



آیین نامه معاملات

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهریکم

مهر ماه ۱۴۰۳

فهرست

| شماره صفحه | عنوان  |
|------------|--|
| ۲          | فصل اول: مقدمه   |
| ۵          | فصل دوم: کمیسیون معاملات                               |
| ۷          | فصل سوم: خرید کالا و خدمات                             |
| ۸          | فصل چهارم: مناقصه                                      |
| ۱۲         | فصل پنجم: فروش دارایی ها                               |
| ۱۳         | فصل ششم: مزایده  |
| ۱۷         | فصل هفتم: مستثنیات برگزاری تشریفات مزایده/مناقصه و ترک |
| ۱۸         | فصل هشتم: نکات مهم در تنظیم                            |
| ۲۰         | فصل نهم: تحویل کالا یا انجام خدمت                      |
| ۲۰         | فصل دهم: نحوه پرداخت                                   |
| ۲۱         | فصل یازدهم: سایر مقررات                                |



آیین نامه معاملات

فصل اول - مقدمه :

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است و تحت نظارت آن می باشد. اساسنامه و امیدنامه این صندوق به تصویب مجمع صندوق رسیده و نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت شده است.

صندوق های سرمایه گذاری املاک و مستغلات، طبقه جدیدی از دارایی های مالی را برای سرمایه گذاران بازار سرمایه فراهم می کنند که روند آن مستقل از روند شاخص بورس یا شاخص بازار بدهی و عمدتاً وابسته به ارزش بازار املاک و مستغلات است. دولت های توسعه یافته به خاطر مزایایی که این صندوق ها برای اقتصاد کلان و جامعه دارند، نسبت به اعطای معافیت های مالیاتی به این صندوق ها اهتمام داشته اند.

نمونه هایی از مزایای متعددی که برای سرمایه گذاران در این صندوق فراهم است :

- \* امکان سرمایه گذاری با مبالغ خرد در بازار املاک و مستغلات برای عموم مردم فراهم می شود.
- \* سرمایه گذاری در این صندوق ها مصونیت در مقابل تورم مسکن برای سرمایه گذاران خرد فراهم می کند.
- \* مواهب نقد شوندگی بازار سرمایه را برای سرمایه گذاری در املاک و مستغلات فراهم می کنند.
- \* سرمایه گذاران از مزایای معافیت مالیاتی صندوق های سرمایه گذاری بهره مند می شوند.

موضوع فعالیت صندوق

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم از مصادیق صندوق های سرمایه گذاری موضوع بند (۲۰) ماده (۱) قانون بازار اوراق بهادار، و بند (ه) ماده (۱) قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید است که پس از اخذ موافقت اصولی از سازمان بورس و اوراق بهادار (سبا) نسبت به تأسیس و ثبت نزد مرجع ثبت شرکت ها، تکمیل مراحل پذیره نویسی اولیه و اخذ مجوز فعالیت از سبا اقدام نموده و فعالیت آن تحت نظارت سازمان می باشد :

الف- فعالیت اصلی

- \* هرگونه خرید و تملک دارایی های غیرمنقول که ویژگی های آن ها در ماده ۳ اساسنامه صندوق ذکر شده است؛
- \* اجاره دادن دارایی های در تملک یا اجاره کردن باهدف اجاره دادن؛
- \* فروش دارایی های غیرمنقول موضوع سرمایه گذاری؛
- \* سرمایه گذاری در واحدهای سرمایه گذاری سایر صندوق های املاک و مستغلات و صندوق های زمین و ساختمان؛

\* سرمایه گذاری در اوراق بهادار شرکت های انبوه سازی، املاک و مستغلات پذیرفته شده در بورس؛

ب- فعالیت فرعی

- \* سرمایه گذاری در اوراق بهادار رهنی؛



## آیین نامه معاملات صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

- \* سرمایه گذاری در واحدهای سرمایه گذاری صندوق های سرمایه گذاری در اوراق بهادار با درآمد ثابت؛
- \* سرمایه گذاری در سایر ابزارهای مالی و اوراق بهادار با درآمد ثابت و سپرده های بانکی و گواهی سپرده بانکی؛
- \* دریافت تسهیلات؛

### ماده ۱- تعاریف

الف) **معاملات صندوق**؛ عبارت است از هرگونه از فروش و یا خرید انواع خدمات و یا کالا، خرید و فروش اموال منقول و غیرمنقول و دارایی های ثابت مشهود یا نامشهود، انجام امور اجاره داری و سایر معاملاتی که برای انجام وظایف صندوق ضرورت دارد. همچنین فروش یا واگذاری اموال مازاد بر احتیاج صندوق یا فرسوده که توسط مدیر بهره بردار تحت ضوابط مندرج در این آیین نامه انجام می شود.

ب) **صندوق**؛ منظور از صندوق در این آیین نامه "صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم" با شماره ثبت ۵۵۵۹۶ نزد مرجع ثبت شرکت ها می باشد.

ج) **آیین نامه**؛ منظور از آیین نامه، آیین نامه معاملات است که مشتمل بر مجموعه ضوابطی است که حاکم بر انجام معاملات صندوق بوده و از این پس به اختصار «آیین نامه» نامیده می شود.

تبصره- در صورت تضاد بین اساسنامه و امیدنامه صندوق با این آیین نامه، اولویت با اساسنامه و امیدنامه صندوق است.

د) **مناقصه**؛ عبارت است از روش و فرآیندی رقابتی برای تأمین کالا یا خدمات مشخص با کیفیت مناسب مورد نظر به کمترین بهای متناسب که از طریق مناقصه عمومی با انتشار آگهی و یا مناقصه محدود با ارسال دعوتنامه انجام می گیرد و تعهدات موضوع مورد معامله به مناقصه گری که کمترین قیمت متناسب را در فرجه زمانی تعیین شده پیشنهاد کرده و حائز سایر شرایط مناقصه باشد، واگذار می شود.

تبصره: مناقصه محدود مناقصه ای است که در آن به تشخیص و مسؤولیت بالاترین مقام دستگاه مناقصه گزار، محدودیت برگزاری مناقصه عمومی با ذکر ادله (نظیر دلایل فنی - بازرگانی، محدود بودن مناقصه گران صلاحیت دار) تأیید شود. مناقصه محدود همانند مناقصه عمومی است، با این تفاوت که در مناقصه محدود، مناقصه گزار مناقصه را بین عموم مردم ترتیب نمی دهد و با توجه مشخصات مناقصه گران، تجربه آنان، تضمین کیفیت کالاها و خدمات، حسن سابقه و توان مالی آنها برای انجام کار مورد نظر، فهرستی از مناقصه گران مورد تأیید خود را تهیه کرده و مناقصه را صرفاً میان آنان ترتیب می دهد که به چنین مناقصه ای مناقصه محدود گویند.

ه) **مزایده**؛ عبارت است از روش و فرآیندی رقابتی برای فروش و یا واگذاری اموال منقول یا غیرمنقول و دارایی های ثابت مشهود یا نامشهود، از طریق برگزاری مزایده عمومی با انتشار آگهی به خریدارانی که بالاترین پیشنهاد قیمتی را ارائه نموده و حائز سایر شرایط مزایده می باشند.

## آیین نامه معاملات صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

تبصره: اموال منقول و غیرمنقول و دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود شامل املاک، ساختمان، سرقفلی، وسائط نقلیه، کالاها و نیز اجناس اسقاطی یا ضایعاتی است که قابل استفاده و در موضوع فعالیت صندوق نبوده یا باوجود نو و سالم بودن مازاد بر نیاز صندوق می‌باشند.

(و) تهاتر؛ یکی از اسباب سقوط تعهدات می‌باشد که به موجب آن دو تعهد متقابل که یکی از طرفین طلبکار و دیگری بدهکار است ساقط می‌شود و در تهاتر موضوع دو تعهد وجه نقد یا اشیاء مثلی و هم‌جنس به مقدار متساوی است.

\* تهاتر در معاملات ملکی مرسوم بوده و در صورت نیاز خریدار بخشی از ثمن معامله را در قالب تهاتر پرداخت خواهد کرد. املاکی که در قالب تهاتر از خریدار دریافت می‌شود می‌بایست خرید تلقی شده و کارشناسی آن توسط هیئت کارشناسی کارشناسان رسمی دادگستری صورت پذیرد.

(ز) مزایده‌گر یا مناقصه‌گر: شخص حقیقی یا حقوقی که اسناد مناقصه یا مزایده را دریافت و در عملیات مربوط به آن شرکت می‌کنند.

(ح) مزایده‌گزار یا مناقصه‌گزار: صندوق برگزارکننده مناقصه یا مزایده را گویند.

(ت) حراج: نوعی فروش است که به موجب آن فروشنده، مالی را به مردم در مدت معین با بهای مشخص با رعایت نظامات خاص دولتی و عرفی عرضه می‌کند، با پیوستن خریدار در جلسه حراج به ایجاب فروشنده تراضی حاصل و معامله واقع می‌گردد.

(ی) انحصار: عبارت از است از منحصر به فرد بودن کالا، خدمات یا فروشنده که به طریق زیر تعیین می‌شود:

۱- برای کالاها و خدماتی که در انحصار دولت است، از طریق اعلان هیئت وزیران.

۲- در صورتی که در بازار تنها یک فروشنده برای کالا یا خدمت مورد نظر وجود داشته و جایگزین نزدیکی برای آن کالا یا خدمت نباشد.

(ک) برنامه زمانی مزایده یا مناقصه: سندی است که در آن زمان برگزاری مراحل مختلف مناقصه یا مزایده مدت اعتبار پیشنهادها و زمان انعقاد قرارداد مشخص می‌شود.

(ل) کارگزار: اشخاص حقیقی یا حقوقی که با توجه به مهارتهای لازم برای معامله، در جهت حفظ منافع خریدار یا فروشنده، مستاجر یا موجر در جریان خرید، فروش، واگذاری، اجاره، شرایط یا ارتباط لازم را بوجود می‌آورد و مجموعه‌ای از فعالیت‌های لازم را با توجه به مسؤولیت قبلی که به او واگذار شده است انجام می‌دهد تا در شرایط مشخص و امن موضوع مورد معامله و هزینه‌های اصلی و جانبی آن تبادل گردد.

(م) پیمان‌کار: شخص یا اشخاص حقیقی یا حقوقی که با سازمانی دیگر (یا با شخص حقیقی یا حقوقی دیگر)

قرارداد امضاء می‌کند تا پروژه یا کار مشخصی را مطابق شرایط مورد توافق به انجام برساند

انواع معاملات از حیث قیمت مورد معامله (حدنصاب):



## آیین نامه معاملات صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

ماده ۲- کلیه معاملات مندرج در بند الف ماده یک از حیث مبلغ به شرح زیر و به سه دسته تقسیم می شود:

الف) معاملات جزئی: عبارت است از معاملاتی که مبلغ آن حداکثر یک میلیارد ریال می باشد.

ب) معاملات متوسط: عبارت است از معاملاتی که مبلغ آن از یک میلیارد و یک ریال شروع و تا پنج میلیارد ریال می باشد.

ج) معاملات عمده: معاملات عمده دارای سه سطح می باشند.

ج-۱: معاملات عمده سطح الف: عبارت است از معاملاتی که مبلغ برآوردی آن بیش از پنج میلیارد و یک ریال و تا پنجاه میلیارد ریال می باشد.

ج-۲: معاملات عمده سطح ب: عبارت است از معاملاتی که مبلغ برآوردی آن بیش از پنجاه میلیارد و یک ریال و تا پانصد میلیارد ریال می باشد.

ج-۳: معاملات عمده سطح ج: عبارت است از معاملاتی که مبلغ برآوردی آن بیش از پانصد میلیارد ریال می باشد.

تبصره ۱- حدنصاب معاملات فوق می تواند همه ساله در صورت تأیید مجمع صندوق مورد بازنگری قرار گیرد.

تبصره ۲- در کلیه مواردی که در این آیین نامه به مبالغ و ضرایب معاملات اشاره گردیده است، منظور مبلغ معامله بدون احتساب مالیات بر ارزش افزوده می باشد.

ماده ۳- مبنای نصاب در معاملات جزئی و متوسط، مبلغ مورد معامله و در معاملات عمده در مورد خرید، مبلغ برآوردی و در مورد فروش، مبلغ تعیین شده توسط کارشناس/کارشناسان رسمی دادگستری منتخب، خواهد بود.

ماده ۴- مبنای نصاب در معاملات خارجی هم ارز ریالی آن (بر اساس نرخ رایج بازار) و نیز هزینه های تبعی غیرقابل پیش بینی (منطبق با مقررات معاملات ارزی و سایر دستورالعمل های ذیربط بانک مرکزی ج.ا. و آئین نامه داخلی صندوق) خواهد بود

ماده ۵- تهیه و خرید هر قلم کالا یا خدمات یک معامله محسوب شده و تقسیم یا تفکیک معامله به اجزای کوچک تر به طوری که سبب تغییر در حدنصاب گردد، مجاز نمی باشد.

### فصل دوم- کمیسیون معاملات:

ماده ۶- به منظور نظارت بر صحت انجام فرآیند معاملات صندوق در چارچوب مفاد این آئین نامه، کمیسیون معاملات مرکب از اشخاص زیر تشکیل می شود:

۱- نماینده بانک شهر (به عنوان نماینده مجمع) به عنوان رئیس کمیسیون (با حق رأی)

۲- نماینده مدیر صندوق به عنوان عضو (با حق رأی)

۳- نماینده مدیر بهره برداری به عنوان عضو و دبیر کمیسیون (با حق رأی)



## آیین نامه معاملات صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

**تبصره ۱-** مجمع و مدیر صندوق می توانند به مدت یک سال (که این مدت قابل تمدید می باشد) کلیه اختیارات خود، از جمله انتخاب نماینده را به مدیر بهره بردار تفویض نمایند.

**تبصره ۲-** در خصوص معاملات تخصصی، از مدیران و افراد ذیربط و ذیصلاح دعوت به عمل می آید. (بدون حق رأی)

**تبصره ۳-** کمیسیون معاملات می تواند از یک یا چند نفر از کارشناسان خبره یا آشنا به مسائل فنی، حقوقی، مالی، اداری و ... بدون حق داشتن رأی جهت ارائه نظرات کارشناسی به اعضای کمیسیون معاملات در جلسه کمیسیون دعوت به عمل آورد.

**ماده ۷-** جلسات کمیسیون با دعوت دبیر جلسه برگزار و مسئولیت ابلاغ زمان و مکان کمیسیون با دبیر جلسه می باشد. جلسات کمیسیون معاملات با حضور اکثریت رسمیت یافته و برای تصمیم گیری، اتفاق آرا حاضرین لازم می باشد. ابلاغ مصوبات توسط مدیر صندوق صورت می پذیرد.

### ماده ۸- وظایف کمیسیون معاملات به شرح زیر است:

۱. بررسی و تأیید روند معاملات مطابق با مفاد این آیین نامه
۲. نظارت بر برگزاری مناقصه و مزایده و تشکیل جلسات کمیسیون در موعد مقرر در آگهی مناقصه/مزایده
۳. تصمیم گیری در خصوص روش انجام معاملات عمده
۴. نظارت و انتخاب برندگان مناقصه و مزایده و تصمیم گیری در مورد تجدید یا لغو آن
۵. بررسی و تأیید فهرست پیشنهادی خریداران و فروشندگان کالا و خدمات جهت انجام مناقصه/مزایده محدود
۶. بررسی و تأیید پیشنهادهای واصله به صورت ترک تشریفات
۷. کمیسیون معاملات در قبول یا رد پیشنهادهای ارائه شده از جانب شرکت کنندگان در مناقصه یا مزایده مختار می باشد.

**تبصره -** در مصوبات کمیسیون معاملات، در صورت لزوم باید مدت اعتبار مصوبات تعیین گردد.

### ماده ۹- نحوه انجام معاملات

کلیه معاملات صندوق به طریق استعلام بهاء/ مناقصه/ مزایده و ترک تشریفات، متناسب با نوع و کمیت معامله انجام می گیرد مگر آن که ترتیب دیگری اتخاذ شده باشد.

**تبصره -** برای انجام مناقصات، مزایده های محدود، ترک تشریفات بنا به پیشنهاد مدیر بهره بردار و پس از طرح در کمیسیون معاملات می بایست مراتب به تایید مدیر صندوق نیز رسانده شود.



## فصل سوم - خرید کالا و خدمات

ماده ۱۰ - در صورت نیاز صندوق به خرید کالا و خدمات، خرید توسط مدیر صندوق یا مدیر بهره‌بردار با تأیید مدیر صندوق به شرح زیر انجام می‌گردد.

### الف- معاملات جزئی:

انجام معاملات جزئی با در نظر گرفتن صرفه و صلاح و ضوابط صندوق انجام می‌گردد.

### ب- معاملات متوسط:

انجام معاملات متوسط، پس از اخذ سه فقره برگ استعلام بهاء از فروشندگان کالا/ ارائه‌دهندگان خدمات، حداقل بهای آن را با قید مدت اعتبار بهای اعلام‌شده، در آن تصریح و با قید تاریخ اعلام قیمت، ذیل برگ مزبور را با درج نشانی خود، با در نظر گرفتن صرفه و صلاح و ضوابط صندوق می‌گردد.

تبصره ۱- در مواردی که فروشنده کالا یا ارائه‌دهنده خدمات در محل مورد نظر، کمتر از سه نفر باشند یا این که کمتر از سه فروشنده حاضر به ارائه پیشنهاد قیمت باشند، بر اساس گزارش مدیر بهره‌بردار در این خصوص، با تأیید کمیسیون معاملات انجام می‌شود.

تبصره ۲- به منظور خرید خدمات حرفه‌ای یا مشاوره‌ای اعم از ملی، اقتصادی، فرهنگی، هنری، آموزشی، پژوهشی، تحقیقاتی و نرم افزار در سطح معاملات جزئی و متوسط، مدیر بهره‌بردار می‌تواند با تأیید مدیر صندوق نسبت به انجام معامله مطابق با ضوابط این آیین نامه اقدام نماید.

### ج- معاملات عمده:

کلیه معاملات عمده از طریق مناقصه انجام می‌شود مگر آن که حسب مورد با پیشنهاد مدیر بهره‌بردار و تأیید کمیسیون معاملات، ترتیب یا روش دیگری از جمله ترک تشریفات اتخاذ یا تصویب گردد.

تبصره ۱- صندوق می‌تواند طبق مصوبه کمیسیون معاملات و بدون اخذ نظر کارشناس/کارشناسان رسمی دادگستری نسبت به خرید اموال منقول یا غیرمنقولی که از طریق مزایده به فروش گذاشته شده است اقدام نماید.

تبصره ۲- در معاملات عمده مدیر بهره‌بردار می‌تواند پس از تهیه گزارش توجیهی و طرح در کمیسیون معاملات و تصویب کمیسیون مذکور، نسبت به استفاده از خدمات تشریفات مناقصه/مزایده با تعیین نرخ پرداخت کارمزد کارگزاری به اشخاص حقیقی یا حقوقی اقدام نماید.



## فصل چهارم - مناقصه

### الف) از حیث مراحل بررسی:

۱- مناقصه یک مرحله‌ای: مناقصه‌ای است که در آن نیازی به ارزیابی فنی، بازرگانی (تخصصی) پیشنهادها نباشد در این نوع مناقصه، پاکت‌های پیشنهادهای مناقصه‌گران، در یک جلسه گشوده می‌شود و در همان جلسه، برنده مناقصه، تعیین می‌شود.

۲- مناقصه دومرحله‌ای: مناقصه‌ای است که به تشخیص مدیر بهره‌بردار پس از بازگشایی پاکت‌ها، مراتب در کمیسیون معاملات بررسی و نتیجه نهایی اعلام می‌شود.

تبصره ۱: در صورت نیاز به زمان بیشتر برای بررسی فنی، زمان پیشنهادی کمیته فنی در کمیسیون معاملات مطرح و تصمیم‌گیری می‌شود.

تبصره ۲: مدیر بهره‌بردار می‌تواند پس از تایید مدیر صندوق در مراحل اجرای مناقصه از مشاوره فنی و تخصصی افراد و شرکت‌های خارج از مجموعه استفاده نماید.

### ب) طبقه‌بندی مناقصات از حیث روش دعوت از مناقصه‌گران:

مناقصه عمومی: مناقصه‌ای است که در آن، فراخوان مناقصه از طریق آگهی عمومی (جراید کثیرالانتشار) به اطلاع مناقصه‌گران می‌رسد.

مناقصه محدود: مناقصه‌ای است که از طریق ارسال دعوتنامه به اطلاع مناقصه‌گران می‌رسد.

تبصره ۱- حداقل تعداد مناقصه‌گران در مناقصه محدود پنج مناقصه‌گر و در صورت نرسیدن به حدنصاب و با پیشنهاد مدیر بهره‌بردار و تشخیص کمیسیون معاملات برای بار دوم با حداقل سه مناقصه‌گر خواهد بود.

تبصره ۲- در مناقصه محدود مسئولیت ارزیابی کیفی افراد واجد شرایط به عهده مدیر بهره‌بردار می‌باشد.

ماده ۱۱- مناقصه عمومی از طریق درج آگهی حداقل یک نوبت در روزنامه کثیرالانتشار و در مناقصه محدود از طریق ارسال دعوتنامه برای حداقل پنج نفر از اشخاصی که با توجه به سوابق عملکرد قبلی و فعلی، صلاحیت آن‌ها مورد تائید مدیر بهره‌بردار بوده یا نام آن‌ها در فهرست واجدین شرایط صلاحیت اعلامی از سوی مدیر بهره‌بردار درج شده باشد انجام می‌شود.

ماده ۱۲- در آگهی فراخوان مناقصه ذکر نکات زیر الزامی است:

۱- تعداد، مقدار و نوع کالا یا کار با ذکر مشخصات کامل با ارائه نمونه مربوطه (در صورت امکان).

۲- تعیین مدت، محل و نحوه تحویل کالا/ انجام کار و ترتیب عمل و میزان خسارت در مواردی که طرف معامله در تحویل کالا / انجام کار کلاً یا بعضاً کوتاهی یا تأخیر نماید.





## آیین نامه معاملات صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

- ۳- تصریح به این که بهای پیشنهادی باید به عدد و حروف مشخص گردد یا بر اساس درصد کسر یا اضافه نسبت به واحد بهای اعلام شده، تعیین گردد و در پاکت، لاک و مهر شده و تسلیم شود.
- ۴- شرکت کنندگان در مناقصه، بایستی اسناد مناقصه را پس از تکمیل و امضاء در پاکت های لاک و مهر شده به شرح ذیل قرار داده و در مهلت مقرر به محل تعیین شده در اسناد مناقصه تسلیم نمایند.
- پاکت الف) حاوی سند تضمینی مناقصه.
- پاکت ب) حاوی پیشنهاد فنی بازرگانی.
- پاکت ج) حاوی پیشنهاد قیمت.
- ۵- باز کردن پاکت (ب) مستلزم بازگشایی و تأیید پاکت (الف) است و باز نمودن پاکت (ج) مستلزم بازگشایی پاکت های الف و ب و تأیید آنها است.
- تذکر: مناقصه گزار مکلف است در مهلت مقرر در اسناد مناقصه، همه پیشنهادهای ارائه شده مناقصه گران را پس از دریافت آنها، ثبت و تا جلسه بازگشایی، از پاکت ها صیانت نماید.
- ۶- هرگونه تسلیم، تحویل پیشنهاد، باید به صورت قانونی و در مهلت و مکان مقرر در اسناد مناقصه، انجام شود.
- ۷- میزان سپرده شرکت در مناقصه معادل **حداقل ۳ درصد** قیمت پایه/برآوردی معامله است که بایستی به صورت نقدی به حساب صندوق واریز یا به صورت ضمانت نامه یا چک بانکی در وجه یا به نفع صندوق صادر گردد. مستندات مربوط به تضامین ارائه شده باید با تصریح به این که وجه یا سند ضمان مناقصه ی نفر اول و دوم برنده مناقصه، تا زمان عقد قرارداد نزد صندوق نگهداری خواهد شد، تحویل صندوق شود.
- ۸- نوع تضمین و میزان انجام تعهد (۵درصد کل مبلغ قرارداد) و ترتیب دریافت و نیز ترتیب استرداد آن.
- ۹- در مورد قراردادهایی که مبلغ قرارداد کار یا کالا به تدریج و برحسب پیشرفت کار پرداخت می شود می بایست از هر پرداخت معادل ۱۰٪ کسر و تحت عنوان تضمین حسن انجام کار نگهداری شود.
- ۱۰- تعیین روز، ساعت، محل گشایش و قرائت پیشنهادها و تصریح به این که حضور پیشنهاددهندگان یا نمایندگان قانونی آنها در کمیسیون معاملات بلامانع می باشد و عدم حضور پیشنهاددهندگان مانع برگزاری جلسه و اتخاذ تصمیم کمیسیون نخواهد بود.
- ۱۱- تصریح به این که صندوق در رد یا قبول هر یک، یا کلیه پیشنهادها در هر مرحله از مناقصه و به هر دلیل تا انعقاد و ابلاغ قرارداد مختار و مأذون است و در این صورت صرفاً اصل تضامین مسترد خواهد شد.
- ۱۲- تصریح به این که شرکت در مناقصه و دادن پیشنهاد به منزله قبول رسمی کلیه شرایط اعلام شده و آیین نامه معاملات صندوق از طرف مناقصه گر می باشد.
- ۱۳- تصریح به این که پیشنهادهایی که بعد از انقضای مدت مقرر در آگهی مناقصه واصل گردند، فاقد سپرده/ضمانت نامه/چک بانکی (تضمین شده)، مخدوش، مبهم، مشروط یا فاقد رسید واریزی باشند، فاقد اعتبار و باطل است و در مناقصه شرکت داده نمی شود.



## آیین نامه معاملات صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

- ۱۴- زمان بررسی پیشنهادها با توجه به موضوع ماده ۱۷ و تشخیص و اعلام برنده مناقصه در اولین جلسه کمیسیون معاملات، حداکثر هفت روز کاری می باشد.
- ۱۵- تعیین میزان، ترتیب پرداخت و نحوه واریز پیش پرداخت (که حداکثر معادل ۲۵٪ مبلغ قرارداد می باشد) به برنده مناقصه با پیشنهاد مدیر بهره بردار و تأیید کمیسیون معاملات به انجام خواهد رسید. شایان ذکر است برنده مناقصه می بایست نسبت به ارائه ضمانت نامه بانکی حداقل به میزان پیش پرداخت یا سایر تضامین مورد قبول کمیسیون معاملات، حداقل معادل ۱۳۰٪ مبلغ پیش پرداخت اقدام نماید.
- ۱۶- صندوق مختار است در مواردی که تفکیک مورد معامله میسر باشد با توجه به موارد تفکیک شده معامله را با پیشنهاددهندگان متعدد انجام دهد؛ مشروط بر این که معامله را به سطح نصاب پایین تر منتقل ننماید.
- ۱۷- صندوق در صورتی که ذکر شرایط خاصی را علاوه بر مراتب فوق، لازم تشخیص دهد مشروط بر آن که با قوانین مربوطه و با مفاد این آئین نامه مغایر نباشد، می تواند شرایط خاص مذکور را در متن آگهی و برگ شرایط و مشخصات، درج نماید به طوری که داوطلبان قبل از تسلیم پیشنهاد، از مفاد آن اطلاع حاصل نمایند. منظور داشتن امتیازات یا محدودیت جدید برای برنده مناقصه هنگام انعقاد قرارداد یا حین اجرای قرارداد، به هر عنوان ممنوع است.
- ۱۸- اختیار صندوق بر تغییر مقدار کالا یا کار مورد معامله به میزان ۲۵٪ بدون نیاز به تغییر شرایط قرارداد.
- ۱۹- ذکر سایر شروط و مواردی که ضروری به نظر می رسد.
- ماده ۱۳- مبلغی تحت عنوان کارمزد خرید اسناد مناقصه متناسب با هزینه های آگهی، هزینه مطبوعات، هزینه جلسات و... در نظر گرفته می شود که بر عهده شرکت کنندگان در مناقصه خواهد بود. این مبلغ در هر مناقصه با توجه به نوع و حجم مناقصه ارزیابی و اخذ می گردد.

### نحوه بررسی پیشنهادها و اصله، تعیین برنده و اجرای مناقصه:

- ماده ۱۴- کمیسیون معاملات در ساعت، روز و محل مقرر تشکیل می شود و پیشنهادهای رسیده را اعم از این که یک فقره یا بیشتر باشد مفتوح، بررسی و به شرح زیر اتخاذ تصمیم می نماید؛
- ۱- کمیسیون معاملات از بین مناقصه گرانی که مناسب ترین قیمت عادلانه را پیشنهاد داده باشند نفرات اول و دوم را اعلام خواهد کرد. برنده دوم در صورتی اعلام می شود که تفاوت قیمت پیشنهادی وی با برنده اول، کمتر از مبلغ تضمین سپرده شده جهت شرکت در مناقصه باشد.
- تبصره- در مناقصه دومرحله ای بر اساس گزارش مدیر بهره بردار، پاکت های قیمت پیشنهاددهندگانی که امتیاز لازم را احراز کرده اند، گشوده می شود و ملاک تعیین برنده، قیمت تراز شده می باشد، تعیین دامنه قیمت های متناسب پیشنهادی در مناقصات دستورالعمل شماره ۹۴/۱۵۸۷۶۴ مورخ ۱۳/۰۷/۱۳۹۴ سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور خواهد بود.

- ۲- کمیسیون معاملات در صورتی که مناقصه با رعایت ضوابط مربوط، بیش از یک نفر حائز شرایط داشته باشد که دارای پیشنهاد یکسان باشند، مدت ۴۸ ساعت (به استثنای ایام تعطیل) به پیشنهاددهندگان مهلت خواهد داد که نسبت به



## آیین نامه معاملات صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

تعدیل قیمت خود اقدام نمایند. در صورتی که از این طریق نتیجه‌ای حاصل نشود برنده از طریق قرعه انتخاب خواهد شد.

**تبصره-** با مشخص شدن نفر اول و دوم مناقصه، صندوق نسبت به آزادسازی تضامین سایر شرکت کنندگان در مناقصه اقدام می‌نماید.

**ماده ۱۵-** پس از گشودن پاکت‌های قیمت، چنانچه لازم باشد تا کنترل و بررسی‌های لازم در خصوص تجزیه و تحلیل و کنترل مبانی آن‌ها صورت پذیرد، کمیسیون می‌تواند بررسی موردنظر را به سایر مراجع تخصصی واجد شرایط ارجاع نماید.

**ماده ۱۶-** در مواردی که موضوع مناقصه خرید چند نوع کالا یا انجام چند مورد کار باشد، هرگاه در شرایط مناقصه، اختیار تفکیک موارد معامله برای صندوق پیش‌بینی نشده باشد، کمیسیون معاملات می‌تواند شخصی را که بهای پیشنهادی او در مجموع کمتر از سایرین است برنده مناقصه اعلام کند.

**تبصره-** چنانچه قیمت‌های پیشنهادی خرید یک یا چند قلم کالا یا چند مورد انجام کار، نسبت به اقلام مشابه ارزان‌تر باشد و در شرایط مناقصه، اختیار تفکیک موارد معامله برای صندوق پیش‌بینی شده باشد، کمیسیون معاملات می‌تواند با رعایت صرفه و صلاح صندوق، معاملات را تفکیک و هر مورد مناقصه را از پیشنهاددهندگان آن به حداقل بهای پیشنهادی خریداری نماید.

**ماده ۱۷-** با اعلام نفرات اول و دوم مناقصه توسط کمیسیون معاملات صندوق، مدیر بهره‌بردار می‌بایست نتیجه را ظرف مدت دو روز کاری کتباً از طریق پست سفارشی دوقبضه (ضمن تعیین حداکثر مدت مراجعه و اقدام برای انعقاد قرارداد) به برنده مناقصه ابلاغ نماید.

**تبصره ۱-** انعقاد قرارداد با برنده منوط به بررسی و تأیید مدارک و مستندات برنده ظرف مدت حداکثر هفت روز کاری توسط مدیر بهره‌برداری مربوطه می‌باشد و مدیر بهره‌بردار باید ذیل مدارک را با قید مورد تأیید بودن آن امضا نماید.

**تبصره ۲-** مدیر بهره‌بردار با توجه به مدت مقرر برای ابلاغ نتیجه مناقصه به برنده، طوری اقدام می‌نماید که به علت انقضای مدت، خسارتی متوجه صندوق نشود.

**ماده ۱۸-** قرارداد با برنده، در مهلت تعیین شده در اسناد، منعقد خواهد گردید. در صورتی که برنده مناقصه ظرف مدت حداکثر ۲۰ روز کاری از تاریخ ابلاغ کتبی نتیجه مناقصه، به نشانی اعلامی توسط وی برای انعقاد قرارداد و سپردن تضامین انجام تعهد اقدام نکند، تضامین شرکت در مناقصه وی به نفع صندوق ضبط می‌شود و مراتب به شخصی که پیشنهاد او در مرتبه دوم قرار دارد ابلاغ می‌گردد. اگر وی نیز ظرف مدت مذکور برای انعقاد قرارداد و تسلیم تضامین انجام تعهد اقدام نکند تضامین شرکت در مناقصه وی نیز به نفع صندوق ضبط می‌گردد و مناقصه با نظر کمیسیون معاملات تجدید خواهد شد.



## آیین نامه معاملات صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

ماده ۱۹- قرارداد با برنده مناقصه، باید پیش از پایان مدت اعتبار پیشنهادها، منعقد گردد.

ماده ۲۰- بعد از عقد قرارداد با نفر اول، تضامین پیشنهاد دهنده دوم، مسترد می گردد.

### فصل پنجم- فروش دارایی ها

ماده ۲۱- سطوح معاملات: فروش دارایی ها به پیشنهاد مدیر بهره بردار و بر اساس سطوح تعریف شده در ذیل و پس از تائید کمیسیون معاملات انجام می گیرد:

#### الف- معاملات جزئی:

در مورد معاملات جزئی مدیر بهره بردار پس از تحقیق کامل در خصوص بهای کالا، دارایی یا خدمات مورد معامله با رعایت صرفه و صلاح صندوق، پس از اخذ تائید مدیر صندوق نسبت به انجام معامله اقدام و موارد را به اطلاع مدیر صندوق می رساند.

#### ب- معاملات متوسط:

در معاملات متوسط، مدیر بهره بردار از هر یک از متقاضیان خرید که تعداد آنها در محل نباید از سه نفر کمتر باشد، استعلام بهای کتبی به عمل آورد؛ به این ترتیب که خریداران کالا، حداکثر بهای آن را با قید مدت اعتبار بهای اعلام شده، در آن تصریح و با قید تاریخ اعلام قیمت، ذیل برگ مزبور را با درج نشانی خود، امضاء می کنند. مدیر بهره بردار باید ذیل برگه های استعلام بها را با ذکر این نکته که استعلام بها، به وسیله او به عمل آمده است با قید تاریخ و نام و نام خانوادگی و سمت خود امضاء نماید. در صورتی که بیشترین بهای بدست آمده از طریق استعلام بها با تشخیص کمیسیون معاملات مناسب و منصفانه باشد، معامله با بیشترین بهای پیشنهادی از طریق تنظیم قرارداد انجام می پذیرد.

تبصره ۱- با تشخیص و پیشنهاد مدیر بهره بردار و تائید کمیسیون معاملات، انجام معاملات متوسط می تواند بدون تنظیم قرارداد صورت پذیرد.

تبصره ۲- چنانچه اخذ سه فقره استعلام کتبی در محل ممکن نباشد، بر اساس گزارش کتبی مدیر بهره بردار (با ذکر دلیل) در این خصوص، معامله با تائید کمیسیون معاملات انجام می شود.

#### ج- معاملات عمده:

فروش دارایی ها در کلیه معاملات عمده از طریق مزایده انجام می شود مگر آن که حسب مورد با پیشنهاد مدیر بهره بردار و تائید کمیسیون معاملات، ترتیب یا روش دیگری اتخاذ یا تصویب گردد.



## فصل ششم - مزایده

### الف - مزایده عمومی:

کلیه اموال منقول و غیرمنقول اعم از مشهود و نامشهود شامل املاک، ساختمان، اجناس و اموال فرسوده، اسقاطی و ضایعاتی و یا نو و سالم و کارنکرده و غیره مازاد بر نیاز صندوق، به طوری که از نظر مبلغ فروش در طبقات عمده قرار می گیرند پس از ارائه پیشنهاد از سوی مدیر بهره بردار و تصویب کمیسیون معاملات از طریق مزایده عمومی به فروش می رسد.

### ب - مزایده محدود:

به منظور تسریع در انجام مزایده به پیشنهاد مدیر بهره بردار و تصویب کمیسیون معاملات در خصوص کلیه اموال منقول و غیرمنقول اعم از املاک، ساختمان، اجناس اسقاطی یا ضایعاتی و نیز سایر وسایل با وجود نو و سالم بودن از نظر کمی و کیفی قابل استفاده و مصرف برای صندوق نبوده و یا مازاد بر نیاز صندوق باشند از روش مزایده محدود اقدام خواهد شد.

## ماده ۲۲ - نحوه فراخوان در مزایده

- ۱- ابتدا مراتب توسط مدیر بهره بردار مطرح و پس از بررسی روش انجام معامله و تعیین قیمت پایه آن ها با هماهنگی کمیسیون معاملات یا کارشناسان رسمی دادگستری، جهت تائید قیمت پایه آن ها به کمیسیون معاملات ارائه خواهد شد.
- ۲- پس از تائید کمیسیون معاملات، به تشخیص مدیر بهره بردار، اطلاعات، مشخصات و شرایط لازم به ذکر جهت شرکت در مزایده، از طریق درج حداقل یک نوبت آگهی در روزنامه کثیرالانتشار (مزایده عمومی)، سامانه کدال و سایت رسمی صندوق و یا سایر طرق انتشاراتی دیگر به اطلاع عموم خواهد رسید. در این آگهی لازم است نکات زیر مدنظر قرار گیرد:
  - الف) اعلام مبلغ سپرده جهت شرکت در مزایده به میزان حداقل ۵ درصد قیمت پایه.
  - ب) درج مقدار و میزان کالا یا دارایی مورد مزایده با ذکر مشخصات و کیفیت.
  - ج) درج محل رؤیت کالا یا دارایی مورد مزایده.
  - د) مهلت تسلیم پیشنهادهای ارسالی.
  - ه) محل، تاریخ و ساعت تشکیل جلسه مزایده جهت بازگشایی پاکت های مزایده.
  - و) اعلام اینکه حضور پیشنهاددهندگان در جلسه مزایده بلامانع است.
  - ز) ذکر این نکته که تضامین سپرده شده به نفع صندوق در مزایده از جانب نفرات اول و دوم تا مرحله عقد قرارداد با برنده به ترتیب اولویت توسط صندوق برگشت نخواهد شد و در صورت امتناع هر یک از نفرات فوق، برای انجام معامله با ترتیب ذکر شده، تضامین آنان به نفع صندوق ضبط خواهد شد.
  - ح) ذکر سایر مواردی که ضروری به نظر می رسد.



## آیین نامه معاملات صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

تبصره - در آگهی مزایده شرایطی که طبق این آیین نامه برای آگهی مناقصه پیش بینی شده در صورتی که با عمل مزایده منطبق باشد، می بایست رعایت شود.

### ماده ۲۳- شرایط و نحوه اجرای مزایده

#### الف- شرایط مزایده

- ۱- پیشنهاد مزایده باید در محل و مدت و ساعتی که در آگهی ذکر شده تسلیم شود. به پیشنهادهای مبهم، ناقص، مشروط، مخدوش، مدت دار، مغایر با شرایط مزایده یا فاقد تضامین یا تضامین کمتر از میزان تعیین شده و پیشنهادهایی که مبالغ پیشنهادی زیر قیمت پایه باشد یا پس از پایان مهلت اعلام شده در آگهی، ارسال گردد ترتیب اثر داده نخواهد شد. ضمناً تضامین مربوط به چنین پیشنهادهایی مطابق مقررات، مسترد خواهد گردید و سایر اسناد ارسالی بایگانی خواهد شد. همچنین پس از تسلیم پاکت های پیشنهادی، تعویض، پس گرفتن، تغییر و اصلاح پیشنهادهای تحویلی به هیچ عنوان پذیرفته نخواهد بود.
- ۲- تسلیم پیشنهاد به معنی اطلاع کامل پیشنهاد دهنده از شرایط و مشخصات مورد مزایده می باشد و هیچ نوع ادعایی مبنی بر عدم اطلاع از موارد و مشخصات و شرایط شرکت در مزایده، مسموع نخواهد بود.
- ۳- عدم حضور پیشنهاد دهندگان در جلسه بازگشایی پاکت های مزایده مانع برگزاری جلسه و اتخاذ تصمیم کمیسیون نخواهد بود.
- ۴- مهلت ارسال پیشنهاد های حداکثر ۲۰ روز کاری از زمان انتشار آگهی یا ابلاغ دعوت نامه می باشد.
- ۵- کلیه مزایده ها در قالب فروش نقد، نقد و اقساط و اجاره به شرط تملیک یا موارد دیگر مورد تأیید کمیسیون معاملات، در یک نوبت انجام می پذیرد. در صورتی که در یک نوبت مزایده، خریداری وجود نداشته، کمیسیون معاملات با در نظر گرفتن صرفه و صلاح صندوق و متناسب با حدود اختیارات این آیین نامه می تواند در صورت پیشنهاد مدیر بهره بردار نسبت به فروش اموال از طریق ترک تشریفات (موضوع ماده ۲۶ این آیین نامه) وفق ارزیابی کارشناس/کارشناسان رسمی دادگستری حسب مورد اقدام نماید.
- تبصره- کمیسیون معاملات می تواند با لحاظ نمودن منافع صندوق، نسبت به انتخاب برنده در صورت پیشنهاد قیمت تصمیم گیری نماید.
- ۶- در صورتی که در مزایده اول برنده ای وجود نداشته به تشخیص مدیر بهره بردار و با تأیید کمیسیون معاملات، قیمت پایه اعلامی می تواند در مزایده دوم (در صورت اعتبار داشتن زمان کارشناسی) حداکثر با تخفیف ۱۰ درصد از قیمت پایه مزایده اول انجام شود.
- ۷- با پیشنهاد مدیر بهره بردار و تصویب کمیسیون معاملات اقدامات کارگزاری بازاریابی به منظور خرید یا فروش، می تواند به اشخاص حقیقی یا حقوقی مورد تأیید کمیسیون معاملات واگذار گردد. در این راستا مدیر بهره بردار می تواند اقدامات



## آیین نامه معاملات صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

لازم را به منظور استفاده از خدمات بازاریابی در امر خرید یا فروش، وفق آیین نامه مالی و معاملاتی صندوق به انجام رساند.

۸- چنانچه برنده مزایده شخص حقیقی یا حقوقی تبعه خارجی باشد، باید در زمان انعقاد قرارداد، تصویر برابر اصل شده مجوز سرمایه گذاری موضوع ماده ۶ قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی را به صندوق ارائه نماید.

۹- هزینه های کارشناسی و انتشار آگهی مزایده به عهده برنده مزایده و حق الثبت و حق التحریر در دفتر اسناد رسمی با توافق طرفین می باشد.

۱۰- پیشنهاددهندگان در مزایده، مجاز به تسلیم بیش از یک پیشنهاد برای هر ردیف از مزایده نمی باشند. چنانچه پس از بازگشایی پاکت های مزایده مشخص گردد پیشنهاددهنده ای برای یک ردیف اقدام به تسلیم چند پیشنهاد (در یک یا چند پاکت مزایده) نموده است، کمیسیون معاملات اختیار دارد فی المجلس پیشنهادهای مزبور را ابطال و سایر پیشنهادهای واصله را مورد بررسی قرار دهد.

۱۱- تعیین نفر دوم منوط به آن است که تفاوت بهای پیشنهادی وی باقیمت پیشنهادی نفر اول مساوی یا کمتر از ۵ درصد قیمت پایه باشد.

۱۲- چنانچه موضوع مورد مزایده غیرمنقول باشد، در صورت بروز اختلاف در کاهش یا افزایش بهاء مورد معامله، ناشی از کاهش یا افزایش مترایزهای اعیان و عرصه، واحد مربوطه پس از اخذ مصوبه کمیسیون معاملات تا سقف ۲۵ درصد اختیار تغییر مورد و مبلغ معامله را خواهد داشت.

### ب- نحوه اجرای مزایده

۱- پیشنهاددهندگان می بایست ابتدا میزان تضمین شرکت در مزایده را معادل ۵ درصد قیمت پایه، در قالب رسید بانکی به حساب اعلامی توسط صندوق واریز یا ضمانت نامه بانکی / چک بانکی (تضمین شده) در وجه صندوق تهیه و اسناد مزایده را پس از تکمیل و امضاء در پاکت های لاک و مهر شده به شرح ذیل قرار داده و در مهلت مقرر به محل تعیین شده در اسناد مزایده تسلیم نمایند.

پاکت الف) حاوی سند تضمینی مزایده

پاکت ب) حاوی تمام اسناد و مدارک مزایده

پاکت ج) حاوی برگ پیشنهاد قیمت

۲- مدیر بهره بردار، پاکت های ارسالی خریداران را بررسی و پس از مشخص نمودن خریداران واجد شرایط، لیست مذکور را به کمیسیون معاملات ارائه می نماید.

۳- در روز مزایده، قیمت از بهای تعیین شده (پایه مزایده) شروع و نفراتی که بالاترین بها را پیشنهاد نمایند و حائز شرایط مزایده باشند به عنوان نفر اول و دوم انتخاب خواهند شد. در صورت وجود پیشنهاد های مساوی، نفرات برگزیده با روش و تصمیم کمیسیون تعیین خواهند شد.



## آیین نامه معاملات صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

- ۴- پس از بررسی شرایط شرکت کنندگان و احراز صحت انجام مزایده توسط کمیسیون معاملات، حداکثر ظرف مدت هفت (۷) روز کاری از روز بازگشایی پیشنهادها، معاونت ذیربط مراتب را به برگزیدگان اول و دوم از طریق پست سفارشی دوقبضه ابلاغ کتبی می نماید.
- ۵- پس از تعیین برنده/برندگان، تضامین آنها توسط صندوق نگهداری و تضامین سایر پیشنهاددهندگان مسترد خواهد شد.
- ۶- با اعلام نتایج مزایده، برگزیده اول مکلف است از تاریخ ابلاغ مراتب به وی از طریق پست سفارشی دوقبضه، با مراجعه به صندوق حداکثر ظرف مدت بیست (۲۰) روز نسبت به انعقاد قرارداد و واریز مبلغ مرحله اول ثمن معامله همزمان با انعقاد قرارداد و تودیع وثائق و تضامین قراردادی (ضمانت انجام تعهدات) اقدام نماید و در صورت انقضای مدت مذکور، عدم انعقاد قرارداد و تودیع وثائق و تضامین قراردادی (ضمانت انجام تعهدات) از سوی متقاضی به هر دلیل و تحت هر عنوان، انصراف از انجام معامله تلقی و تضامین برگزیده اول (۵ درصد شرکت در مزایده) به نفع صندوق ضبط و توقیف می گردد و صندوق مراتب را به برگزیده دوم از طریق پست سفارشی دوقبضه ابلاغ می نماید و برگزیده دوم مکلف است حداکثر ظرف مدت بیست (۲۰) روز از تاریخ ابلاغ با مراجعه به صندوق نسبت به انعقاد قرارداد و واریز مبلغ مرحله اول ثمن معامله همزمان با انعقاد قرارداد و تودیع وثائق و تضامین قراردادی (ضمانت انجام تعهدات) اقدام نماید و در صورت انقضای مدت مذکور، عدم انعقاد قرارداد و تودیع وثائق و تضامین قراردادی (ضمانت انجام تعهدات) از سوی برگزیده دوم به هر دلیل و تحت هر عنوان، انصراف از انجام معامله تلقی و تضامین برگزیده دوم به نفع صندوق ضبط و توقیف می گردد.
- تبصره- شرایطی که در بندهای فوق ذکر نشده و در مزایده ها ذکر آن لازم است، مشابه شرایط مندرج در مناقصه و با در نظر گرفتن تغییرات ذیل به مورداجرا گذاشته خواهد شد.

۱- واژه مناقصه به مزایده تغییر می یابد.

۲- قیمت حداقل به حداکثر تغییر می یابد.

۳- واژه خرید به واژه فروش تغییر می یابد.

### ماده ۲۴- تجدید مزایده / مناقصه

مناقصه یا مزایده در شرایط زیر با نظر مدیر بهره بردار و تأیید کمیسیون معاملات می تواند تجدید گردد:

۱- عدم دریافت پیشنهاد در مهلت مقرر

۲- کم بودن تعداد مناقصه گران / مزایده گران

۳- امتناع برندگان اول و دوم مناقصه / مزایده از انعقاد قرارداد

۴- خودداری برنده مزایده / مناقصه از انجام تعهد بعد از انعقاد قرارداد و عدم امکان انجام معامله با نفرات بعدی

۵- پایان مدت اعتبار پیشنهادها

۶- بالا بودن قیمت ها (در مناقصه) به نحوی که توجیه اقتصادی طرح منتفی گردد.





ماده ۲۵- ابطال مزایده / مناقصه

مناقصه/ مزایده در شرایط زیر با نظر مدیر بهره‌بردار و تأیید کمیسیون معاملات ابطال می‌گردد:

- ۱- نیاز به کالا یا خدمات موضوع مناقصه مرتفع شده باشد.
- ۲- کالای موضوع مزایده مجدداً مورد نیاز صندوق باشد.
- ۳- تغییرات زیادی در اسناد مناقصه/ مزایده لازم باشد و موجب تغییر در ماهیت مناقصه/مزایده گردد.
- ۴- پیشامدهای غیرمترعارف نظیر جنگ، زلزله، سیل و مانند آن‌ها.
- ۵- تشخیص مبنی بر تبانی بین مناقصه‌گران/ مزایده‌گران.

فصل هفتم- مستثنیات برگزاری تشریفات مزایده/مناقصه و ترک تشریفات

ماده ۲۶- معاملات مستثنی از برگزاری تشریفات مزایده و مناقصه

الف) موارد عدم الزام به برگزاری مناقصه/مزایده:

در موارد زیر الزامی به برگزاری مناقصه/مزایده نیست و با توجه به نصاب معامله و با رعایت صرفه و صلاح صندوق، انجام معامله بدون استعلام‌بها یا برگزاری مزایده/ مناقصه و از طریق مذاکره پس از تشخیص مدیر بهره‌بردار و تصویب کمیسیون معاملات می‌تواند انجام پذیرد:

- ۱) خرید اموال، خدمات یا حقوقی که منحصر به فرد (انحصاری) بوده و دارای انواع مشابه نباشد.
- ۲) خرید، اجاره به شرط تملیک یا اجاره نمودن اموال غیرمنقولی که از طریق کسب نظر (نظرات) کارشناس رسمی دادگستری یا هیئت کارشناسان رسمی دادگستری (حسب مورد) انجام می‌شود.
- ۳) خرید، اجاره به شرط تملیک یا اجاره نمودن اموال غیرمنقول که پایین‌تر از قیمت کارشناسی انجام می‌پذیرد.
- ۴) خرید اموال منقول، کالا و خدمات، باقیمت رسمی تعیین شده از سوی مراجع قانونی ذیربط یا باقیمت کمتر از قیمت رسمی تعیین شده از سوی مراجع قانونی ذیربط.
- ۵) خدمات حرفه‌ای یا مشاوره‌ای اعم از مهندسی، حقوقی، فنی، کارشناسی و بازرگانی مشتمل بر مطالعه، طراحی یا مدیریت بر طرح، اجرا و نظارت یا هر نوع خدمات مشاوره‌ای و کارشناسی دیگر.
- ۶) خدمات فرهنگی، هنری، آموزشی، پژوهشی، تحقیقاتی، ورزشی و نظایر آن در صورتی که برگزاری مناقصه برای آن مقدور نباشد.
- ۷) کرایه حمل و نقل هوایی، زمینی و دریایی و نظایر آن در صورت تعیین شدن نرخ ثابت و مقطوع برای آن از سوی مراجع ذیصلاح قانونی.
- ۸) معاملات ناظر به سرمایه‌پذیری اعم از بیع متقابل، انتقال و قراردادهای تأمین مالی و فاینانسی اعم از بانکی و غیر بانکی.



*Handwritten signature in blue ink.*

## آیین نامه معاملات صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

تبصره ۱- تصمیم گیری در خصوص چگونگی اخذ تضمین پیش پرداخت با نظر مدیر بهره بردار و تأیید مدیر صندوق خواهد بود.

تبصره ۲- استثنائات یادشده فوق مانع از انجام معامله از طریق تشریفات مناقصه یا مزایده در صورت امکان نخواهد بود.

### ب) ترک تشریفات

با توجه به شرایط و بر اساس گزارش توجیهی مدیر بهره بردار و تأیید کمیسیون معاملات، ترک تشریفات مناقصه یا مزایده صورت خواهد پذیرفت.

۱) گزارش توجیهی واحد مربوطه می بایست متضمن دلایل عدم امکان برگزاری مناقصه یا مزایده، از جمله راه حل پیشنهادی، صلاحیت و توان طرف معامله برای انجام تعهدات باشد.

۲) در شرایط فورس ماژور از قبیل اغتشاشات، جنگ، آتش سوزی، حوادث غیر مترقبه (سیل، زلزله، طوفان و غیره)، مدیر بهره بردار با اخذ تاییدیه از کمیسیون معاملات می تواند بدون رعایت تشریفات مفاد این آیین نامه، تصمیمات و اقدامات لازم را صورت دهد.

۳) صندوق می تواند پس از برگزاری حداقل یک مرحله مزایده و در صورت عدم وجود متقاضی در مزایده و در صورت داشتن اعتبار گزارش کارشناسی، (اعتبار گزارش کارشناسی ارزیابی ملک ۶ ماه می باشد) نسبت به فروش املاک مستند به گزارش ارزیابی مبنای مزایده برگزار شده از طرق مقتضی حسب تشخیص (اعم از ترک تشریفات و ...) اقدام نماید.

۴) در صورتی که در مزایده اول برنده ای وجود نداشت به پیشنهاد مدیر بهره بردار و تأیید کمیسیون معاملات، مزایده دوم می تواند حداکثر با تخفیف ده درصد از قیمت پایه مزایده اول (در صورت داشتن اعتبار ۶ ماه گزارش کارشناسی) انجام شود.

### فصل هشتم - نکات مهم در تنظیم قراردادها

ماده ۲۷- چنانچه هر یک از معاملات به موجب قرارداد انجام پذیرد ذکر و رعایت نکات زیر در قرارداد مربوطه الزامی است.

۱) نام و مشخصات و نشانی کامل طرفین قرارداد.

۲) انواع و مقدار مورد معامله و مشخصات فنی کامل آن ها.

۳) مدت انجام تعهد و تعیین محل و شرایط تحویل کالا یا انجام مورد معامله.

۴) نحوه عمل و میزان خسارت در مواردی که برنده مناقصه و مزایده در انجام تعهدات به صورت جزئی یا کلی تأخیر نماید.

۵) الزام به تحویل کالا بر طبق نمونه ممهور در صورتی که تهیه نمونه لازم باشد. در این صورت باید نمونه کالا با مهر طرفین معامله، ممهور شود و نزد مدیر بهره بردار نگهداری شود.



## آیین نامه معاملات صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

- ۶) اختیار صندوق نسبت به افزایش یا کاهش مورد معامله در مدت قرارداد تا میزان ۲۵٪ مقدار مندرج در قرارداد به همان قیمت و با همان شرایط.
- ۷) تعیین بهای کل مورد معامله و ترتیب پرداخت آن در مواردی که انجام کار بر اساس واحد بها باشد.
- ۸) تعیین مبلغ پیش پرداخت و ترتیب واریز آن.
- توضیح: پیش پرداخت صندوق به طرف قرارداد، در قبال اخذ ضمانت نامه بانکی حداقل به میزان پیش پرداخت یا سایر تضامین مورد قبول به تشخیص کمیسیون معاملات، حداقل معادل ۱۱۰٪ مبلغ پیش پرداخت خواهد بود و در هر حال میزان پیش پرداخت نباید از ۲۵٪ مبلغ قرارداد تجاوز نماید.
- در موارد خاص مبلغ پیش پرداخت با پیشنهاد مدیر بهره بردار و تأیید کمیسیون معاملات قابل افزایش می باشد.
- ۹) تعیین شرایط تحویل موقت و قطعی در مورد قراردادهای مربوط به ساختمان و نظایر آن.
- ۱۰) ذکر نحوه حل اختلاف با تعیین مراجع صلاحیت دار مربوطه.
- ۱۱) تعیین و پرداخت کسور قانونی در قراردادهای صندوق بر اساس مقررات و عرف هریک از معاملات صورت می پذیرد.
- ۱۲) تضمین انجام تعهد معادل حداقل ۵٪ مبلغ قرارداد می باشد.
- ۱۳) در خصوص معاملات پیمانکاری علاوه بر اخذ تضمین انجام تعهد به میزان حداقل ۵ درصد مبلغ قرارداد، از هر پرداخت معادل ۱۰٪ مبلغ ناخالص صورت حساب یا صورت وضعیت کسر و به حساب سپرده حسن انجام کار نزد صندوق، منظور می شود. جایگزینی مبلغ مذکور در طول مدت قرارداد و تا قبل از خاتمه آن درازای دریافت ضمانت نامه بانکی یا سایر اسناد و اوراق بهادار با موافقت کمیسیون معاملات بلامانع است.
- تبصره- در قراردادهای مربوط به فناوری اطلاعات (خرید و پشتیبانی سخت افزار/ نرم افزار) بنا به تشخیص و پیشنهاد مدیر بهره بردار تضمین انجام تعهد و سپرده حسن انجام کار قابل حذف می باشد.
- ۱۴) قید سایر تعهداتی که در شرایط مناقصه/ مزایده ذکر شده است.
- ۱۵) اقرار برنده مناقصه/مزایده به این که از مشخصات کالا یا کار مورد معامله و مقتضیات محل تحویل کالا یا انجام کار، اطلاع کامل دارد.
- ۱۶) مدت فاصله زمانی بین تحویل موقت و تحویل قطعی کار در مورد قراردادهای ساختمانی و نظایر آن بر اساس شرایط مناقصه/ مزایده.
- ۱۷) قید سایر شرایط مورد توافق طرفین معامله، مشروط بر اینکه متضمن امتیازاتی علاوه بر آنچه در شرایط مناقصه/ مزایده ذکر شده، برای طرف قرارداد نباشد.
- ۱۸) تعیین وجه التزام/ نرخ خسارت تأخیر به پیشنهاد مدیر بهره بردار.



### فصل نهم - تحویل کالا یا انجام خدمت

ماده ۲۸- تحویل کالا یا کار انجام شده در مورد معاملات جزئی به وسیله انباردار یا تحویل گیرنده کالا / کار، و با مسئولیت مدیر بهره بردار و با کنترل تطبیق کامل کالا یا خدمات ارائه شده با کالا و خدمات درخواستی صورت می گیرد.

ماده ۲۹- تحویل موضوع معامله در معاملات متوسط و عمده با تنظیم صورت مجلس و تطبیق مورد معامله با مشخصات مربوطه و امضاء تحویل دهندگان و تحویل گیرندگان خواهد بود.

ماده ۳۰- برای کالاهای تحویل شده به انبار در تمام موارد باید قبض انبار که دارای نسخ لازم با شماره مسلسل باشد صادر گردد و به امضاء انباردار برسد و در دفتر واردات انبار ثبت و شماره ثبت دفتر انبار روی قبض ذکر گردد یا طبق سیستم های رایانه ای طراحی شده عمل شود.

ماده ۳۱- در مواردی که کالا یا کار در خارج از انبار تحویل می گردد و به انبار صندوق داده نمی شود، تحویل گیرنده کالا / کار به جای انباردار تکالیف مربوط را انجام می دهد و رسید یا صورت مجلس مربوطه، حسب مورد، مبنای صدور قبض انبار و حواله انبار قرار خواهد گرفت.

ماده ۳۲- در مواردی که تشخیص مشخصات موضوع معامله احتیاج به دانش و تخصص داشته باشد می بایست نماینده مدیر بهره بردار که در امر فوق خبره باشد در معیت تحویل گیرنده در امر تحویل صندوق مشارکت نماید.

ماده ۳۳- در مواردی که کالا طبق نمونه خریداری می شود یا طبق کاتالوگ یا پیشنهاد مورد قبول، خریداری می شود، باید مشخصات کالای خریداری شده بر حسب مورد با نمونه مزبور یا کاتالوگ یا پیشنهاد مورد قبول و سیاهه مربوطه با حضور نماینده واحد سفارش دهنده، تطبیق و با تنظیم صورت مجلس نسبت به تحویل گرفتن کالا اقدام شود.

ماده ۳۴- در مواردی که تشخیص مشخصات موضوع معامله احتیاج به دانش و تخصص داشته باشد می بایست نماینده مدیر بهره بردار که در امر فوق خبره باشد در معیت تحویل گیرنده در امر تحویل شرکت نماید.

ماده ۳۵- در مواردی که کالا طبق نمونه خریداری می شود یا طبق کاتالوگ یا پیشنهاد مورد قبول، خریداری می شود، باید مشخصات کالای خریداری شده بر حسب مورد با نمونه مزبور یا کاتالوگ یا پیشنهاد مورد قبول و سیاهه مربوطه با حضور نماینده سفارش دهنده، تطبیق و با تنظیم صورت مجلس نسبت به تحویل گرفتن کالا اقدام شود.

### فصل دهم - نحوه پرداخت

ماده ۳۶- بهای کلیه کالا و خدمات باید بر اساس صورت حساب منطبق با نمونه معرفی شده در ماده ۱۶۹ قانون مالیات های مستقیم و رسید تحویل یا تأیید انجام خدمات از سوی واحد ذیربط و مجوز انجام معامله توسط مدیر بهره بردار حسب مورد تأیید/ پرداخت گردد.

تبصره ۱- چنانچه تحویل فوری کالا ممکن نباشد می توان تمام یا بخشی از بهای کالا را با تشخیص مدیر بهره بردار و عندالاقضاء در قبال اخذ تضمین مناسب قبل از تحویل پرداخت نمود.



## آیین نامه معاملات صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

تبصره ۲- پرداخت هرگونه علی الحساب (پیش پرداخت) در صورت عدم وجود قرارداد یا عدم پیش بینی آن در متن قرارداد، منوط به اخذ تائیدیه از مدیر بهره بردار می باشد.

ماده ۳۷- پرداخت بهای کالا و خدمات از طریق واریز به سپرده بانکی فروشنده یا در وجه سپرده بانکی وی صورت می پذیرد.

### فصل یازدهم - سایر مقررات

ماده ۳۸- کلیه مایحتاج صندوق بایستی به موقع پیش بینی و پس از تأمین اعتبار، نسبت به تهیه و تدارک آن ها اقدام گردد.

ماده ۳۹- کنترل کیفیت کالای خریداری شده/ خدمات، توسط تأمین کننده ممنوع است.

ماده ۴۰- افراد و واحدهایی که در اجرای این آئین نامه دخالت دارند مسئول حسن اجرای آن خواهند بود.

ماده ۴۱- در موارد خاص و بنا بر گزارش مدیر بهره بردار و تائید کمیسیون معاملات، واگذاری تجهیزات رایانه ای اسقاط، مزاد، اثاثیه اسقاط و ... به واحدهای آموزش و پرورش، بهزیستی و مراکز عام المنفعه معتبر قبل از برگزاری مزایده بلامانع است.

ماده ۴۲- موارد و موضوعاتی که در این آئین نامه ذکر نگردیده است یا برای آن ها مقررات صریحی پیش بینی نشده است تابع ضوابط، مقررات و قوانین مربوطه می باشد.

ماده ۴۳- این آئین نامه در ۴۳ ماده و ۳۳ تبصره در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۰۷ به تصویب مجمع صندوق رسید و از تاریخ تصویب لازم الاجرا می باشد.

