

آگهی فراخوان عمومی/مناقصه انتخاب مشاور

جهت انجام ارزیابی، مطالعات امکان‌سنجی، توجیه اقتصادی، تدوین طرح سرمایه‌گذاری موضوع ماده ۲۷ و طراحی فاز صفر و یک پروژه‌های زمین چمن و استخر دانشکده شهید منتظری مشهد

دانشکده شهید منتظری مشهد زیر مجموعه دانشگاه ملی مهارت در نظر دارد خدمات مشاوره‌ای مربوط به ارزیابی، مطالعات امکان‌سنجی، توجیه اقتصادی، تدوین طرح سرمایه‌گذاری در چارچوب ماده ۲۷ و مشارکت با بخش خصوصی به روش‌های □□□□/□□□□، و همچنین طراحی فاز صفر و یک پروژه‌های استخر و زمین چمن را از طریق فراخوان عمومی/مناقصه به شرکت‌های مشاور واجد شرایط واگذار نماید. از شرکت‌های مشاور واجد صلاحیت دعوت می‌گردد با مراجعه به سامانه ستاد به آدرس الکترونیکی زیر در فراخوان شرکت نمایند. توضیحات بیشتر در ادامه این آگهی و در وب سایت دانشکده و در سامانه ستاد به شماره ۰۱۱۰۵۰۹۵۱۵۵۰۰۰۰۵۰ به آدرس www.mshd.ac.ir آمده است.

فضای فیزیکی پروژه شامل استخر با زیربنای حدود ۱۲۰۰ متر مربع با امکانات جانبی حدود ۳۰۰ متر مربع و زمین چمن همراه نواحی خدماتی جنبی با ابعاد حدود ۱۰۰*۱۸۰ متر است. در شرایط فعلی سوله استخر بنا شده و زمین چمن طبیعی موجود است که هدف پروژه تبدیل آن به چمن مصنوعی یا چمن طبیعی با شرط کاهش شدید مصرف آب است. پلان هوایی محدوده پروژه، جهت بررسی موقعیت آن در انتهای این آگهی آمد است. مدارک مورد نیاز به شرح این آگهی در سامانه بارگذاری گردد و جهت کسب اطلاعات بیشتر و هماهنگی بازدید با تلفن ۰۹۱۹۰۰۵۱۲۰۲ آقای دکتر زاهدی یا تلفن ۰۹۱۵۱۲۳۶۵۵۴ آقای دکتر سالارعبادی تماس حاصل شود.

۱- شرح خدمات مورد نیاز

۱-۱- خاستگاه پروژه

- تحلیل محیط اقتصادی پروژه و شناخت شاخص‌ها معیارهای مؤثر در پیرامون کاربری‌های پروژه
- بررسی پراکنش وضع موجود و روند آتی فعالیت‌های مرتبط در سطح منطقه و شهر مشهد و تحلیل فعالیت‌ها و خدمات مورد نیاز
- معرفی پروژه‌های مشابه و تهیه نمونه‌های تطبیقی داخلی و خارجی و تحلیل ویژگی‌های هر یک و دلایل موفقیت و یا شکست آنها.
- تحلیل شرایط پروژه‌های با مقیاس مشابه در سطح مجموعه و شهر مشهد و تحلیل ویژگی‌های آنها (تحلیل رقبا)
- تحلیل الگوی تقاضای کاربری‌های پیشنهادی در سطح منطقه و شهر مشهد (بررسی عرضه و تقاضای کاربری‌های پیشنهادی فعالیت‌ها در سطح منطقه و شهر مشهد)
- استخراج معیارهای مؤثر در انتخاب کاربری‌های مناسب و موقعیت جهت استقرار در پروژه
- انجام مطالعات بازار، تعیین فرصت‌ها و تهدیدها، شناسایی عوامل مؤثر بر پروژه، ارزیابی راهکارهای مختلف و اولویت بندی آنها، تخمین هزینه‌ها و درآمدها (روش دلفی)
- ارزیابی کاربری‌های پیشنهادی جهت استقرار در پروژه بر مبنای روش تحلیل سلسله مراتبی
- اولویت بندی کاربری‌های پیشنهادی جهت استقرار در پروژه (گزینه‌های برتر)
- بررسی و معرفی کاربری‌های پیشنهادی جهت برنامه ریزی پروژه
- جمع بندی بررسی‌های صورت گرفته در قالب جدول □□□□
- تعیین استراتژی‌ها و اهداف مبتنی بر نتایج جهت تعریف کاربری‌ها

۱-۲- ارزیابی و مطالعات امکان‌سنجی

- بازدید از محل پروژه و بررسی وضع موجود سایت
- بررسی موقعیت، دسترسی‌ها، همجواری‌ها، محدودیت‌ها و قابلیت‌های توسعه
- جمع‌آوری و تحلیل اطلاعات پایه و اسناد موجود از جمله برداشت اطلاعات سوله و زمین چمن طبیعی و بناهای جانبی موجود.
- بررسی ضوابط شهرسازی، مقررات فنی، ضوابط تخصصی فضاهای ورزشی و سایر الزامات مرتبط
- تدوین برنامه فیزیکی پیشنهادی برای استخر، زمین چمن و فضاهای جانبی

- انجام مطالعات امکان‌سنجی فنی، اقتصادی، مالی و بهره‌برداری
- برآورد اولیه هزینه‌های سرمایه‌گذاری، اجرا و بهره‌برداری
- برآورد تقریبی و مقایسه کمی و کیفی وضعیت کلیه مستحقات (زمین، ساختمان، محوطه و) و ماشین آلات و تجهیزات و تاسیسات موجود و بر حسب قیمت روز یا آخرین فهرست بهای سال منتشره توسط سازمان برنامه و بودجه کشور جهت لحاظ نمودن در گزارش طرح و فصول مورد نیاز.
- بررسی ظرفیت‌های درآمدی و سناریوهای بهره‌برداری
- تدوین مدل مالی، تحلیل حساسیت، دوره بازگشت سرمایه، ارزش فعلی خالص و نرخ بازده داخلی
- شناسایی و ارزیابی ریسک‌های اجرایی، مالی، قراردادی و بهره‌برداری
- تهیه طرح کسب و کار فوق با استفاده از نرم افزارهای $\square\square\square\square\square$ و $\square\square\square\square\square$ مورد تایید دانشگاه

۳-۱- تهیه گزارش توجیه اقتصادی و تدوین طرح سرمایه‌گذاری موضوع ماده ۲۷

- تهیه گزارش توجیه فنی، اقتصادی و مالی در چارچوب ضوابط و الزامات ماده ۲۷
- تدوین طرح سرمایه‌گذاری برای مشارکت با بخش خصوصی
- پیشنهاد ساختار مناسب مشارکت از جمله $\square\square\square$ / $\square\square\square$ حسب نتایج مطالعات
- تهیه مدل مالی و ساختار قراردادی مستقل برای هر یک از دو پروژه
- ارائه راهکار اجرایی امکان واگذاری دو پروژه استخر و زمین چمن به یک سرمایه‌گذار واحد یا دو سرمایه‌گذار مستقل
- ارائه پیشنهاد برای بسته‌های سرمایه‌گذاری، تعهدات طرفین، دوره ساخت و بهره‌برداری
- تهیه چارچوب اولیه اسناد مورد نیاز برای انتخاب سرمایه‌گذار، در حدود شرح خدمات
- انجام خدمات مطالعاتی بر اساس مدارک دریافتی از کارفرما و ضوابط اجرایی کشور و در صورت نیاز، برقراری تماس با کلیه شرکتها، سازمانها و ارگان‌ها، موسسات فنی - اقتصادی و آماری داخلی و خارجی معرفی شده از سوی کارفرما و یا تشخیص داده شده توسط مشاور به منظور کسب اطلاعات صحیح و لازم برای شناخت کامل طرح و جمع‌آوری آنها و سپس تحلیل اطلاعات و دستاورد ها برای پاسخگویی به جنبه های گوناگون طرح
- تحویل یک نسخه کامل گزارش توجیهی مطابق مفاد بخشنامه ۵۸۶۲۰۶ مورخ ۱۳۹۵/۰۴/۰۵ (ماده ۲۷) سازمان برنامه و بودجه کشور به کارفرما، پس از بررسی و ارزیابی توسط کارفرما و یا مراجع ذیصلاح و لحاظ نمودن آخرین اصلاحات و پیشنهادات کارشناسان ذیربط در گزارش مزبور.

۴-۱- طراحی فاز صفر و یک

- تهیه مطالعات فاز صفر شامل تحلیل سایت، جانمایی، زون‌بندی و کانسپت اولیه
- طراحی فاز یک معماری برای پروژه استخر، زمین چمن و فضاهای جانبی
- پیش‌بینی هماهنگی‌های اولیه رشته‌های سازه، تأسیسات مکانیکی و برقی
- پیش‌بینی الزامات تخصصی استخر شامل رختکن، دوش، موتورخانه، تصفیه‌خانه، تهویه و فضاهای خدماتی
- پیش‌بینی الزامات تخصصی زمین چمن شامل زمین بازی، روشنایی، فضاهای پشتیبان، تجاری و تأسیسات مربوط
- تهیه نقشه‌ها، گزارش‌ها و مدارک لازم در سطح فاز صفر و یک
- پیش‌بینی امکان تفکیک‌پذیری اجرایی، تأسیساتی، بهره‌برداری و قراردادی دو پروژه

۲- الزامات و قیدهای طراحی و مطالعات

- ۱-۲- استخر و زمین چمن با وجود همجواری، دارای قابلیت اجرا و واگذاری مستقل باشند.
- ۲-۲- در ایام سال تحصیلی، قابلیت استفاده مشترک دانشگاه و بخش خصوصی با زمانبندی مشخص وجود داشته باشد.
- ۳-۲- حتی‌الامکان دسترسی‌های مناسب و مستقل یا قابل تفکیک برای هر پروژه پیش‌بینی شود.
- ۴-۲- زیرساخت‌ها و انشعابات اصلی از جمله آب، برق، گاز، فاضلاب و تأسیسات مکانیکی و برقی، تا حد امکان قابل تفکیک و بهره‌برداری مستقل باشند.

۲-۶- مدل مالی، بسته سرمایه‌گذاری و پیشنهاد واگذاری برای هر پروژه به‌صورت مجزا ارائه شود.

۲-۷- بررسی مزایا و معایب روش‌های متنوع تامین منابع مالی پروژه‌ها

۲-۸- در عین تفکیک‌پذیری، امکان مدیریت یکپارچه یا واگذاری همزمان دو پروژه در صورت تصمیم کارفرما فراهم باشد.

۲-۹- تهیه گزارش مدیریتی مجلد ویژه شورای مدیریت دانشگاه با استفاده از نرم افزار □□□□□□□□□□ و ارائه شفاهی آن در صورت لزوم و مورد درخواست کارفرما .

۳-۱- مدت انجام خدمات موضوع قرارداد از تاریخ ابلاغ دو ماه پیش بینی شده است.

۳-۲- مشاور موظف است برنامه زمان‌بندی تفصیلی انجام خدمات را در پیشنهاد فنی خود ارائه نماید.

۴-۱- کلیه هزینه‌های تهیه و ارائه پیشنهاد بر عهده شرکت‌کنندگان است.

۴-۲- کارفرما در رد یا قبول هر یک یا تمامی پیشنهادهای، طبق ضوابط و مقررات مربوط، مختار است.

۴-۳- شرکت در این فراخوان به منزله مطالعه کامل اسناد، پذیرش شرایط فراخوان و آگاهی از وضعیت پروژه تلقی می‌شود.

مقتضایان موظف اند مدارک و پیشنهادهای خود را در سه بخش مستقل الف، ب و ج تهیه، تفکیک، پوشه بندی و بارگذاری نمایند:

۱. نامہ اعلام آمادگی،

- [illegible]

۱. برنامه زمان‌بندی تفصیلی

۲. ارائه جزئیات اجرایی امکان واگذاری اجرای دو پروژه استخر و زمین چمن به یک سرمایه‌گذار واحد یا دو سرمایه‌گذار مستقل
۳. تشریح جزئیات پیشنهادی برای تفکیک‌پذیری بهره‌برداری دو پروژه استخر و زمین چمن به یک بهره‌بردار یا دو بهره‌بردار مستقل
۴. فهرست خروجی‌ها، گزارش‌ها، نقشه‌ها و مدارک قابل تحویل

۵. پیشنهاد اولیه درباره مدل واگذاری و سرمایه‌گذاری

۶. هر نوع مستندات فنی دیگر

ج) چگونگی ارائه پیشنهاد مالی

۱. پیشنهاد مالی باید صرفاً در بخش ج ارائه شود و درج هرگونه اطلاعات مالی در بخش‌های الف و ب مجاز نیست.

۲. همه کسورات قانونی بر عهده مشاور است ولی ارزش افزوده در صورت شمول به مبلغ اصلی قرارداد اضافه می‌شود.

۳. مبلغ کل پیشنهادی به‌صورت مقطوع بدون لحاظ ارزش افزوده باشد.

۴. جدول تفکیکی قیمت (حق‌الزحمه) برای مراحل مختلف خدمات بصورت زیر باشد:

ردیف	شرح خدمات	مبلغ پیشنهادی (ریال)
۱	ارزیابی، شناخت و بررسی وضع موجود سایت	
۲	مطالعات امکان‌سنجی فنی	
۳	مطالعات امکان‌سنجی اقتصادی و مالی	
۴	تدوین گزارش توجیه اقتصادی و طرح سرمایه‌گذاری موضوع ماده ۲۷	
۵	تدوین مدل مالی و ساختار پیشنهادی مشارکت □□□□/□□□□	
۶	طراحی فاز صفر زمین چمن	
۷	طراحی فاز صفر استخر	
۸	طراحی فاز یک زمین چمن	
۹	طراحی فاز یک استخر و فضاهای جانبی	
۱۰	گزارش تفکیک‌پذیری اجرا، بهره‌برداری و واگذاری مستقل دو پروژه	
۱۱	تهیه برآورد اولیه هزینه اجرا و بهره‌برداری	
۱۲	اعمال اصلاحات، تکمیل و تحویل نهایی مدارک	
	جمع کل مبلغ پیشنهادی	

۶- نحوه ارزیابی پیشنهادها

۶-۱- صلاحیت و سوابق شرکت

۶-۲- تجربه مرتبط در مطالعات امکان‌سنجی، توجیه اقتصادی، ماده ۲۷ و سرمایه‌گذاری

۶-۳- تجربه مرتبط در طراحی پروژه‌های ورزشی و مشابه

۶-۴- توان و ترکیب تیم تخصصی

۶-۵- کیفیت روش انجام کار و برنامه زمان‌بندی

۶-۶- کیفیت رویکرد پیشنهادی برای تفکیک‌پذیری دو پروژه

۶-۷- مبلغ پیشنهادی و انطباق آن با شرح خدمات

۷- نحوه پرداخت حق‌الزحمه

۷-۱- حق‌الزحمه مشاور به‌صورت مقطوع و بر اساس جدول تفکیک‌شده قیمت پیشنهادی و مفاد قرارداد تعیین می‌شود.

۷-۲- با توجه به اینکه هدف مطالعات، فراهم‌سازی زمینه واگذاری پروژه به بخش خصوصی است، اولویت پرداخت حق‌الزحمه مشاور، توسط

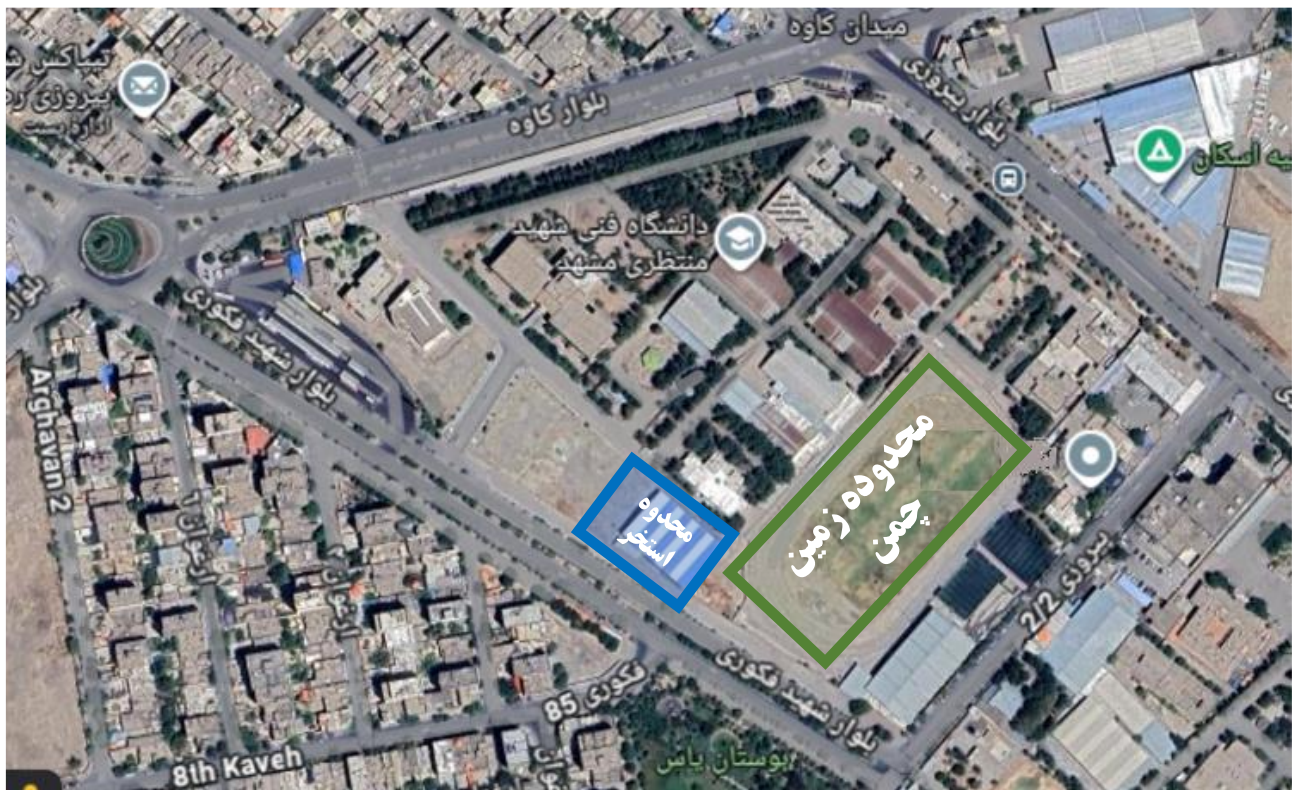
سرمایه‌گذار منتخب و از محل ترتیبات مالی پروژه انجام خواهد بود ولی چنانچه سرمایه‌گذار ظرف مدت چهار ماه از تاریخ تحویل و

تأیید نهایی گزارش‌ها، مدارک و خروجی‌های موضوع قرارداد توسط کارفرما انتخاب نشود، کارفرما متعهد است حق‌الزحمه قطعی و

تأیید شده مشاور را پرداخت و تسویه نماید.

۷-۳- مبلغ مقطوع قرارداد در طول مدت انجام خدمات ثابت خواهد بود؛ مگر در صورت درخواست کتبی کارفرما برای انجام خدمات جدید یا

تغییر اساسی در شرح خدمات که در اسناد فراخوان پیش‌بینی نشده باشد



پلان محدوده زمین چمن و استخر