**آگهی مزایده عمومی فروش املاک و مستغلات**

**موضوع مزایده: واگذاری زمین برای احداث و بهره برداری شهرک گلخانه ای در سایت گلخانه پلدشت**

سازمان منطقه آزاد تجاری – صنعتی ماکو به استناد قانون چگونگی اداره مناطق آزاد و بر اساس آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی و دستورالعمل اجرایی آن در راستای جذب سرمایه گذار برای اجرای برنامه های رونق اقتصادی خود در نظر دارد نسبت به واگذاری یک قطعه زمین واقع سایت گلخانه ای پلدشت، پلاک 424 فرعی از 53 اصلی روستای قلیشلانمیش شهرستان پلدشت به مساحت 248998 مترمربع جهت احداث شهرک گلخانه ای اقدام نماید. لذا کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی و سرمایه گذاران علاقه مند می توانند با توجه به تخصص و توانایی خود جهت دریافت زمین و اجرای پروژه مذکور نسبت به ارائه پیشنهاد اقدام نمایند. سازمان منطقه آزاد ماکو نیز باستناد ضوابط، اولویتها و زیرساختهای موجود و همچنین با توجه به توانایی حرفه ای، مالی و تخصصی متقاضیان سرمایه گذاری بر اساس شرایط ذیل نسبت به انتخاب متقاضی واجدالشرایط و واگذاری زمین به ایشان در قالب قرارداد مورد تایید، اقدام خواهد نمود.

1. قیمت پایه زمین مذکور طبق ماده 3 دستورالعمل اجرایی آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد مطابق قیمت گذاری کمیته ارزیابی زمین سازمان در سال 1402 با کاربری کشاورزی به ازای هر مترمربع **1،050،000** ریال (به حروف یک میلیون و پنجاه هزار ریال) تعیین گردید. ضمناً باستناد نظریه هیأت 3 نفره کارشناسان رسمی دادگستری، مبلغ **37،291،419،560** ریال (از سوی برنده مزایده) (سی و هفت میلیارد و دویست و نود و یک میلیون و چهارصد و نوزده هزار و پانصد و شصت ریال) بابت هزینه های مفید انجام شده توسط سرمایه گذار قبلی به حساب وی پرداخت خواهد شد.
2. جانمایی قطعه زمین موضوع این فراخوان در پرتال سازمان به آدرس [www.makufz.org](http://www.makufz.org) بخش درگاه شفافیت به عنوان پیوست شماره 1 فراخوان قابل مشاهده و دریافت می باشد.
3. نحوه انتخاب سرمایه گذار: باستناد بند 2-4 اصلاحی و ردیف (و) بند 4-4 دستورالعمل اجرایی آئین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد تجاری-صنعتی انتخاب سرمایه گذار برگزیده و واگذاری بر اساس بالاترین پیشنهاد قیمت واصله با در نظر گرفتن قیمت پایه و بررسی مدارک ارائه شده توسط سرمایه گذاران متقاضی (مدارک و مستندات اعلامی از طرف سازمان) شامل تضمین شرکت در فراخوان، توانمندی مالی و اجرایی و همچنین سایر مدارک و مستندات منجمله طرح توجیهی صورت خواهد گرفت. مدارک و مستندات مورد نیاز توسط متقاضیان ارائه و در جلسه کمیسیون سرمایه گذاری با حضور نماینده مالی سازمان (به انتخاب مدیرعامل سازمان) بررسی خواهد شد. **پیشنهاد قیمت متقاضیان سرمایه گذاری که یکی از مدارک آنها مورد تائید واقع نگردد، بررسی نخواهد شد.** بدیهی است سازمان منطقه آزاد ماکو در رد یا قبول پیشنهادهای متقاضیان مختار می باشد.
4. واگذاری زمین به صورت فروش قطعی **به شرط اجرا و تکمیل پروژه بوده** و مبلغ زمین به صورت 100% نقد (و در صورت درخواست تقسیط 10 درصد نقد و مابقی حداکثر اقساط 4 ساله همراه با اعمال نرخ سود بانکی) اخذ خواهد گردید.
5. سرمایه گذاری که در بررسی پیشنهادات این فراخوان مورد پذیرش و انتخاب قرارگرفته می بایست نسبت به ارائه مدارک و مستندات اعلامی از طرف سازمان و همچنین پرداخت مبلغ زمین و انعقاد قرارداد در طی مهلت تعیین شده از طرف سازمان اقدام نماید. بدیهی است عدم رعایت موضوع اشاره شده در مهلت مقرر موجب حذف سرمایه گذار منتخب گردیده و زمین مربوطه به سرمایه گذار دیگر که نزدیک ترین قیمت پیشنهادی سرمایه گذار منتخب اولیه داشته (به شرط اختلاف کمتر از 20 درصد) اختصاص خواهد یافت. در صورت عدم ایفای تعهدات از سوی سرمایه گذار دوم، فرخوان تجدید خواهد شد.
6. اشخاص حقیقی انتخاب شده می توانند برای انعقاد قرارداد واگذاری زمین و سرمایه گذاری نسبت به ثبت شرکت در منطقه اقدام نمایند. بدیهی است در اینصورت حداقل 50 درصد سهام شرکت ثبتی می بایست متعلق به شخص حقیقی منتخب باشد.
7. ضوابط فنی و شهرسازی نظیر سطح اشغال، ارتفاع مجاز، تراکم قابل احداث بر روی عرصه مطابق ضوابط فنی و شهرسازی و طرح جامع می باشد.
8. **تضمین شرکت در فراخوان (چک تضمین شده بانکی) از بابت هزینه های انجام شده توسط سرمایه گذار قبلی برای قسمت های اعیانی ایجاد شده، که شرکت کننده در فراخوان باید تضمین لازم را به صورت چک تضمین شده بانکی در پاکت پیشنهادی قرار داده و در زمان مقرر به همراه طرح پیشنهادی ارائه نماید.**
9. **تضمین سرمایه گذار (برنده) اول و سرمایه گذار (برنده) دوم (در صورت رعایت اختلاف قیمت کمتر از 20 درصد) نزد سازمان تا زمان انعقاد قرارداد باقی مانده و تضامین سایر متقاضیان پس از ارزیابی و تعیین سرمایه گذار منتخب مسترد خواهد شد.**
10. در صورت انصراف سرمایه گذار اول به هر دلیل از شرکت در فراخوان، سرمایه گذار دوم به عنوان برنده انتخاب خواهد شد.
11. پرداخت کلیه عوارض و هزینه های مربوط به صدور پروانه ساختمانی و سایر مجوزهای مرتبط بر عهده سرمایه گذار منتخب می باشد.
12. سرمایه گذار از زمان انعقاد قرارداد 3 ماه مهلت دارد تا نسبت به دریافت پروانه ساختمانی اقدام نموده و حداکثر ظرف یکماه پس از اخذ پروانه ساختمانی، عملیات اجرایی را آغاز و در مهلت حداکثر 24 ماه به اتمام برساند.

**مدارک و مستندات مورد نیاز:**

1. تضمین شرکت در فراخوان بر اساس بند 8 فوق
2. سایر مدارک و مستندات:

* مستندات و مدارک مربوط به توانمندی فنی و مالی طبق فرم ارائه شده توسط سازمان
* اساسنامه، آگهی آخرین تغییرات و ترازنامه (در صورت وجود) و مدارک شناسایی و هویتی اعضای هیات مدیره و مدیر عامل برای اشخاص حقوقی و ارائه مدارک شناسایی و هویتی برای اشخاص حقیقی.
* طرح توجیهی فنی– اقتصادی و **سایت پلن طرح ساخت موضوع فراخوان** با رعایت موارد زیر:
* حداقل حجم سرمایه گذاری:به میزان 2000 میلیارد ریال
* حداقل سطح اشغال: 65 درصد
* برنامه زمانبندی اجرای پروژه با دوره ساخت حداکثر **24 ماهه** از تاریخ صدور پروانه ساخت
* سایت پلن پروژه

.