**فراخوان شناسایی سرمایه گذار**

**موضوع فراخوان: مشارکت در سرمایه گذاری برای احداث طرح برج تجارت بین الملل**

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 منطقه در نظر دارد نسبت به شناسایی سرمایه گذار برای اجرای طرح برج تجارت بین المللبا حداقل حجم سرمایه گذاری14592 میلیارد ریال در زمینی واقع در پلاك ثبتي 4828 فرعي از 5 اصلي بازرگان به مساحت 26792 متر مربع 6085) مترمريع با كاربري تجاري-اداري بلند مرتبه، 6146 مترمربع با كاربري بازار(تجاری)، 6799 مترمربع معبر محوطه و 7762 مترمربع فضاي سبز محوطه پيرامون تجاري اداري بلند مرتبه( در قالب قرارداد مشارکت اقدام نماید. لذا کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی و سرمایه گذاران علاقه مند می توانند با توجه به تخصص و توانایی خود در 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 یا مشارکت با 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 1403 به ازای هر مترمربع به مبلغ 12.000.000 ریال (به حروف دوازده میلیون ریال) تعیین گردید.
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 ی تعیین قیمت پایه: طبق ماده 3 دستورالعمل اجرایی آیین نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد
4. نحوه انتخاب سرمایه گذار و واگذاری زمین: 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 و واگذاری زمین 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 (طبق فرم اعلامی در اسناد فراخوان) و همچنین سایر مدارک و مستندات صورت خواهد گرفت. مدارک و مستندات مورد نیاز توسط متقاضیان ارائه و در در جلسه هیات مدیره سازمان 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.
5. آورده سازمان: زمین، مجوزهای مربوطه و ارزش معنوی طرح (بصورتیکه کف مشارکت 10 درصد) خواهد بود. برآورد هزینه های ساخت و ساز طبق شاخص های سال انعقاد قرارداد مشارکت، به عنوان آورده سرمایه گذار محسوب می شود و مبنای درصد مشارکت طرفین خواهد بود.
6. 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 انعقاد قرارداد و اخذ پروانه ساخت 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 به سرمایه گذار منتخب اولیه داشته اختصاص خواهد یافت. در صورت عدم ایفای تعهدات از سوی سرمایه گذار دوم، فرخوان تجدید خواهد شد.
7. اشخاص حقیقی انتخاب شده در صورت صلاحدید سازمان مکلف به ثبت شرکت در منطقه اقدام می باشند. بدیهی است در اینصورت حداقل 50 درصد سهام شرکت ثبتی می بایست متعلق به شخص حقیقی منتخب باشد.
8. ضوابط فنی و شهرسازی نظیر سطح اشغال، ارتفاع مجاز، تراکم و تعداد طبقات قابل احداث بر روی عرصه مطابق ضوابط فنی و شهرسازی و طرح جامع می باشد.
9. سرمایه گذار منتخب مکلف به اجرای طرح برج تجارت بین المللل با رعایت چهارچوب و ضوابط مربوطه موضوع فراخوان می باشد.
10. تضمین شرکت در فراخوان به **ده درصد** ارزش کل اولیه موضوع مزایده می باشد که شرکت کننده در فراخوان باید تضمین لازم را به یکی از روش های ذیل در پاکت پیشنهادی قرار داده و در زمان مقرر به همراه مدارک مربوطه ارائه نماید.

الف) واریز به شماره حساب IR690100004101019338166440شناسه واریز 956000000100000000000000211342بانک مرکزی بنام سازمان منطقه آزاد ماکو.

ب) ضمانت نامه بانکی.

ج) چک تضمین شده بانکی.

1. تضمین سرمایه گذار (برنده) اول و سرمایه گذار (برنده) دوم نزد سازمان تا زمان انعقاد قرارداد باقی مانده و تضامین سایر متقاضیان پس از ارزیابی و تعیین سرمایه گذار منتخب مسترد خواهد شد.
2. در صورت انصراف سرمایه گذار اول به هر دلیل از شرکت در فراخوان، تضمین شرکت در فراخوان به نام سازمان منطقه آزاد ماکو ضبط خواهد شد و ایشان حق هرگونه اعتراضی را از خود سلب و ساقط می نماید. در صورت انصراف سرمایه گذار اول، سرمایه گذار دوم به عنوان برنده انتخاب خواهد شد و در صورت انصراف نفر دوم ضمانت نامه شرکت در فراخوان ایشان نیز نیز به نفع سازمان ضبط خواهد شد.
3. 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 به سرمایه گذار منتخب اولیه داشته اختصاص خواهد یافت. در صورت عدم ایفای تعهدات از سوی سرمایه گذار دوم، فرخوان تجدید خواهد شد.
4. پرداخت کلیه عوارض و هزینه های مربوط به صدور پروانه ساختمانی و سایر مجوزهای مرتبط بر عهده سازمان می باشد.
5. سرمایه گذار از زمان انعقاد قرارداد 3 ماه مهلت دارد تا نسبت به ارائه سایت پلن مورد تائید سازمان و دریافت پروانه ساختمانی اقدام نموده و عملیات اجرایی را شروع و در مهلت حداکثر 60 ماه به اتمام برساند.

**مدارک و مستندات مورد نیاز:**

1. پاکت الف شامل تضمین بر اساس بند 10 فوق
2. پاکت ب شامل:
* 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 ساخت موضوع فراخوان با رعایت موارد زیر:
* حداقل حجم سرمایه گذاری:به میزان 14592میلیارد ریال
* **حداقل سطح اشغال**: كليه قطعات مالكيت با مساحت 1500 متر مربع و بيشتر، ملزم به عقب نشيني معادل 7 متر از حدود قطعه مالكيت (کليه اضلاع قطعه) هستند. سطح اشغال اين قطعات معادل 70 درصد فضاي باقي​مانده پس از عقب نشيني (محدوده قابل ساخت) است.
* تبصره 1: در مواردي که عرض توده باقيمانده پس از رعايت 7 متر عقب​نشيني، کمتر از 8 متر شود، رعايت عقب​ نشيني الزامي نيست. در اين حالت، نحوه استقرار بنا در مرکز هندسي قطعه بوده و رعايت سطح اشغال آن تا 70 درصد مساحت قطعه الزامي است.
* تبصره 2: رعايت حداقل تفکيک در قطعات 1500متر مربع و بيشتر، به ميزان 3000 متر مربع الزامي است.
* كليه قطعات مالكيت با مساحت 1500 متر مربع و بيشتر، در طبقات دوم به بالا، پس از رعايت عقب نشيني به اندازه 5 متر از حد طبقه اول، مشروط به باقي ماندن حداقل 50 درصد ازسطح طبقه اول (محدوده قابل ساخت براي طبقات دوم به بعد)، اختصاص سطح اشغال تا 70 درصد از محدوده قابل ساخت براي طبقات دوم به بعد مجاز است
* لازم است حداقل 50 درصد از سطح فضاي محوطه پيراموني به فضاي سبز اختصاص يافته و پيش‌بيني عملكرد هاي تفريحي به‌گونه‌اي كه نيازي به احداث بنا در محوطه نداشته باشد (نظير پيست اسكيت، فضاي بازي بچه ها و...) با تاييد كميته فني نظارت بر ساخت و ساز منطقه آزاد ماكو مجاز است
* **برنامه زمانبندی اجرای پروژه با دوره ساخت حداکثر 60 ماهه از تاریخ صدور پروانه ساخت**
1. پاکت ج شامل تکمیل شده فرم ارائه پیشنهاد قیمت برای دریافت زمین با توجه به توضیحات مندرج در آن

**محل دریافت اسناد ارزیابی** : کلیه متقاضیان می بایست مدارک و مستندات فوق در پاکتهای مربوطه را به صورت دربسته و با درج نام پاکت (الف، ب و ج) بر روی آن حداکثر **تا ساعت 15:00 روز چهارشنبه مورخ28/06/1403** در پاکت اصلی مهر و موم شده و با درج شماره تماس و آدرس دقیق خود بر روی آن به نشانی - استان آذربایجان غربی، منطقه آزاد تجاری ـ صنعتی ماکو، کیلومتر 3 جاده ترانزیتی بازرگان- ماکو، ساختمان مرکزی سازمان، دبیرخانه سازمان تحویل داده و رسید دریافت نمایند. بدیهی است پس از ساعت و تاریخ مذکور پاکت های پیشنهادی به هیچ وجه دریافت نخواهد شد. ضمنا" متقاضیان در صورت نیاز جهت دریافت اطلاعات تکمیلی می توانند با مدیریت جذب سرمایه گذاری به شماره تلفن 3100-044 داخلی 430 تماس حاصل فرمایند