گذاری

متقاضی باید روش خود را در ارتباط با مراحل مختلف پروژه نظیر توسعه، گام های اجرا، تکنولوژی مورد استفاده، نحوه جذب و تأمین امنیت استفاده کنندگان نهایی از مجموعه و تفکیک سرمایه گذاری 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 فناوری های انرژی های تجدید پذیر (به ویژه سیستم های تولید برق از انرژی خورشیدی) جهت تأمین بخشی از نیاز انرژی مجموعه استفاده نماید.

سایر

- لطفا مزایای خاص شرکت خود را که می تواند باعث ایجاد پروژه کارآمد گردد، را شرح دهید. همچنین هر اطلاعات دیگری که گمان می کنید شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵) را در تصمیم گیری یاری می کند، ارائه نمایید.
- در صورت اثبات عدم صحت مدارک، درخواست متقاضی، لغو محسوب می شود.
- کلیه امکانات و مراکز معرفی شده از سوی سرمایه گذار، بایستی قابل بازدید از سوی نماینده سرمایه پذیر 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 می شود:

- اطلاعات مربوط به سازمان شرکت: ۵

- سابقه فنی: ۳۵ امتیاز

- ارزیابی افراد کلیدی پروژه: ۱۰ امتیاز

- توان مالی: ۴۰ امتیاز

- روش اجرا، فازبندی و ساختار تفکیک سرمایه گذاری: ۱۰

حداقل امتیاز جهت دعوت در مرحله بعدی ۶۰ امتیاز می باشد.

بدیهی است میزان امتیازات برای هر حوزه و دسته بندی به صورت 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:

اسناد شناسایی و ارزیابی توان سرمایه‌گذاری طراحی، تأمین مالی، احداث و بهره‌برداری مرکز همایش‌ها و نمایشگاه‌های بین‌المللی منطقه آزاد تجاری 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 ۱۴۰۵/۰۷/۰۸ که توسط شرکت شهر فرودگاهی امام خمینی^(ه) (سرمایه‌پذیر) اسناد شناسایی و ارزیابی توان سرمایه‌گذاری طراحی، تأمین مالی، احداث و بهره‌برداری مرکز همایش‌ها و نمایشگاه‌های بین‌المللی منطقه آزاد تجاری 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

اسناد شناسایی و ارزیابی توان سرمایه گذاری طراحی، تأمین مالی، احداث، بهره برداری و انتقال مجتمع خدمات خودرویی منطقه آزاد تجاری شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵)

شد. پیشنهاد دهنده توافق می کند که سرمایه پذیر 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 می کنند 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

اسناد شناسایی و ارزیابی توان سرمایه گذاری طراحی، تأمین مالی، احداث، بهره برداری و انتقال مجتمع خدمات خودرویی منطقه آزاد تجاری شهر فرودگاهی امام خمینی (ع)

فرم ۲_ مشخصات کلی متقاضی

نام:	
آدرس دفتر مرکزی:	
سمت:	
شماره تماس:	تاریخ تکمیل فرم:
سازمان کسب و کار پیشنهاد دهنده (یک مورد)	☐ کنسرسیوم ☐ سرمایه گذاری 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 سرمایه گذاری طراحی، تأمین مالی، احداث، بهره برداری و انتقال مجتمع خدمات خودرویی منطقه آزاد تجاری شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵)

فرم ۳- رزومه متقاضی

نام پروژه	حوزه خدمات	عملکرد سالانه	* نوع قرارداد	نقش متقاضی در قرارداد	نام و آدرس سرمایه پذیر	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 سرمایه گذاری طراحی، تأمین مالی، احداث، بهره برداری و انتقال مجتمع خدمات خودرویی منطقه آزاد تجاری شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵)

فرم ۴- تیم مدیریتی متقاضی

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

محل امضاء

اسناد شناسایی و ارزیابی توان سرمایه گذاری طراحی، تأمین مالی، احداث، بهره برداری و انتقال مجتمع خدمات خودرویی منطقه آزاد تجاری شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵)

فرم ۵- اطلاعات مالی

توان مالی				
ردیف	گروه نسبت مالی	نسبت ها	نحوه سنجش و تعریف عملیاتی	میزان نسبت
۱	نسبت نقدینگی	نسبت جاری	دارایی های جاری تقسیم بر بدهی های جاری	
		نسبت سرمایه در گردش	سرمایه در گردش خالص تقسیم بر جمع دارایی ها	
		نسبت حاشیه سود خالص	سود خالص تقسیم بر فروش	
۲	نسبتهای فعالیت	گردش دارایی ها	درآمد عملیاتی تقسیم بر جمع دارایی ها	
		درصد تغییر فروش	تغییر فروش بین سال جاری و سال قبلی تقسیم بر فروش سال قبلی	
		گردش دارایی های ثابت	درآمد عملیاتی تقسیم بر دارایی های ثابت مشهود	
۳	نسبت های اهرمی	نسبت کل بدهی	جمع بدهی ها تقسیم بر مجموع دارایی ها	
		نسبت مالکانه	جمع حقوق صاحبان سهام تقسیم بر مجموع دارایی ها	
۴	نسبت های سودآوری	بازده دارایی (ROA)	سود قبل از مالیات (سود عملیاتی) تقسیم بر متوسط دارایی ها	
		بازده سرمایه (ROE)	سود قبل از مالیات (سود عملیاتی) تقسیم بر میانگین حقوق صاحبان سهام	
		بازده سرمایه در گردش	سود قبل از مالیات (سود عملیاتی) تقسیم بر سرمایه در گردش	
		نسبت ماده (۱۴۱) قانون تجارت	زیان انباشته به کل سرمایه	

- آیا در بورس اوراق بهادار پذیرفته شده اید؟ ☐ بلی ☐ خیر

محل امضاء

اسناد شناسایی و ارزیابی توان سرمایه گذاری طراحی، تأمین مالی، احداث، بهره برداری و انتقال مجتمع خدمات خودرویی منطقه آزاد تجاری شهر فرودگاهی امام خمینی^(۵)

فرم ۶- خلاصه ای از تجربیات مشارکت در سرمایه گذاری

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 می نمایم 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، دارائیها و مطالبات این شرکت / اینجانب جبران نماید.

همچنین تعهد می نمایم که تا پایان کار هیچ یک از اشخاص مذکور در قانون فوق را به عنوان شریک در کار خود سهیم نکرده و یا قسمتی از کار را به آنها محول ننمایم در غیر اینصورت سرمایه پذیر می تواند قرارداد را لغو و خسارات خود را از اموال، دارائیها و مطالبات این شرکت/اینجانب جبران نماید .

این شرکت/اینجانب متعهد می شوم 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 می دارند 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 سرمایه پذیر برساند و در چنین مورد سرمایه پذیر حق خواهد داشت قرارداد را لغو نماید و چنانچه این شرکت/اینجانب سرمایه پذیر را از چنین موضوعی مطلع نسازد سرمایه پذیر حق خواهد داشت ضمانت نامه 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، دارائیها و مطالبات این شرکت/اینجانب جبران نماید.

مهر و امضای مجاز و تعهدآور پیشنهاددهنده: