

بسمه تعالی

اسناد استعلام ارزیابی کیفی و توان سرمایه‌گذاران برای مشارکت در ساخت
مراکز محلات

الف - اطلاعات کلی، شرایط مالی و قراردادی و برنامه زمانی ارزیابی کیفی

- ۱- موضوع فراخوان: انتخاب سرمایه‌گذار ذیصلاح جهت مشارکت در ساخت مرکز محلات ۱۰ و ۱۱ واقع در فاز ۱ و محله ۱۵ واقع در فاز ۲ شهر جدید گلپهار.
- ۲- نوع فراخوان: ارزیابی کیفی.
- ۳- نام و نشانی دستگاه: شرکت عمران شهر جدید گلپهار کیلومتر ۳۵ جاده مشهد-قوچان. شهر جدید گلپهار، بلوار ابن سینا، نبش میدان ابن سینا.
- ۴- برآورد اولیه مبلغ سرمایه‌گذاری: آورده شرکت عمران در این شراکت، شامل ارزش زمین با کاربری تجاری و عوارض شهرداری برای مرکز تجاری و هزینه نظارت عالیه برای ساخت کلیه کاربری‌ها است. از آنجا که به‌صورت همزمان خدمات عمومی توسط شریک ساخته شده و در اختیار شرکت عمران قرار می‌گیرد معادل هزینه ساخت این خدمات از ارزش آورده شرکت عمران (زمین تجاری) کسر و به آورده شریک افزوده می‌گردد. به عبارت دیگر آورده شریک شامل ارزش زمین تجاری معادل هزینه ساخت خدمات عمومی و هزینه ساخت مرکز (مراکز) تجاری.

جدول الف - سطح زمین و زیربنای انواع کاربری‌های مراکز خدمات به تفکیک بسته‌های پیشنهادی

بسته پیشنهادی مرکز محله	ردیف	کد نوسازی	کاربری	تراکم	سطح اشغال	مساحت تقریبی (مترمربع)	سطح تقریبی زیربنای طبقات (مترمربع)	سطح تقریبی زیربنای زیرزمین (۱ طبقه) (متر مربع)	برآورد اولیه و تقریبی حجم کل سرمایه‌گذاری (میلیارد ریال)
۱۰	۱	۱-۱۰-۶۳-۱	تجاری	%۱۰۰	%۷۰	۹۲۷	۹۲۷	۶۴۹	۳۱۵
	۲	۱-۱۰-۵۹-۱	تجاری	%۱۰۰	%۷۰	۱۰۵۹	۱۰۵۹	۷۴۱	
	۳	۱-۳۲-۹-۲	تجاری	%۱۴۰	%۷۰	۵۲۰۰	۷۲۸۰	۳۶۴۰	
	۴	۱-۱۰-۴۶-۱	آموزشی	%۶۰	%۳۰	۶۳۵۷	۳۸۱۴	۱۹۰۷	
	۵	۱-۱۰-۴۵-۱	زمین بازی (روپاز)	-	-	۱۶۰۰	۰	۰	
۱۱	۶	۱-۱۱-۷۷-۱	تجاری	%۱۰۰	%۷۰	۳۳۷	۳۳۷	۲۳۶	۱۸۲
	۷	۱-۳۲-۲۹-۱	تجاری	%۱۲۰	%۶۰	۴۱۰۴	۴۹۲۵	۲۴۶۲	
	۸	۱-۱۱-۶۵-۱	آموزشی	%۶۰	%۳۰	۳۰۰۰	۱۸۰۰	۹۰۰	
	۹	۱-۱۱-۶۶-۱	زمین بازی (روپاز)	-	-	۱۳۸۰	۰	۰	
۱۵	۱۰	۲-۱۵-۱۷-۱	پارک	-	-	۲۰۹۵۰	۰	۰	۴۴۷
	۱۱	۲-۱۵-۱۱-۱	تجاری	%۱۲۰	%۷۰	۹۳۰	۱۱۱۶	۶۵۱	
	۱۲	۱-۳۱-۱۹-۱	تجاری	%۱۴۰	%۷۰	۴۰۱۷	۵۶۲۳	۲۸۱۲	
	۱۳	۲-۳۳-۳۳-۱	تجاری	%۱۸۰	%۷۰	۳۰۲۴	۵۴۴۳	۲۱۱۷	
	۱۴	۲-۱۵-۱۶-۱	مذهبی	%۱۰۰	%۵۰	۱۵۲۵	۱۵۲۵	۷۶۲	
	۱۵	۲-۱۵-۲۴-۱	آموزشی	%۶۰	%۳۰	۲۸۸۰	۱۷۲۸	۸۶۴	

- * برآورد دقیق پس از ارزیابی کیفی مشارکت‌کننده از طریق کارشناسی رسمی دادگستری منتخب شرکت عمران شهر جدید گلپهار صورت خواهد گرفت.
- * بهره‌برداری مجاز در زمین‌ها با کاربری تجاری، واحد تجاری و مشاعات مربوط به آن بوده و در طبقه زیرزمین، انبار و تاسیسات و یا پارکینگ می‌باشد.
- * شماره ردیف‌های ۱ تا ۵، به نام بسته مرکز محله ۱۰، ردیف‌های ۶ تا ۹ به نام بسته مرکز محله ۱۱ و ردیف‌های ۱۰ تا ۱۵ به نام بسته مرکز محله ۱۵ می‌باشند و برای هر بسته تنها یک سرمایه‌گذار انتخاب خواهد شد.

۵- مدت دوره مشارکت: این مدت با توجه به بسته انتخابی متفاوت و مطابق جدول زیر خواهد بود:

بسته انتخابی مرکز محله	مدت زمان تهیه نقشه‌ها و اخذ پروانه ساختمانی (ماه)	دوران ساخت و آماده‌سازی جهت بهره‌برداری (ماه)	کل مدت دوره مشارکت (ماه)
۱۰	۴	۲۸	۳۲
۱۱	۴	۱۴	۱۸
۱۵	۴	۳۶	۴۰

۶- روش‌ها، دستورالعمل‌ها و استانداردهای اجرایی:

نشریه شماره ۵۵ (مشخصات فنی عمومی کارهای ساختمانی)، نشریه شماره ۱۰۱ (مشخصات فنی عمومی راه)، نشریه شماره ۱۲۰ (آیین‌نامه بتن ایران)، نشریه شماره ۱۲۸ (مشخصات فنی عمومی تأسیسات)، نشریه شماره ۱۱۰ (مشخصات فنی عمومی تأسیسات برقی)، نشریه شماره ۳۰۳ (مشخصات فنی عمومی کارهای خط لوله آب و فاضلاب شهری)، نشریه شماره ۱۲۳ (مشخصات فنی عمومی مخازن آب زیرزمینی)، نشریه شماره ۹۵ (مشخصات فنی نقشه‌برداری)، نشریه شماره ۲۲۸ (آیین‌نامه جوشکاری ساختمان‌های ایران)، مقررات ملی ساختمان ایران و کلیه بخشنامه‌ها و آیین‌نامه‌هایی که به تشخیص کارفرما با این پروژه مرتبط باشند.

۷- دریافت اسناد استعلام ارزیابی کیفی: از روز شنبه مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۲۶ لغایت روز دوشنبه مورخ ۱۳۹۷/۰۱/۲۰ در ایام غیر تعطیل، از ساعت ۸ الی ۱۶، از حوزه سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شرکت عمران شهر جدید گلپهار و یا از طریق وب سایت شرکت به نشانی: www.golbahar-ntoir.gov.ir قابل دریافت است.

۸- تحویل اسناد استعلام ارزیابی کیفی: تا ساعت ۱۶ روز یکشنبه مورخ ۱۳۹۷/۰۱/۲۶، به دبیرخانه شرکت عمران شهر جدید گلپهار، تحویل شود.

از سرمایه‌گذارانی که اسناد استعلام ارزیابی کیفی را دریافت می‌نمایند درخواست می‌گردد چنانچه تمایل به تکمیل و ارائه اسناد جهت ارزیابی ندارند، مراتب را به صورت کتبی، حداکثر تا ساعت ۱۶ روز چهارشنبه مورخ ۱۳۹۷/۰۱/۲۲، به دبیرخانه شرکت عمران شهر جدید گلپهار، به آدرس مندرج در جزء ۳ بند الف، اعلام نمایند.

۹- تهیه لیست کوتاه: پس از دریافت مدارک از متقاضیان سرمایه‌گذاری، طی مدت حداکثر ۱۰ روز نسبت به انجام ارزیابی کیفی و تهیه لیست کوتاه (سرمایه‌گذارانی که حداقل امتیاز ۶۰ را کسب نمایند در لیست کوتاه قرار خواهند گرفت)، اقدام می‌گردد و دعوت‌نامه ارائه پیشنهاد مالی برای سرمایه‌گذارانی که در لیست کوتاه قرار می‌گیرند، ارسال خواهد شد.

۱۰- روش انتخاب: روش انتخاب سرمایه‌گذار براساس روش کیفیت-قیمت می‌باشد که در این روش ضریب تاثیر امتیاز کیفی معادل ۰/۵ در نظر گرفته خواهد شد به نحوی که پس از ارزیابی کیفی سرمایه‌گذاران (حداقل امتیاز کیفی مورد قبول ۶۰ امتیاز) و با در نظر گرفتن درصد پیشنهادی سهم شرکت عمران، سرمایه‌گذار برتر انتخاب و اعلام خواهد گردید.

ب- معیارهای ارزیابی کیفی و توان پیشنهاددهندگان و نحوه تعیین امتیاز در هر یک از معیارها

معیارهای ارزیابی کیفی و توان سرمایه‌گذاران و امتیاز هر یک از معیارها مطابق جدول "ب" و به شرح بندهای ۱ تا ۳ ذیل می‌باشد.

جدول ب - معیارهای ارزیابی سرمایه‌گذاران در پروژه‌های مشارکتی

ردیف	معیار	زیر معیار	امتیاز	توضیحات	جمع کل امتیاز هر معیار
۱	توان مالی	ارزیابی توان مالی	۴۰	ارزیابی توان مالی پیشنهاددهندگان براساس اطلاعات حداکثر ۵ سال گذشته تعیین می‌شود. چگونگی تعیین و احراز حداکثر امتیاز توان مالی پیشنهاددهندگان به صورت زیر است: ۱- گردش مالی ۵ سال گذشته در حساب یا حساب‌های بانکی سرمایه‌گذار معادل ۵۰٪ (پنجاه درصد) برآورد ارزش کل پروژه (مورد مشارکت) باشد. ۲- گردش مالی ۲ سال گذشته در حساب یا حساب‌های بانکی سرمایه‌گذار معادل ۵۰٪ (پنجاه درصد) سهم سرمایه‌گذار از برآورد ارزش کل پروژه (مورد مشارکت) باشد. تأیید اعتبار و گردش مالی منوط به ارائه اسناد مثبت از سوی بانک‌ها یا موسسات اعتباری معتبر تا میزان مندرج در بندهای ۱ و ۲ خواهد بود. بالاترین میزان گردش مالی کسب‌شده از هر کدام از بندهای ۱ و ۲ مبنای محاسبه می‌باشد. در صورت تفاوت میزان گردش مالی با موارد مندرج در بندهای ۱ و ۲، امتیاز توان مالی به تناسب تغییر خواهد نمود.	۵۰
		تجربه در زمینه تامین منابع مالی	۱۰	تجربه حضور پیشنهاددهنده و یا تامین‌کنندگان مالی همکار وی در سرمایه‌گذاری پروژه‌هایی که تامین مالی به عهده آن‌ها بوده است.	
۲	سوابق کارهای اجرا شده در قبل توسط سرمایه‌گذار (شخص حقیقی یا حقوقی)	تجربه (سابقه اجرایی)	۲۵	ارزیابی تجربه (سابقه اجرایی) پیشنهاددهندگان بر اساس اطلاعات مربوط به تعداد و نوع کارهای مشابه انجام‌شده و یا در دست‌اجرا، در رشته و زمینه پروژه در ۵ سال گذشته، انجام می‌شود. حداکثر امتیاز در صورتی احراز می‌شود که تعداد یک کار با هزینه اجرای تا یک برابر ارزش مورد مشارکت، تعداد یک کار با هزینه اجرای تا دو برابر ارزش مورد مشارکت و تعداد یک کار با هزینه اجرای تا سه برابر و بیشتر از ارزش مورد مشارکت، توسط پیشنهاددهنده اجرا شده، یا در دست‌اجرا باشد. برای مقادیر کمتر، امتیاز تجربه به تناسب کاهش می‌یابد.	۳۰
		حسن سابق در کارهای قبلی	۵	. پیشنهاددهندگان می‌بایست امتیاز ارزیابی کارفرمایان قبلی خود، برای هر یک از کارهای قبلی در پنج سال گذشته را به صورت جداگانه دریافت و ضمیمه اسناد استعلام ارزیابی کیفی به دبیرخانه شرکت عمران شهر جدید گلپهار تسلیم نمایند.	
۳	توان فنی، برنامه	توان تجهیزاتی	۴	نام و مشخصات ماشین‌آلات و تجهیزات که در اختیار پیمانکار می‌باشد،	۲۰

	به انضمام مدارک مالکیت و یا استیجاری آن‌ها ضمیمه پیشنهاد گردد. حداکثر امتیاز توان تجهیزاتی پیشنهاددهندگان به پیشنهاددهنده‌ای که بیشترین اسناد مالکیت ماشین‌آلات مورد نیاز اجرای پروژه را ارائه دهند، تعلق می‌گیرد.		ریزی و تجهیزاتی
	ارزیابی توان فنی و برنامه‌ریزی سرمایه‌گذاران براساس معیارهای زیر انجام می‌شود. الف- کفایت کارکنان کلیدی ب- توان برنامه‌ریزی و کنترل پروژه که نسبت امتیاز بند "الف" به بند "ب"، ۶۰ به ۴۰ خواهد بود.	۴	توان فنی و برنامه‌ریزی
	ارائه حداکثر ۴ قرارداد در ۵ سال گذشته که مربوط به تامین کالا و تجهیزات پروژه‌ها می‌باشد، همچنین ارائه مدارک مرتبط با دارا بودن سیستم مهندسی خرید کالا و تضمین کیفیت و استاندارد محصولات فروخته شده با توجه به رضایت مشتری و انجام خدمات پشتیبانی	۴	توان تامین کالا
	ارائه حداکثر ۲ قرارداد EPC در ۵ سال گذشته و ارزیابی کارفرما از نحوه اجرای قرارداد. ارائه مدارک مربوط به تحویل و دوره‌های مدیریتی مرتبط با حداکثر ۵ عضو از اعضای هیات مدیره و مدیران پروژه و همچنین روش مدیریت اطلاعات و نظام مستندسازی و گزارش‌دهی پروژه‌ها	۴	توان مدیریتی
	ارائه مدارک مرتبط با ساختار سازمانی که دارای اطلاعات زیر باشد: ۱- کامل بودن سازمان و کفایت کارکنان اصلی و ثابت، ۲- نظام برنامه‌ریزی و کنترل پروژه، ۳- نظام کنترل و تضمین کیفیت، ۴- نظام مستندسازی و روش گزارش‌دهی، ۵- استفاده از نظام‌ها و ابزار فن‌آوری اطلاعات در سطح کشور، ۶- عضویت در انجمن‌ها و جوامع علمی و تخصصی	۴	دانش فنی مطالعه و طراحی
۱۰۰	کسب حداقل ۶۰ امتیاز از ۱۰۰ امتیاز توسط متقاضی الزامی است.		مجموع امتیاز

ج- دستورالعمل تهیه و ارسال اسناد و مدارک لازم برای ارزیابی کیفی و توان پیشنهاددهندگان

پیشنهاددهندگان می‌بایست اسناد و مدارک ارزیابی کیفی و توان اجرای کار خود را به شرح زیر تهیه و پس از مهر و امضاء کلیه صفحات با مهر و امضاء صاحبان مجاز شرکت/تفاهم‌نامه داخلی، در پاکت دربسته که نام پیشنهاددهنده، آدرس، تلفن و همچنین موضوع فراخوان بر روی آن درج شده باشد را با قید اسناد و مدارک ارزیابی کیفی و توان اجرای کار به دبیرخانه شرکت عمران شهر جدید گلپهار (به آدرس مندرج در جزء ۳ بند الف این دستورالعمل)، تحویل و رسید دریافت دارند.

- ۱- اصل اسناد استعلام ارزیابی کیفی و توان اجرای کار دریافتی از دستگاه.
- ۲- جدول تکمیل شده مشخصات ثبتی حاوی اطلاعات ثبتی شرکت/ تفاهم‌نامه داخلی پیشنهاددهنده (جدول ج-۱) به انضمام تصویر اساسنامه، آگهی تأسیس، آخرین تغییرات و آخرین آگهی روزنامه رسمی مربوط به انتخاب مدیران.

جدول ج- مشخصات ثبتی پیشنهاددهنده	
ردیف	
۱	نام شرکت/ تفاهم‌نامه داخلی
۲	نوع شرکت/ تفاهم‌نامه داخلی
۳	سال تأسیس
۴	آخرین سرمایه ثبت‌شده
۵	اسامی سهامداران و ترکیب سهام شرکت
۶	معرفی مدیر عامل و هیأت مدیره از نظر تحصیلات و سابقه کاری
۷	معرفی نامه تفاهم‌نامه داخلی (در صورت وجود)
۸	میزان و نوع تعهدات هر عضو در تفاهم‌نامه داخلی (در صورت وجود)
۹	معرفی صاحبان امضای مجاز در شرکت/ تفاهم‌نامه داخلی

تبرسه: پیشنهاددهندگان در قالب تفاهم‌نامه داخلی می‌بایست مدارک موضوع این بند را برای کلیه اعضاء تفاهم‌نامه داخلی ضمیمه نمایند. همچنین مدارک ثبتی همکاران زیرمجموعه پیشنهاددهنده نیز می‌بایست ضمیمه گردد.

۴- تصویر برابر اصل گواهی‌نامه‌های تشخیص صلاحیت شرکت/ تفاهم‌نامه داخلی پیشنهاددهنده صادره از سازمان برنامه و بودجه کشور و سایر گواهی‌نامه‌های مرتبط

۵- یک نسخه تصویر برابر اصل تفاهم‌نامه داخلی بین اعضاء تفاهم‌نامه داخلی (در صورت وجود)

۶- مدارک و توافق‌نامه‌های اولیه مربوط به تأمین منابع مالی از طریق تأمین‌کنندگان معتبر مالی و یا تعهد پیشنهاددهنده برای تأمین منابع مالی تا سقف برآورد اولیه پروژه، رأساً توسط خود پیشنهاددهنده، به‌انضمام گواهی‌ها و مستندات مربوط به منابع مالی مربوطه.

۷- فرم تعهد بیمه، فرم عدم‌شمول قانون منع مداخله کارمندان در معاملات دولتی، فرم تعهدنامه در مورد پذیرش مسئولیت‌های ناشی از مقررات، اسناد و مدارک عمومی پیمان، فرم خوداظهاری اعلام کارهای در دست اجرا و ظرفیت آماده بکار، فرم هشت و اظهارنامه ارزیابی توان اجرای کار تکمیل‌شده توسط شرکت و یا اعضا تفاهم‌نامه داخلی، با مهر و امضاء پیشنهاددهنده.

۸- نمودار سازمانی شرکت/ تفاهم‌نامه داخلی که برای انجام کارهای موضوع مناقصه پیش‌بینی شده است با مشخص نمودن جایگاه هر کدام از اعضای تفاهم‌نامه داخلی.

۹- رزومه تحصیلات و سوابق کاری اعضای هیأت مدیره و کارکنان کلیدی (مدیران پروژه، سرپرست کارگاه و کارشناسان اجرای عملیات) با تصویر مستندات مربوطه از قبیل مدارک تحصیلی، سوابق کاری و غیره

۱۰- تصویر مدارک مربوط به نظام برنامه‌ریزی و کنترل پروژه

۱۱- فهرست قراردادهای انجام‌شده و در دست‌اجرا در ۵ سال اخیر با درج اطلاعات نام پروژه- موضوع قرارداد- مدت قرارداد- مبلغ قرارداد- تاریخ شروع- تاریخ تحویل کار و یا درصد پیشرفت فیزیکی در ۵ سال گذشته، همراه با تصویر موافقت‌نامه‌ها و مفاسد حساب‌های تأمین اجتماعی مربوطه و همچنین اصل جدول‌های تکمیل‌شده ارزیابی حسن سابقه در کارهای قبلی، که به‌طور جداگانه برای هر قرارداد توسط دستگاه کارفرمای مربوطه مهر و امضاء شده باشد.

۱۲- تصویر اظهارنامه‌های مالیاتی ۵ سال گذشته

۱۳- گزارش درآمد ناخالص ۵ سال گذشته مستند به مبالغ صورت‌وضعیت‌های کارکرد و تعدیل دریافت‌شده.

۱۴- اصل تأیید اعتبار از سوی بانک‌ها یا موسسات اعتباری معتبر تا سقف مبلغ موضوع فراخوان.

۱۵- تصویر برابر اصل اسناد مالکیت و یا اجاره‌نامه‌های ماشین‌آلات و به‌طور خاص.

۱۶- در صورت داشتن همکار یا تفاهم‌نامه داخلی برای طراحی، خدمات‌مهندسی و غیره، آرایه مدارک مندرج در جزء ۱ تا ۱۴ بند "ج" این دستورالعمل، حسب‌مورد برای کلیه اعضای تفاهم‌نامه داخلی الزامی است.

- ۱۷- علاوه بر مدارک فوق، ارائه مدارک مشروحه زیر برای ارزیابی تجربه پیشنهاددهنده در زمینه تأمین کالا ضروری است.
- ۱۶-۱- مدارک مربوط به سیستم مهندسی خرید کالا
- ۱۶-۲- اطلاعات، مشخصات فنی، بروشورها و کاتالوگ‌ها و استانداردهای محصولات فروخته‌شده قبلی و در حال فروش توسط پیشنهاددهنده یا همکار تأمین‌کننده کالای وی.
- ۱۶-۳- رضایت‌نامه مشتریان یا کارفرمایان قبلی در مورد رضایت ایشان از خدمات پیشنهاددهنده و یا تأمین‌کننده زیرمجموعه وی در دوره تضمین و انجام خدمات پشتیبانی بعد از دوره تضمین برای کالای فروخته شده.
- ۱۸- مدارک مربوط به طی دوره‌های مدیریتی پیشنهاددهنده.
- ۱۹- ارائه مدارک و اطلاعات مربوط به روش مدیریت اطلاعات، نظام مستندسازی و گزارش‌دهی پروژه‌ها توسط پیشنهاددهنده.
- ۲۰- مدارک و اطلاعات مربوط به قراردادهای پروژه‌هایی که تأمین منابع مالی مربوطه به‌عهده پیشنهاددهنده بوده است.
- ۲۱- مدارک و مستندات مربوط به سرمایه‌گذاری پیشنهاددهنده و یا تأمین‌کننده مالی همکار وی در پروژه‌ها.

نقشه موقعیت مرکز محله ۱۰ و پروژه مکمل آن



نقشه کاربری های مرکز محله ۱۱ و پروژه مکمل آن



نقشه کاربری‌های مرکز محله ۱۵ و پروژه‌های مکمل آن



نمای کلی از پروژه‌ها در سطح شهر

پلان شهر جدید گلپهار



N
GIS
واحد فناوری و اطلاعات