



شرایط شرکت در مزایده شماره ۹۴/.....

سرمایه‌گذاری در مرمت- احیاء - نگهداری و واگذاری حق بهره‌برداری بنای تاریخی

مشخصات موضوع مزایده:

۱. موضوع مزایده: سرمایه‌گذاری و واگذاری حق بهره‌برداری بنای تاریخی
۲. دستگاه مزایده‌گزار: موسسه صندوق احیاء و بهره‌برداری از بناها و اماکن تاریخی و فرهنگی
۳. نشانی بنای تاریخی:
۴. مشخصات بنای تاریخی: شش دانگ یک مجموعه تاریخی به مساحت مترمربع و ثبت شده در فهرست آثار ملی ایران تحت شماره
۵. آگهی مزایده مورخ منتشره در روزنامه‌های و روزنامه استانی و پایگاه ملی اطلاع‌رسانی مناقصات
۶. محل، زمان، مهلت دریافت اسناد، تحویل پیشنهاده‌ها و گشایش آنها: شرکت‌کننده در مزایده می‌بایست اسناد مزایده را دبیرخانه کمیسیون مزایده صندوق احیاء به نشانی تهران- میدان بهارستان- خیابان نظامیه- کوچه شهید حسن اصالت- بن بست پنجم- پلاک ۲۱- تلفن ۰۲۱-۳۳۹۱۳۷۹۵-۳۳۹۱۳۷۹۵ یا پایگاه اینترنتی صندوق احیاء و یا پایگاه ملی اطلاع‌رسانی دریافت نموده و تا پایان وقت اداری (ساعت ۱۶) روز تکمیل و در مقابل اخذ رسید به دبیرخانه فوق تحویل دهند.
- تاریخ گشایش پاکت الف و ب روز راس ساعت ۱۱ در محل دفتر مرکزی صندوق احیاء به نشانی تهران- میدان بهارستان- خیابان نظامیه- کوچه شهید حسن اصالت- بن بست پنجم- پلاک ۲۱ خواهد بود.
۷. قیمت پایه: قیمت پایه اجاره‌بهای ماهانه مبلغ ریال که ضریب افزایش سالانه اجاره‌بها تا ۲۰٪ محاسبه و اعمال خواهد شد. (ضریب قطعی در زمان انعقاد قرارداد اعمال خواهد شد).
۸. مدت قرارداد سال است که شامل ماه عملیات تکمیلی مرمت و آماده‌سازی احیاء و مدت باقیمانده مدت بهره‌برداری می‌باشد.
۹. برآورد هزینه اجرای عملیات تکمیلی مرمت و آماده‌سازی احیاء بنای تاریخی مذکور مبلغ ریال می‌باشد.
۱۰. نوع و مبلغ تضمین شرکت در مزایده: سپرده "تضمین شرکت در مزایده" مبلغ ریال است که فقط به صورت ضمانت‌نامه بانکی و یا پرداخت نقدی به حساب شماره ۳۷۵۰۶/۶۰ بانک مرکزی و یا ۴۰۰۱۰۰۶۶۰۶۳۷۵۰۶۹ بانک ملی تحت عنوان تمرکز وجوه سپرده جاری صندوق احیاء و بهره‌برداری از بناها و اماکن تاریخی و فرهنگی پذیرفته می‌شود. مدت اعتبار ضمانت‌نامه بانکی تضمین شرکت در مزایده می‌بایست با مدت اعتبار پیشنهادها (۳ ماه) برابر باشد. پیشنهادهایی که برای مدت کمتری اعتبار داشته باشند، رد خواهند شد.
۱۱. حضور شرکت‌کنندگان و نمایندگان تام‌الاختیار آنها با ارائه معرفی‌نامه در جلسه افتتاح پاکت اختیاری است.

ترتیب تهیه و تسلیم پیشنهاده‌ها و اسناد

۱. پیشنهاددهندگان باید حداکثر تا ساعت ۱۶ روز پیشنهاد خود را در پاکت سر بسته و مهور که روی آن نام و مشخصات شخص حقوقی و یا حقیقی نوشته شده باشد "مربوط به مزایده شماره ۹۴/..... به دبیرخانه تحویل داده و رسید دریافت دارند.



به پیشنهادات فاقد امضاء، مشروط، مخدوش، ناقص و پیشنهاداتی که پس از اتمام مهلت مقرر واصل گردد مطلقاً ترتیب اثر داده نمی‌شود.

۲. شرکت در مزایده و دادن پیشنهاد به منزله قبول شرایط شرکت در مزایده و شرایط دستگاه مزایده‌گزار می‌باشد.

۳. پیشنهاددهنده می‌بایست جهت شرکت در مزایده تمامی صفحات اسناد مزایده را در صورتیکه شخص حقیقی است صرفاً امضاء و در صورتیکه شخص حقوقی است توسط صاحبان حق امضای مجاز، امضاء و مهر نمایند.

۴. اسناد و مدارک و فرمهای تکمیل شده مزایده باید در یک لفاف مهر و موم شده قرار گیرد و توسط شرکت کننده و یا نماینده معرفی شده‌ی به دبیرخانه فوق تحویل و رسید دریافت گردد.

۵. شرکت کنندگان در مزایده می‌بایست اسناد مزایده و پیشنهادهای خود را در پاکت‌های جداگانه در بسته و لاک و مهر شده که همگی در یک پاکت لاک و مهر شده قرار داده شده است به شرح ذیل به دبیرخانه فوق تحویل نمایند:

۱-۴. پاکت الف (پاکت تضمین شرکت در مزایده) - شامل:

تضمین شرکت در مزایده به مبلغ ریال است که می‌بایست به صورت ضمانت‌نامه بانکی و یا واریز نقدی به به حساب شماره ۳۷۵۰۶/۶۰ بانک مرکزی و یا ۴۰۱۰۰۶۶۰۶۳۷۵۰۶۹ بانک ملی تحت عنوان تمرکز وجوه سپرده جاری صندوق احیاء و بهره‌برداری از بناها و اماکن تاریخی و فرهنگی باشد و اصل ضمانت نامه و یا فیش پرداختی در پاکت گذاشته شود.

۲-۴. پاکت ب (پاکت اسناد فنی و بازرگانی) - شامل:

- ۱-۴-۲ ارائه تصویر تمام صفحات شناسنامه و کارت ملی امضاءکننده شخص حقیقی و صاحبان حق امضای شخص حقوقی
- ۲-۴-۲ تصویر آگهی تاسیس، آخرین روزنامه رسمی، اساسنامه در مورد اشخاص حقوقی
- ۳-۴-۲ تمامی اسناد مزایده شامل:
 - الف- شرایط شرکت در مزایده
 - ب- متن تکمیل شده و امضاء شده قرارداد
 - ج- سند احیاء و بهره‌برداری از اماکن تاریخی و فرهنگی (پیوست یک قرارداد)
 - د- برنامه و نظام نگهداری بنای تاریخی در زمان بهره‌برداری (پیوست دو قرارداد)
 - ه- برنامه و نظام بهره‌برداری بنای تاریخی (پیوست سه قرارداد)
 - و- شیوه‌نامه و نحوه ارائه گزارشات و اسناد عملیات تکمیلی مرمت و آماده‌سازی احیاء (پیوست ۴ قرارداد)
 - ز- نمونه امضاء شده ضمانت‌نامه بانکی مربوط به اجرای تعهدات
 - ح- جداول چهارگانه معیارها و ضوابط ارزیابی کمیته فنی و بازرگانی
- ۴-۴-۲ مدارک مثبت توان مالی و اعتباری شامل تصویر اسناد و مدارک درخواستی مندرج در جدول شماره یک معیارها و ضوابط ارزیابی کمیته فنی و بازرگانی صندوق احیاء و بهره‌برداری موجود در صفحات آخر
- ۵-۴-۲ مدارک مثبت توان کیفی فنی، مرمت و احیاء شامل اسناد و مدارک درخواستی مندرج در جدول شماره دو معیارها و ضوابط ارزیابی کمیته فنی و بازرگانی صندوق احیاء و بهره‌برداری موجود در صفحات آخر
- ۶-۴-۲ مدارک مثبت توان کمی و کیفی مدیریت احیاء و بهره‌برداری شامل اسناد و مدارک درخواستی مندرج در جدول شماره سه معیارها و ضوابط ارزیابی کمیته فنی و بازرگانی صندوق احیاء و بهره‌برداری موجود در صفحات آخر

تمامی صفحات اسناد قابل ارائه در فوق می‌بایست توسط شرکت کننده مهر و امضاء گردد و در پاکت فنی بازرگانی

(پاکت ب) قرار گیرد.

بسیار مهم

شرکت کنندگان در مزایده لازم است به منظور کسب امتیاز لازم از هر یک از جداول مربوط به معیارهای ارزیابی توان فنی و بهره‌برداری، نسبت به انعقاد تفاهم‌نامه با ۱- مشاورذیصلاح و دارای رتبه مرتبط جهت تهیه طرح مرمت تکمیلی و آماده‌سازی احیاء، ۲- پیمانکار ذیصلاح و دارای رتبه مرتبط جهت اجرای مرمت و ۳- مشاورذیصلاح در حوزه بهره‌برداری با



توجه به نوع کاربری اقدام نمایند، و تفاهم‌نامه‌های منعقد شده را همراه با گواهی‌نامه صلاحیت معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور و رزومه مشاور یا پیمانکار در پاکت ب قرار دهند. بدیهی است در صورت برنده شدن، تفاهم‌نامه‌های مذکور باید به قرارداد تبدیل شده و همزمان با انعقاد قرارداد اصلی به صندوق احیاء تحویل گردد. صلاحیت کلیه مشاورین فنی که در تهیه و اجرای طرح تکمیلی مرمت و آماده‌سازی احیاء، نسبت به انعقاد قرارداد با طرف دوم اقدام می‌نمایند، در صورتیکه مورد تایید معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری نباشند، باید توسط صندوق احیاء مورد تایید و تصویب قرار گیرد.

تغییر مشاور و پیمانکار بعد از مزایده با درخواست متقاضی در صورتیکه شرایط مشاور و پیمانکار جدید توسط صندوق احیاء، مناسبتر و بهتر از اشخاص معرفی شده قبلی تشخیص داده شود بلامانع می باشد.

بسیار مهم

در پاکت (ب)، هیچ گونه اطلاعی که به قیمت مربوط باشد و از آن تمام یا بخشی از مبلغ پیشنهادی قابل استخراج باشد، نباید قرار گیرد.

۳-۴. پاکت ج (پاکت پیشنهاد قیمت) - شامل:

پیشنهاد قیمت در فرم مخصوص که توسط صندوق احیاء به پیشنهاد دهنده ارائه شده است. که میبایست به طور صریح و روشن و بدون هیچ گونه شرطی در آن تعیین و امضاء شده باشد. توضیح اینکه قیمت پیشنهادی در پاکت ج الزاماً باید به عدد و به حروف به طور کامل نوشته شده باشد.

۶. هر ۳ پاکت فوق باید با مشخص شدن نوع آن (الف، ب، ج) در یک پاکت قرار داده شده و به صورت لاک و مهر شده تحویل دبیرخانه گردد. مسئولیت بروز اشتباه در این خصوص متوجه پیشنهاددهنده است.

۶. حضور پیشنهاددهندگان یا نمایندگان آنها با در دست داشتن معرفی‌نامه کتبی معتبر در جلسه افتتاح پاکت آزاد است و در صورتیکه پیشنهادی مردود اعلام شود پیشنهاددهنده باید کمیسیون مزایده را ترک کند.

صندوق احیاء در رد یا قبول هر یک از پیشنهادها و یا تمامی آنها مادامیکه قرارداد منعقد نشده باشد مختار است.

۷. حداکثر مدت زمان برگزاری تشریفات مزایده و بررسی پیشنهادها و تعیین برنده مزایده سه ماه خواهد بود.

۸. سپرده شرکت در مزایده نفرات اول و دوم تا زمان امضای قرارداد و اخذ تضمینات نزد صندوق احیاء باقی خواهد ماند و حداکثر تا ۱۵ روز پس از عقد قرارداد مسترد خواهد شد.

۹. چنانچه با اعلام کتبی به اولین برنده مزایده، وی تا ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ صندوق احیاء نسبت به تسلیم ضمانت‌نامه بانکی مربوط به اجرای تعهدات و متعاقباً امضای قرارداد اقدام ننماید، سپرده شرکت در مزایده او به نفع صندوق احیاء ضبط خواهد شد و با نفر دوم مزایده معامله انجام خواهد شد.

در صورت خودداری نفر دوم تا ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ صندوق احیاء از تسلیم ضمانت‌نامه بانکی و یا انجام معامله، سپرده او نیز به نفع صندوق احیاء ضبط و مزایده تجدید خواهد شد.

۱۰. پیشنهادهای رسیده راس ساعت ۱۱ روز در حضور اعضای کمیسیون مزایده گشوده شده و محتوای آن به ترتیب زیر بررسی خواهد شد:

۱-۱۰. بازگشایی و بررسی پاکت تضمین (الف)

۲-۱۰. بازگشایی و بررسی پاکت (ب)

۳-۱۰. تحویل پاکت‌های (ب) به کمیته فنی بازرگانی

۴-۱۰. ارزیابی و تعیین امتیاز شرکت کنندگان

۵-۱۰. بازگشایی پاکت قیمت (ج) شرکت کنندگانی که حد نصاب امتیاز را کسب نموده‌اند و بررسی آن

۱۱. به پیشنهادهایی که محتویات پاکت الف آنان فاقد سپرده شرکت در مزایده باشد یا اینکه اسناد مزایده مهمور به مهر و



امضاء نباشد و یا پیشنهادهای ارائه شده مشروط و همچنین به پیشنهادهای مبهم و ناخوانا و مخدوش و پیشنهادهای نادرستی که صلاحیت آنها توسط مراجع ذیصلاح تایید نگردد به هیچ وجه ترتیب اثر داده نمی‌شود. بررسی محتوای پاکت ب در کمیته فنی و بازرگانی صندوق احیاء بر اساس معیارها و شاخص‌های ارزیابی و در مدت زمان تعیین شده توسط کمیسیون مزایده، صورت خواهد گرفت.

بسیار مهم

۱۲. اشخاصی که امتیاز مناسب را از نظر کمیته فنی و بازرگانی کسب نموده و بالاترین مبلغ اجاره‌بها را پیشنهاد نموده باشند به عنوان برنده مزایده شناخته خواهند شد. حد نصاب امتیاز قابل قبول ۶۰ امتیاز بوده و تحویل حداقل ۴۰ امتیاز از هر یک از جداول سه‌گانه معیارها و ضوابط ارزیابی، الزامی در نظر گرفته خواهد شد. (ضمناً تناسب مبلغ پیشنهادی اجاره بها بر پایه مبانی محاسبه درآمد و هزینه‌ها در بهره برداری توأم با مبلغ سرمایه‌گذاری اولیه به استناد قوانین و مقررات مربوطه و نظریه اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان در زمینه کاربری گردشگری نیز ارزیابی خواهد شد).

۱۳. بر اساس گزارش کمیته فنی و بازرگانی، پاکت ج پیشنهاد دهندگانی که امتیاز فنی بازرگانی لازم را کسب کرده‌اند، در زمان و مکان مقرر، توسط کمیسیون مزایده گشوده می‌گردد.

۱۴. بابت تضمین اجرای تعهدات از برنده مزایده (طرف قرارداد) ۲ فقره ضمانت‌نامه بانکی بی‌قید و شرط به ترتیب ذیل اخذ خواهد شد:

الف- یک فقره ضمانت نامه بانکی معادل پنج درصد (۵٪) از مبلغ برآورد مرمت تا پایان مدت مرمت با اعتباری معادل دوره مرمت، این ضمانت نامه پس از اتمام مرمت، تایید ناظر و تصویب صندوق احیاء مسترد خواهد شد.

ب- یک فقره ضمانت نامه بانکی معادل پنج درصد (۵٪) از جمع مبلغ اجاره بهای قابل پرداخت در طول سالهای بهره برداری با اعتباری معادل دوره بهره برداری، این ضمانت نامه پس از تحویل بنا و تصویب صندوق احیاء مسترد خواهد شد.

نوع تضمین و مبلغ قطعی آن به موجب بند ب ماده ۵ آیین نامه تضمین برای معاملات دولت پس از گشایش پاکت ج و انتخاب برنده و قبل از امضاء و تبادل قرارداد، طبق شرایط قرارداد محاسبه و به برنده مزایده ابلاغ می‌گردد. (مطابق فرم نمونه پیوست)

این ضمانت‌نامه‌ها در صورت عدم انجام تعهدات مندرج در قرارداد در هر دوره به تشخیص صندوق احیاء و عدم تحویل بنا در پایان مدت قرارداد با وصول خسارات توسط صندوق احیاء ضبط می‌گردد.

۱۵. طرف قرارداد مکلف است در زمان انعقاد قرارداد و پیش از تحویل بنا هزینه نظارت بر عملیات تکمیلی مرمت و آماده سازی احیاء در زمانبندی تعیین شده عملیات اجرایی در قرارداد به حساب شماره ۲۱۷۰۶۶۸۰۰۱۰۰۹ بانک ملی شعبه حافظ کد ۷۵ به نام صندوق احیاء و بهره‌برداری از بناها و اماکن تاریخی به شرح زیر واریز نماید:

- در بناهای با حجم سرمایه‌گذاری تا ۵ میلیارد ریال، ۲/۵٪ از کل مبلغ سرمایه‌گذاری و حداقل ۳۰ میلیون ریال

- در بناهای با حجم سرمایه‌گذاری از ۵ میلیارد ریال تا ۱۰ میلیارد ریال نسبت به مازاد، ۱/۵٪

در بناهای با حجم سرمایه‌گذاری بالاتر ۱۰ میلیارد ریال نسبت به مازاد، ۱٪

تبصره: در صورت تاخیر غیرمجاز عملیات اجرایی، تامین هزینه نظارت بر عملیات اجرایی با شرایط فوق به عهده طرف قرارداد می‌باشد.

۱۷. طرف قرارداد مکلف است در زمان انعقاد قرارداد و پیش از تحویل بنا هزینه انتشار آگهی را به حساب شماره ۲۱۷۰۶۶۸۰۰۱۰۰۹ بانک ملی شعبه حافظ کد ۷۵ به نام صندوق احیاء و بهره‌برداری از بناها و اماکن تاریخی واریز نماید.

۱۸. مدت اعتبار پیشنهادها از تاریخ قرائت نباید کمتر از سه ماه باشد. چنانچه مدت اعتبار در پیشنهاد ذکر نشده باشد تسلیم پیشنهاد به منزله قبول این شرط از طرف پیشنهاد دهنده است.

۱۹. قرارداد با شخص حقیقی یا حقوقی که پیشنهاد را امضاء کرده است منعقد خواهد شد و پیشنهاددهنده که برنده مزایده شده است حق واگذاری تمام و یا بخشی از موضوع مزایده را به دیگری ندارد.

۲۰. پیشنهاددهنده رسماً اعلام می‌کند که مشمول ممنوعیت مذکور در قانون "منع مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی" مصوب ۱۳۳۷/۱۰/۲۲ نمی‌باشد در صورتیکه صندوق احیاء در خلال مزایده و یا در طول مدت قرارداد خلاف آن را احراز کند قرارداد را ملغی اعلام خواهد نمود و حق خواهد داشت تضمین شرکت در مزایده پیشنهاددهنده و یا



تضمین انجام تعهدات طرف قرارداد را ضبط نماید و خسارتی که از الغاء و یا تأخیر در اجراء موضوع قرارداد متوجه شود به تشخیص خود تعیین و از اموال پیشنهاددهنده استیفاء کند.

۲۱. متن قرارداد به عنوان یکی از اسناد مزایده به پیشنهاد دهنده تحویل میگردد که میبایست همانند سایر اسناد مزایده تمامی صفحات آن توسط پیشنهاددهنده مهر و امضاء گردد. بدیهی است مفاد قرارداد با برنده مزایده براساس همین متن منعقد می گردد.

۲۲. انعقاد قرارداد منوط و موقوف به تسلیم ضمانت اجرای تعهدات و امضای قرارداد بوده و شرکت در مزایده، تعیین و اعلام برنده، مکاتبات و دعوت برای عقد قرارداد به هیچ وجه برای شرکت کننده ایجاد هیچ حقی نسبت به مورد مزایده نمی نماید.

۲۳. اشخاص حقوقی داخلی و بومی نسبت به اشخاص حقوقی خارجی و اشخاص حقیقی و غیر بومی در اولویت خواهند بود.

۲۴. شرکت کنندگان در مزایده می توانند در صورت مشاهده ابهام و یا ایراد در اسناد مزایده، کتباً از صندوق احیاء جهت رفع ابهام و یا ایراد توضیح بخواهند. صورتجلسه تنظیمی در اینخصوص به طور یکسان در اختیار همه شرکت کنندگان قرارداد خواهد شد.

۲۵. امضای ذیل این اوراق به منزله قبول کلیه شرایط شرکت در مزایده به شرح فوق و شرایط مندرج در آگهی مزایده می باشد.

۲۶. شرکت کننده در مزایده با امضای ذیل این اسناد اعلام می نماید که از کلیه شرایط بنا خصوصاً میزان برآورد هزینه مرمت تکمیلی، شرح عملیات آن و موضوعات مالکیتی و حدود اربعه بنا مطلع است و هرگز به عذر بی اطلاعی متوسل نخواهد شد لذا ادعایی در خصوص شرایط بنا در آینده از ایشان مسموع نخواهد بود.