

تاریخ مهر ماه 96
شماره
پست

((شرایط عمومی مزایده آبگرم معدنی شاهان گرماب))

جمعیت هلال احمر خراسان رضوی در نظر دارد مجموعه آبگرم معدنی شاهان گرماب در ملکیت خود را با (پلاک ثبتی 74 اصلی بخش 12 مشهد) واقع در حوزه شهرستان فریمان را از طریق **مزایده کتبی** بمدت **ده سال شمسی** بصورت اجاره واگذار نماید.

تبصره: در صورتی که متقاضی بخواهد در محل سرمایه گذاری نماید واگذاری برای مدت 20 سال خواهد بود و متقاضی با توجه به نحوه سرمایه گذاری بایستی پیشنهاد قیمت نماید و اولویت با کسانی که می خواهند در مجموعه سرمایه گذاری نمایند می باشد.
متقاضیان در صورت تمایل به شرکت در مزایده و بازدید از محل نسبت به تکمیل و ارائه پیشنهاد بهاء به همراه سایر مدارک مطابق بند های ذیل اقدام نموده و کلیه مدارک مورد درخواست را به تفکیک در سه پاکت الف، ب، ج قرار داده و تحویل جمعیت نماید.

شرایط عمومی مزایده:

1- پاکت الف، شامل:

- الف -** مبلغ تضمین شرکت فرایند ارجاع کار (تضمین شرکت در مزایده) 615/000/000 ریال (ششصد پانزده میلیون ریال) که می بایست به یکی از صورتهای مشروحه زیر باشد در **پاکت الف** به جمعیت تسلیم گردد.
- ب -** ضمانت نامه بانکی و یا ضمانت نامه های صادره از سوی مؤسسات اعتباری غیر بانکی که دارای مجوز فعالیت از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران دارد هستند به نفع این جمعیت (مدت اعتبار ضمانت نامه سه ماه باشد) که قابل تمدید جهت سه ماه دیگر به عنوان سپرده شرکت در مزایده . توضیح اینکه در متن ضمانتنامه بایستی جهت شرکت در مزایده قید گردد.
- پ -** ضمانت نامه صادره توسط مؤسسات بیمه گر دارای مجوز برای فعالیت و صدور ضمانت نامه از سوی بیمه مرکزی ایران
- ت -** ضمانت نامه صادره توسط صندوق های ضمانت دولتی که به موجب قانون تأسیس شده یا می شوند و طبق اساسنامه فعالیت می نمایند .

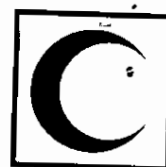
ث - رسید بانکی واریزی به حساب شماره 39/888839/17 بانک ملت شعبه سجاد به نام جمعیت هلال احمر استان

تبصره: شرکت کنندگان از قرارداد چک عادی یا چک مسافرتی یا وجه نقد بعنوان سپرده شرکت در مزایده داخل پاکت (الف) جدا خود داری نمایند.

ج - جمعیت از قبول سپرده شرکت در مزایده خارج از موعد تعیین شده معذور خواهد بود.

2- پاکت ب، شامل:

- الف -** مزایده گران حقیقی (تصویر کارت ملی ، تصویر جواز کسب معتبر منطبق با موضوع مزایده، اخذ عدم سوء پیشینه یا گواهی صلاحیت اتحادیه های مربوطه ، اخذ گواهی امضاء از دفاتر ثبت اسناد



تاریخ
شماره
پست

ب- مزایده گران حقوقی خصوصی و شرکت های زیر مجموعه مراکز دولتی (تصویر اساسنامه منطبق با موضوع مزایده، تصویر

آخرین تغییرات، گواهی صلاحیت از مراجع ذیصلاح در صورت لزوم

پ- برگه شرایط عمومی مزایده و ضوابط و پیش نویس قرارداد تأیید شده توسط متقاضی

3- پاکت ج شامل:

- برگ پیشنهاد قیمت می بایست در پاکت ج قرار گیرد و بصورت در بسته به جمعیت تسلیم نمایند. بهای پیشنهادی باید به مبلغ مشخص به صورت اعداد و حروف، لاک و مهر شده و در پاکت مزبور باشد که صرفاً در جلسه شورای معاملات گشوده خواهد شد.

* هرگونه جا به جایی در محتویات پاکت های الف، ب، ج به منزله انصراف از مزایده تلقی خواهد شد.

4- سایر شرایط:

الف- مهلت دریافت برگ شرایط مزایده از تاریخ 96/7/22 لغایت 96/7/27

ب- نشانی محل دریافت پیشنهادها: مشهد - بلوار سجاد چهار راه بزرگمهر شمالی یک ساختمان صلح جمعیت طبقه اول اداره پشتیبانی

شماره تماس 37638448 جهت پاسخگویی به سؤالات متقاضیان از ساعت 9 صبح الی 13 فعال می باشد.

پ- اسناد و مدارک مزایده فقط به متقاضی یا نماینده با ارائه معرفی نامه معتبر و امضاء مجاز تحویل خواهد شد.

ت- تمام اسناد مزایده این دعوتنامه باید به مهر و امضای مجاز تعهد آور پیشنهاد دهنده برسد و همراه با پیشنهاد قیمت تسلیم شود.

ث- آخرین مهلت دریافت پیشنهادات مزایده ساعت 12 روز سه شنبه مورخ 96/8/9 به نشانی جمعیت حلال احمر استان اداره پشتیبانی می باشد.

ج- پیشنهادهای واصله در ساعت 10 صبح شنبه مورخ 96/8/13 در شورای معاملات استان مفتوح و نتیجه تا 24 ساعت اعلام می شود.

چ- برندگان اول تا دوم مزایده براساس مقررات تعیین می شوند.

ح- در صورتی که ظرف مدت دو هفته برنده مزایده حاضر به سپردن تضامین و انعقاد قرارداد نشود، سپرده او ضبط و با نفر دوم برنده مزایده قرارداد تنظیم می شود و سپرده برنده دوم مزایده نیز در صورتی که ظرف مدت دو هفته از اعلام به وی از سپردن تضامین و از انعقاد قرارداد امتناع ورزد مزایده تجدید خواهد شد.

خ- به پیشنهادهای فاقد امضاء، مشروط، مخدوش، مبهم و فاقد سپرده و یا بعد از مدت مقرر واصل شده باشد ترتیب اثر داده نخواهد شد.



تاریخ
شماره
پیوست

5 - نحوه سرمایه گذاری :

الف - پیشنهاد دهنده بایستی مطابق **جداول الف (فاز یک) وب (فاز دو)** برگ شرایط مزایده (نحوه سرمایه گذاری) و با نظارت هلال احمر پس از ارائه طرح جامع و کامل در دو فاز مشخص شده تا مبلغ شصت میلیارد ریال سرمایه گذاری نماید و بهره برداری از فاز اول مطابق طرح پیشنهادی جدول الف برگ شرایط مزایده (نحوه سرمایه گذاری) تا مبلغ 26/000/000/000 ریال در سال اول و بهره برداری از فاز دوم مطابق طرح پیشنهادی جدول ب تا مبلغ 34/000/000/000 ریال در سال ششم را انجام دهد و کلیه مستحقات ساختمانی و تأسیسات برقی، آبی و مکانیکی ایجاد شده در محل پس از پایان مدت اجاره (بیست سال)، بدون هیچگونه تغییری در آن متعلق به جمعیت هلال احمر خواهد بود.

تبصره: برنده مزایده بایستی تا پایان 20 سال بصورت متعارف حفاظت لازم و تعمیرات جزئی و کلی نسبت به مستحقات را انجام دهد تا اسباب مستهلک شدن بیشتر مستحقات فراهم نگردد و تخلف از این امر موجب مسئولیت وی به جبران خسارات ناشی از عدم انجام تعهد فوق می باشد.

ب - پیشنهاد دهنده (سرمایه گذار) بایستی تا سقف شصت میلیارد ریال مطابق جدول (فاز یک) برگ شرایط مزایده (نحوه سرمایه گذاری) و جدول (فاز دو) برگ شرایط مزایده (نحوه سرمایه گذاری) در محل ملک متعلق به جمعیت هلال احمر سرمایه گذاری نماید.

تبصره یک: کلیه شرایط در قرارداد اجاره ای که تنظیم گردیده جزء اسناد مزایده می باشد لحاظ شده است.

تبصره دو: اگر مجموعه به شرط سرمایه گذاری برای مدت بیست سال واگذار گردد در قبال مستحقات سرمایه گذاری شده توسط برنده مزایده تا سقف شصت میلیارد ریال، جمعیت هلال احمر بر اساس معادل درصد تعیین شده توسط کارشناس حسابداری دادگستری نسبت به مبلغ سرمایه گذاری را از مبلغ اجاره بهاء پیشنهادی در برگ شرایط تهاتر و کسر خواهد نمود.

تبصره سه: جمعیت هلال احمر فقط در قبال سرمایه گذاری تا سقف مبلغ شصت میلیارد ریال طبق نظریه کارشناس حسابداری دادگستری از مبلغ اجاره بهاء پیشنهادی را تهاتر خواهد نمود لذا مازاد سرمایه گذاری از تعهدات جمعیت خارج می باشد.

تبصره چهار: اولویت در واگذاری با کسانی است که می خواهند در مجموعه سرمایه گذاری نمایند و جمعیت هیچگونه وجهی در قبال سرمایه گذاری پرداخت نخواهد کرد.

پ - چنانچه به دلیل شرایط اضطراری که جنبه عمومی و یا محلی داشته باشد اجرای تمام یا بخشی از قرارداد فی مابین امکان پذیر نباشد و اجرای قرارداد به حالت تعلیق در می آید و چنانچه تا مدت دو سال شرایط اضطرار مرتفع نگردد قرارداد منفسخ شده و حقوق و تعهدات طرفین از طریق مذاکره فی مابین حل و فصل خواهد شد و در صورت عدم توافق موضوع به درخواست هر یک از طرفین از طریق مرجع قضایی حل و فصل خواهد شد و در هر حال مؤجر تعهدی به جبران تمام یا بخشی از هزینه ها و سرمایه گذاری مستأجر نخواهد داشت و فقط در حدود و حداکثر تا مبلغ اجاره بهای اخذ شده تا تاریخ فسخ یا انفساج می تواند مسئول جبران خسارت شناخته شود لذا کلیه مستحقات متعلق به جمعیت هلال احمر خواهد بود و این مستحقات بعنوان بخشی از درآمد و منافع جمعیت تلقی می شود.



تاریخ
شماره
پوست

تبصره پنجم: در صورت اختلاف طرفین در اضطراری تشخیص دادن شرایط بوجود آمده نظر مراجع قانونی (استانداری) و نهایتاً نظر مرجع قضایی برای طرفین فصل الخطاب می باشد.

ت - واگذاری مجموعه آبگرم شاهان گرماب برای مدت ده سال است و در صورت ارائه پیشنهاد سرمایه گذاری برای مدت بیست سال به شیوه پلکانی در دو فاز می باشد.

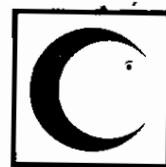
ث - میزان اجاره بهاء پایه سالیانه مجموعه آبگرم شاهان گرماب در حال حاضر در وضع موجود بر اساس نظریه کارشناس دادگستری و مطابق جداول ذیل برای مدت ده سال می باشد.

ج - سرمایه گذار در صورت سرمایه گذاری می بایست بعد از اتمام قرارداد بیست ساله کل مستحقات و ساختمانهای احداث شده در مورد اجاره را بدون هیچگونه تقاضای وجهی و به صورت رایگان به جمعیت هلال احمر واگذار و تحویل نماید.

تبصره شش: با توجه به اینکه طبق نظریه کارشناس دادگستری افزایش نرخ اجاره بهاء ملک برای سالهای چهارم تا دهم را بر اساس نرخ تورم تعیین شده از طرف بانک مرکزی موقوف نموده است لذا بصورت علی الحساب افزایش ده درصدی محاسبه گردیده که پس از مشخص شدن نرخ تورم اجاره بهاء قطعی خواهد شد.

((جدول اجاره بهاء ملک مجموعه شاهان گرماب بر اساس میانگین دو نظریه کارشناسی برای مدت ده سال))

سال	قیمت پایه سال	درصد افزایش	مبلغ ده درصد پایه سال	قیمت ماهیانه سال
1	390/000/000	-	-	32/500/000
2	390/000/000	-	-	32/500/000
3	390/000/000	-	-	32/500/000
4	429/000/000	10/00	39/000/000	35/750/000
5	471/900/000	10/00	42/900/000	39/325/000
6	519/090/000	10/00	47/190/000	43/257/500
7	570/999/000	10/00	51/909/000	47/583/250
8	628/098/900	10/00	57/099/900	52/341/575
9	690/908/790	10/00	62/809/890	57/575/733
10	759/999/669	10/00	69/090/879	63/333/306
	5/239/996/359			

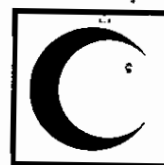


تاریخ
شماره
پست

((جدول اجاره بهاء آب مجموعه شاهان گرماب بر اساس میانگین نظریه کارشناسی برای مدت ده سال))

سال	قیمت پایه سال	درصد افزایش	مبلغ ده درصد پایه سال	قیمت ماهیانه سال
1	525/000/000	-	-	43/750/000
2	525/000/000	-	-	43/750/000
3	525/000/000	-	-	43/750/000
4	577/500/000	10	52/500/000	48/125/000
5	635/250/000	10	57/750/000	52/937/500
6	698/775/000	10	63/525/000	58/231/250
7	768/652/500	10	69/877/500	64/054/375
8	845/517/750	10	76/865/250	70/459/813
9	930/069/525	10	84/551/775	77/505/794
10	1/023/076/478	10	93/006/953	85/256/373
	7/053/841/253			587/820/104

چ: واگذاری مجموعه آبگرم شاهان گرماب برای مدت بیست سال به شیوه پلکانی به شرط سرمایه گذاری در دو فاز به شرح جداول ذیل انجام می پذیرد .



الف - جدول فاز اول : جزئیات طرح

ردیف	عنوان	مساحت	زمان ساخت برآوردی	هزینه برآوردی
1	استخر مجموعه	500 متر سوله و دو مجموعه جداگانه استخر با تجهیزات کامل	6 الی 8 ماه	
2	بازسازی واحیاء محوطه	50 اتاق و محوطه آن، مسجد و ورودی راه ها	5 ماه	
3	تبدیل استخر قدیمی به محوطه بازدید	نوسازی و نورپردازی سالن و ورودی آب وفضای نشیمن 1	4 ماه	
4	حصار کشی زمین	حصار کشی	3 ماه	
5	پارکینگ	به مساحت 10000 متر مربع	1 ماه	
6	آشپزخانه و سوپر مارکت	100 و 200 متر	3 ماه	
7	سرویس بهداشتی	زنانه و مردانه	1 ماه	
8	فضا سازی	و پارکینگ و اسکان مسیر راه	2 ماه	
9	برآورد هزینه برای فاز اول			26/000/000/000 ریال

توضیح: هزینه های برآوردی جدول فوق بایستی توسط پیشنهاد دهنده تکمیل شود به نحوی که جمع هشت ردیف از مبلغ ردیف 9 کمتر یا بیشتر نشود.



تاریخ
شماره
پست
.....

ب - جدول فاز دوم : جزئیات طرح

ردیف	عنوان	مساحت	زمان ساخت برآوردی	هزینه برآوردی
1	مساحت مجموعه مسکونی	500 متر	1 سال	
2	دریاچه مصنوعی	---	6 ماه	
3	محوطه سازی	3 هکتار	5 ماه	
4	فضای باز کودکان، اصطبل، باغ پرندگان	---	6 ماه	
5	هزینه اسکان، حمل و نقل، متفرقه	---	---	
6	برآورد هزینه برابر فاز دوم			34/000/000/000 ریال



تاریخ
شماره
پست
.....

6- نحوه پرداخت اجاره:

الف - برنده مزایده 3 فقره چک برای سال اول و برای 9 سال بعد یک فقره چک تضمینی برای هر سال علاوه بر چک تضمینی انجام تعهدات به مبلغ 50/000/000/000 ریال تسلیم جمعیت نماید.

* بدیهی است در پایان مدت قرارداد پس از تسویه حساب نسبت به اجاره بهاء و هزینه های آب و برق و اخذ مفاصاحساب از سازمانهای زیربسط و جبران خسارات احتمالی و تخلیه محل، چک تضمینی مسترد می گردد.

ب - در صورت عدم وصول چکها در موعد مقرر جمعیت می تواند علاوه بر فسخ قرارداد خسارت فسخ قرارداد را مطالبه نماید. و این حق فسخ مستمراً ادامه پیدا می نماید.

پ - پس از مشخص شدن برنده مزایده کلیه سپرده ها به استثناء سپرده نفر اول تا دوم عودت داده خواهد شد.

ت - تأمین کلیه هزینه های نگهداری و تعمیرات مجموعه و خرید تجهیزات و قطعات جانبی جهت بهره برداری از مجموعه آبگرم شاهان گرماب برعهده برنده مزایده خواهد بود.

ث - هزینه آب و برق تا پایان قرارداد به عهده مستاجر می باشد.

ج - هرگونه بیمه مسئولیت فنی و سایر بیمه نامه های مربوط به فعالیت مجموعه به عهده مستاجر می باشد.

چ - پیشنهاد دهنده قبل از ارائه قیمت باید از کاربری محل و ضوابطی که بایستی برای فعالیت خود رعایت نماید اطلاع حاصل نماید به این منظور همزمان با اخذ اسناد مزایده جهت بازدید مکان مورد اجاره می تواند از تاریخ 96/7/22 قبل از ارائه پیشنهاد اقدام و تحقیقات لازم بعمل آورد.

توضیح مهم:

در صورتی که مجموعه با شرط سرمایه گذاری برای مدت بیست سال واگذار گردد سرمایه گذار (مستاجر) می بایست به میزان مبلغ اجاره تهاتر شده یک فقره چک، تسلیم جمعیت نماید و پس از اتمام سرمایه گذاری، جمعیت موظف است یک فقره چک مذکور را عودت نماید در صورتیکه سرمایه گذاری انجام نشود یا کمتر انجام شود مبلغ تهاتر شده بابت اجاره بهاء به همان میزان منتفی و چک قابل وصول می باشد.

تبصره: سرمایه گذاری و هزینه های خارج از ملک متعلق به هلال احمر جزء سرمایه گذاری توافقی با جمعیت محاسبه نمی شود



تاریخ
شماره
پست
.....

ح- برنده مزایده در صورت تمایل سرمایه گذاری بایستی تمام مجوزهای لازم را از ادارات و نهادهای مربوطه اخذ نموده بنحوی که در پایان هر فاز صدور اسناد مالکیت آن بنام حلال احمر با مشکل مواجه نشود .

خ- برنده مزایده نمی تواند با استفاده از سند مالکیت محل ویا تجهیزاتی که در محل نصب می شود از بانکها ویا مؤسسات مالی تسهیلات دریافت نماید و کلیه حقوق برنده مزایده فقط نسبت به منافع مدت قرارداد اجاره خواهد بود .

7- مشخصات فنی مجموعه آبگرم شاهان گرماب :

الف - پلاک ثبتی 74 اصلی بخش 12 مشهد واز لحاظ مکانی در 144 کیلومتری جنوب شرقی مشهد

ب - متراژ عرصه 7 هکتار و اعیانی با 1600 متر

پ - مستحقات موجود : ساختمان اصلی حمام و مسجد و سایر ساختمانها ، اعم از سوئیت های اقامتی 12 متری و سرویس بهداشتی و منبع ذخیره آب و موتورخانه که با بازدید از محل ، از آن رفع ابهام خواهد شد .

ت - امتیازات : آب و تلفن

ث - دارای چشمه معدنی گرم نوع گسلی با خواص آب درمانی : آکنه ، آرتروز ، سرما خوردگی ، افسردگی ، سردرد ، مشکلات گوارشی ، ناراحتی های مفصل ، ماهیچه ، اعصاب و

ج- دارای ظرفیت های فرهنگی و جاذبه های توریستی و گردشگری می باشد .

8- میزان آبدهی :

میزان آبدهی چشمه (بر حسب متر مکعب)			دبی چشمه (بر حسب لیتر بر ثانیه)
سال	ماه	شبانه روز	
15552	1296	43/2	0/5



تاریخ
شماره
پست

9- مدت قرارداد:

الف- مدت زمان قرارداد ده سال می باشد و به شرط سرمایه گذاری برای بیست سال قابل افزایش خواهد بود مگر اینکه پیشنهاد دهنده مدتی کمتر از بیست سال پیشنهاد نماید .

قبصره: جمعیت هلال احمر برای متقاضیانی که تمایل به سرمایه گذاری دارند از تاریخ امضای قرارداد دو سال تنفس جهت ساخت پروژه و افتتاح و تبلیغات در نظر گرفته خواهد شد .

عنوان	قیمت پایه دادگستری برای ده سال بعنوان علی الحساب	قیمت پیشنهادی برای ده سال
مبلغ پیشنهادی اجاره بهاء	12/293/837/612	

حسن حسینی
معاون منابع انسانی و پشتیبانی