# Додаток 3

до конкурсної документації

# Проєкт договору

## про створення та функціонування індустріального парку «Острів».

м. Червоноград \_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 року

**Червоноградська міська рада**, відповідно до пункту 4 статті 1 Закону України "Про індустріальні парки", (далі — Ініціатор) в особі **Червоноградського міського голови — Залівського Андрія Івановича**, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з однієї сторони і \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ відповідно до пункту 5 частини першої статті 1 Закону України "Про індустріальні парки" (далі — Керуюча компанія) в особі директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, який діє на підставі Статуту, з іншої сторони, на основі рішення про створення індустріального парку уклали цей договір про нижченаведене:

### Предмет договору

* 1. Ініціатор і Керуюча компанія відповідно до умов цього договору, бізнес-плану та Концепції індустріального парку «Острів» зобов'язуються виконувати комплекс робіт і послуг з підготовки земельних ділянок, а також проектування, будівництва, реконструкції, ремонту та облаштування об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури чи інших об'єктів з метою створення належних умов для здійснення учасниками, іншими суб'єктами індустріального парку господарської діяльності в його межах та забезпечувати функціонування індустріального парку. Ініціатор також зобов'язується здійснювати комплекс заходів, необхідних для виконання Керуючою компанією своїх обов'язків за цим договором.

За цим договором створюється та забезпечується функціонування індустріального парку «Острів», розташованого на суміжних земельних ділянках загальною площею 27,2587 га - (земельна ділянка №1 кадастровий номер 4624884200:03:000:0099, площа 4,5260 га; земельна ділянка №2 кадастровий номер 4624884200:03:000:0093, площа 4,7504 га; земельна ділянка №3 кадастровий номер 4624884200:03:000:0092, площа 4,6000 га; земельна ділянка №4 кадастровий номер 4624884200:03:000:0100, площа 5,3000 га; земельна ділянка №5 кадастровий номер 4624884200:03:000:0097, площа 0,4087 га; земельна ділянка №6 кадастровий номер 4624884200:03:000:0101, площа 5,1092 га; земельна ділянка №7 кадастровий номер 4624884200:03:000:0091 площа 2.5644 га. в селі Острів, Червоноградського району Львівської області, цільове призначення - 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель, споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, які передбачені для створення і функціонування індустріального парку. Право власності на земельну ділянку оформлене за Червоноградською міською територіальною громадою в особі Червоноградської міської ради.

* 1. Строк, на який створюється індустріальний парк «Острів» - 30 років. Індустріальний парк «Острів» створено згідно з рішенням Червоноградської міської ради від 20.06.2024 року № 2687 “Про створення індустріального парку «Острів».
  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ визнано переможцем конкурсу з вибору керуючої компанії індустріального парку «Острів» рішенням Червоноградської міської ради від …….року № ……“………..

#### Порядок виконання договору

* 1. **Облаштування індустріального парку «Острів».** 
     1. **Порядок облаштування індустріального парку.**

В межах індустріального парку розміщуються підприємства у сфері переробної промисловості та альтернативної енергетики (ключові галузі: виробництво машин та устаткування, виробництво харчових продуктів, текстильне виробництво, виробництво електричної енергії та альтернативних газів).

* + 1. **Умови облаштування індустріального парку.**

Керуюча компанія спільно з ініціатором здійснюють комплекс заходів із забезпечення індустріального парку наступними інженерно-технічними мережами: водопроводу, каналізації, електропостачання, автомобільними шляхами та іншими необхідними інженерними мережами та комунікаціями.

Забезпечення зазначеними інженерно-технічними мережами здійснюється виключно в межах індустріального парку та за умови наявності транспортних шляхів для під’їзду, можливості для підключення до зовнішніх точок електропостачання, водопостачання та інше

Умови облаштування індустріального парку можуть бути змінені відповідно до потреб Керуючої компанії та учасників за згодою обох сторін цього договору.

Забезпечення доступу та підключення до зовнішніх точок електропостачання, водопостачання та інших мереж здійснюється за рахунок наступних джерел:

- Грошові кошти, залучені Ініціатором;

- Участь у програмах державного фінансування та стимулювання;

- Кошти, залучені Керуючою компанією;

- Кошти від грантів, включаючи іноземні;

- Пайові внески від учасників індустріального парку.

**Надання прав на земельні ділянки в межах індустріального парку.**

* + 1. **Порядок надання прав на земельні ділянки в межах індустріального парку.**

Керуюча компанія, що набула право оренди на землі індустріального парку, передає у володіння та користування земельні ділянки (суборенду) з правом їх забудови учасникам відповідно до земельного законодавства України.

* + 1. **Умови надання прав на земельні ділянки в межах індустріального парку.**

У разі якщо на одну земельну ділянку у межах індустріального парку претендують два і більше потенційних учасників, Керуюча компанія зобов'язана провести конкурс з вибору учасника з урахуванням Концепції індустріального парку.

Земельні ділянки надаються учасникам для будівництва та обслуговування об'єктів нерухомості, необхідних для здійснення господарської діяльності.

* 1. **Залучення учасників індустріального парку.** 
     1. **Порядок залучення учасників індустріального парку.**

Учасники індустріального парку залучаються Керуючою компанією шляхом:

* проведення інформаційних заходів та компаній, у бізнес-середовищі потенційних інвесторів на території України та поза її межами;
* участі у бізнес-форумах;
* прямого пошуку та листування з потенційними учасниками-інвесторами;
* проведення презентацій індустріального парку.

Спосіб та періодичність проведення вказаних заходів визначаються Керуючою компанією.

* + 1. **Умови залучення учасників індустріального парку.**

Учасники індустріального парку мають залучатись за умови:

* прийняття учасниками правил та показників, визначених в Концепції та бізнес-плані індустріального парку;
* наявності ресурсів для здійснення господарської діяльності;
* наявності досвіду в галузі, в якій здійснює діяльність учасник або афілійована йому компанія.

У разі відсутності виду господарської діяльності учасника індустріального парку в Концепції індустріального парку, Керуюча компанія ініціює внесення відповідних змін до Концепції.

* 1. **Правовий режим майна, створеного Керуючою компанією в межах індустріального парку, та майна, переданого для використання, що є власністю Ініціатора.**

Керуюча компанія уповноважена здійснювати будь-які дії щодо володіння, користування та розпорядження майном, створеним Керуючою компанією в межах індустріального парку, вчиняти будь-які правочини з цим майном в межах цього договору, бізнес-плану, Концепції індустріального парку та чинного законодавства, у тому числі передавати майно у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, здавати його в оренду (суборенду, позичку), продавати і купувати майно, використовувати майно як заставу, вирішувати питання відчуження майна, визначати в угодах та договорах умови використання (відновлення та ремонту), а також фінансування майна, що є об’єктом відповідної угоди.

Створені керуючою компанією у межах індустріального парку об’єкти інфраструктури належать керуючій компанії на праві власності.

* 1. **Страхування активів Ініціатора.** 
     1. Керуюча компанія може здійснювати страхування таких активів Ініціатора: земельної ділянки індустріального парку «Острів».
     2. Страхування активів Ініціатора здійснюється виключно у випадках, коли таке страхування є умовою кредитування Керуючої компанії або учасників індустріального парку, з метою облаштування індустріального парку та/або здійснення господарської діяльності на її території.
  2. **Надання Керуючою компанією щопіврічної звітності.** 
     1. **Склад звітності, що подається.**

Звітність, яку Керуюча компанія надає Ініціатору, має містити інформацію щодо порядку та об’єму виконання умов створення та функціонування індустріального парку, які визначені в концепції, бізнес-плані та цьому договорі.

Звіт має містити інформацію про:

* кількість укладених та розірваних договорів з учасниками індустріального парку;
* галузь виробництва, до якої відноситься відповідний учасник;
* запланована сума інвестицій на здійснення відповідного етапу робіт та виконання умов концепції, бізнес-плану та цього договору;
* кількість нових робочих місць, які мають з’явитись після залучення відповідного учасника;
* площа забудови індустріального парку.

Керуюча компанія подає звіти уповноваженому державному органу, за визначеними показниками цього органу.

* + 1. **Порядок і строки подання звітності.**

Керуюча компанія щопівроку до 15 числа місяця наступного за звітним письмово звітує Ініціатору та уповноваженому державному органу про функціонування індустріального парку.

* 1. **Наукова діяльність у межах індустріального парку.**
     1. Порядок здійснення наукової діяльності визначається на умовах концепції, бізнес-плану та цього договору.
     2. Наукова діяльність здійснюється відповідно до Закону України «Про наукову і науково-технічну діяльність».
  2. **Надання послуг та прав користування інженерно-транспортною інфраструктурою.**
     1. **Порядок надання послуг та прав користування інженерно-транспортною інфраструктурою.**

Керуюча компанія з метою забезпечення діяльності індустріального парку та його учасників має право надавати учасникам індустріального парку будь-які види послуг та прав користування інженерно-транспортною інфраструктурою.

Такі послуги та права мають відповідати вимогам концепції, бізнес-плану та цьому договору.

* + 1. **Умови надання послуг та прав користування інженерно-транспортною інфраструктурою.**

Умовами надання послуг та прав користування інженерно-транспортною інфраструктурою є їх збереження, відновлення, доцільність, оплатність, розумність та безпечність.

1. **Права та обов'язки сторін** 
   1. **Ініціатор має право:** 
      1. Здійснювати контроль за додержанням Керуючою компанією умов укладених договорів.
      2. Надавати Керуючій компанії право на облаштування індустріального парку «Острів» та/або управління (експлуатацію) об'єктами, що розміщені в межах індустріального парку.
      3. Вимагати від Керуючої компанії додержання Концепції індустріального парку «Острів» та виконання умов договорів, укладених з Ініціатором створення.
      4. Щопівроку отримувати від Керуючої компанії звіти про функціонування індустріального парку.
      5. Вимагати від Керуючої компанії усунення порушень, допущених нею в процесі функціонування індустріального парку.
      6. Вимагати від Керуючої компанії відшкодування збитків у разі погіршення стану об'єктів або псування земельної ділянки індустріального парку, яке сталося внаслідок дій або бездіяльності Керуючої компанії.
      7. Здійснити викуп майна Керуючої компанії в межах індустріального парку в разі дострокового розірвання договору про створення та функціонування індустріального парку в першочерговому порядку.
      8. За зверненням Керуючої компанії вживати заходів з розширення меж індустріального парку, якщо на наявній території неможливо розмістити нових учасників.
      9. Передавати Керуючій компанії або учасникам в оренду (суборенду), відчужувати об'єкти (частини об'єктів) нерухомого майна в межах індустріального парку.
   2. **Ініціатор зобов'язаний:** 
      1. Здійснити облаштування індустріального парку відповідно до умов цього договору та Концепції.
      2. Надати Керуючій компанії та/або учасникам права на земельні ділянки, наявні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури та інші об'єкти, розміщені в межах індустріального парку.
      3. Зберігати комерційну таємницю Керуючої компанії.
      4. Не втручатися в поточну господарську діяльність Керуючої компанії та учасників.
      5. Розглядати пропозиції Керуючої компанії щодо надання згоди на здійснення невід'ємного поліпшення його майна, переданого в користування Керуючій компанії.
      6. Здійснювати контроль за додержанням Концепції індустріального парку.
      7. Виконувати умови цього договору.
      8. Ініціатор має також інші права та обов'язки, передбачені законодавством або які випливають з умов цього договору.
   3. **Керуюча компанія має право:** 
      1. Здійснювати господарську діяльність відповідно до законодавства з урахуванням особливостей, передбачених Законом України "Про індустріальні парки".
      2. З урахуванням вимог земельного законодавства передавати учасникам у суборенду надану їй в оренду земельну ділянку або її частини в межах індустріального парку з правом забудови.
      3. Передавати учасникам в оренду (суборенду), відчужувати рухоме та нерухоме майно для використання в межах індустріального парку відповідно до законодавства.
      4. Створити умови для підключення (приєднання) учасників до інженерних мереж та комунікацій.
      5. Вимагати розірвання договору в разі порушення Ініціатором умов договору і відшкодування збитків, завданих невиконанням умов договору.
      6. На продовження строку договору в разі виконання його умов.
      7. На отримання плати за вироблені товари (виконані роботи, надані послуги) згідно з цим договором.
      8. Залучати на контрактній основі до виконання робіт та надання послуг у межах індустріального парку третіх осіб.
      9. Отримувати від учасників звіти про виконання умов договору у визначені нижче строки та періоди (не рідше ніж щопівроку): відповідно до п. 2.6.1. та п. 2.6.2.
      10. Ініціювати розгляд питання стосовно розширення меж індустріального парку в разі, якщо на наявній території неможливо розмістити нових учасників.
      11. Самостійно або за дорученням учасників одержувати документи дозвільного характеру та погодження органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, у тому числі для здійснення будівництва об'єктів виробничого призначення, інших об'єктів, необхідних для провадження господарської діяльності в межах індустріального парку, представляти інтереси учасників у відносинах з органами державної влади, підприємствами, установами та організаціями.
   4. **Керуюча компанія зобов'язана:** 
      1. Виконувати умови цього договору.
      2. У процесі діяльності, пов'язаної зі створенням та функціонуванням індустріального парку, залучати працівників — громадян України, зокрема звільнених працівників у зв'язку з ліквідацією державного або комунального підприємства, майно якого надано в користування Керуючій компанії. Це не позбавляє права Керуючої компанії укладати трудові договори з іноземцями та особами без громадянства.
      3. Здійснювати комплекс заходів із облаштування індустріального парку відповідно до умов цього договору.
      4. Забезпечувати виконання бізнес-плану індустріального парку.
      5. Залучати учасників індустріального парку та укладати з ними необхідні договори.
      6. За дорученням Ініціатора, учасників одержувати дозволи та погодження в органах державної влади, органах місцевого самоврядування, у тому числі для здійснення будівництва об'єктів виробничого призначення, інших об'єктів, необхідних для здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку, представляти інтереси учасників у відносинах з дозвільними органами, службами, підприємствами, установами та організаціями.
      7. Звертатися з пропозиціями щодо надання згоди на здійснення невід'ємного поліпшення майна, переданого Ініціатором у користування Керуючій компанії.
      8. Утримувати в належному стані передані за відповідними договорами земельну ділянку, інженерно-транспортну інфраструктуру та інші об'єкти, розміщені в межах індустріального парку, та забезпечувати належні умови їх використання.
      9. Після закінчення строку, на який укладено договір, передати земельну ділянку Інаціатору. Об'єкти інфраструктури, що розташовані на земельній ділянці та інші об'єкти, які розміщені в межах індустріального парку, передаються Ініціатору після здійснення викупу таких об’єктів.
      10. Щопівроку подавати Ініціатору та уповноваженому державному органу звіти про функціонування індустріального парку.
      11. Зберігати комерційну таємницю Ініціатора.
      12. Керуюча компанія має також інші права та обов'язки, передбачені законодавством або які випливають з умов цього договору.

#### Відповідальність сторін

* 1. Одностороння відмова від виконання зобов'язань за цим договором не допускається. У разі порушення зобов'язань за цим договором (далі — порушення договору) Сторона, яка порушила договір, несе відповідальність, визначену цим договором та/або законом.
  2. Порушенням договору є його невиконання або неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених цим договором.
  3. Відповідальність за порушення договору та способи її реалізації настає згідно з нормами чинного законодавства.

#### Обставини непереборної сили

* 1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим договором у разі виникнення обставин непереборної сили, які не існували під час укладання договору та виникли поза волею сторін (аварія, катастрофа, стихійне лихо, епідемія, епізоотія, війна тощо).
  2. Сторона, яка не може виконувати зобов'язання за цим договором унаслідок дії обставин непереборної сили, повинна не пізніше 15 календарних днів з дати їх виникнення повідомити про це іншу Сторону в письмовій формі.
  3. Доказом виникнення обставин непереборної сили та строку їх дії є відповідні документи, що видаються уповноваженими на це органами.
  4. У разі коли строк дії обставин непереборної сили продовжується більше ніж на 180 календарних днів, кожна зі сторін у встановленому порядку має право розірвати цей договір.

#### Вирішення спорів

* 1. Усі спори, які будуть виникати під час виконання цього договору, вирішуються шляхом переговорів і консультацій між Сторонами.
  2. У разі неможливості досягнення згоди сторін у процесі переговорів і консультацій такий спір вирішується в судовому порядку відповідно до законодавства.

#### Строк дії договору

* 1. Цей договір набирає чинності з дати його підписання уповноваженими представниками Сторін та скріплення підписів печатками (за наявності).
  2. Строк дії договору про створення та функціонування індустріального парку «Острів» встановлюється в межах строку, на який створено індустріальний парк.

Строк дії договору 30 років.

* 1. Цей договір припиняється в разі закінчення строку, на який його укладено, якщо Сторони не уклали угоди про його продовження в межах терміну, на який створено індустріальний парк.
  2. Строк дії договору може бути змінений за згодою Сторін у межах строку, на який створено індустріальний парк.
  3. Цей договір може бути припинено достроково в разі:
     1. Істотного порушення однією зі Сторін своїх зобов'язань за цим договором.
     2. Ліквідації Керуючої компанії за рішенням суду, у тому числі у зв'язку з визнанням її банкрутом.
  4. Реорганізація Керуючої компанії — юридичної особи не є підставою для розірвання договору про створення та функціонування індустріального парку «Острів».
  5. Цей договір укладається і підписується у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу.

#### Інші умови

* 1. Зміни до цього договору вносяться за взаємною згодою сторін та оформлюються додатками до нього.
  2. У разі припинення договору про створення та функціонування індустріального парку Керуюча компанія зобов'язана повернути Ініціатору земельні ділянки, не відчужені у власність учасників. Якщо Керуюча компанія допустила псування земельної ділянки Ініціатора, погіршення стану/знищення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та/або іншого майна Ініціатора, розташованого в межах індустріального парку, вона зобов'язана відшкодувати йому збитки, якщо доведено, що це сталося внаслідок дій або бездіяльності цієї компанії.

#### Додатки до договору

* 1. Невід'ємною частиною цього договору є:
     1. Рішення Червоноградської міської ради від 20.06.2024 року № 2687 “Про створення індустріального парку «Острів», де пунктом 1 затверджено концепцію індустріального парку «Острів»;
     2. бізнес-план індустріального парку «Острів».

#### Реквізити сторін

|  |  |
| --- | --- |
| **Ініціатор** | **Керуюча компанія** |
| **Червоноградська міська рада** | ………………………………………….  ………………………………………………. |
| 80100, Україна, Львівська обл., Червоноградський р-н, м.Червоноград, пр. Т.Шевченка, будинок 19 | ………………….,…….., м. ……. |
| код ЄДРПОУ 26269722 | код ЄДРПОУ ……. |
| Тел: +38(03249)3-23-46 | Тел: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Електронна пошта: [info@chg.gov.ua](mailto:info@chg.gov.ua) | Електронна пошта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Червоноградський міський голова | Директор |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Андрій ЗАЛІВСЬКИЙ  М. П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ …….  М. П. |
| \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ 2024 року | \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ 2024 року |