

ЗАТВЕРДЖЕНО
Конкурсною комісією
з вибору керуючої компанії
індустріального парку «Сміла»,
протокол від 17.02.2025 № 6

КОНКУРСНА ДОКУМЕНТАЦІЯ

з вибору керуючої компанії

індустріального парку «Сміла»

industrialpark «Smila»

Сміла 2025

1. Загальна інформація про конкурс

1.1. Конкурсна документація з вибору керуючої компанії індустріального парку «Сміла» розроблена відповідно до вимог Закону України «Про індустріальні парки» та рішень міської ради: від 31.01.2024 № 75-17/VIII «Про затвердження концепції індустріального парку «Сміла» та створення індустріального парку «Сміла», від 26.06.2024 № 82-52/VIII «Про внесення змін до рішення міської ради від 31.01.2024 № 75-17/VIII «Про затвердження Концепції індустріального парку «Сміла» та створення індустріального парку «Сміла», від 28.02.2024 № 76-46/VIII «Про організацію та проведення конкурсу з вибору керуючої компанії індустріального парку «Сміла».

Терміни, які вживаються у конкурсній документації, визначені Законом України «Про індустріальні парки» та рішенням міської ради від 28.02.2024 № 76-46/VIII «Про організацію та проведення конкурсу з вибору керуючої компанії індустріального парку «Сміла».

1.2. Ініціатор створення індустріального парку (далі – ініціатор) – Смілянська міська рада, код ЄДРПОУ 25874705, адреса: 20701, Черкаська обл., Черкаський район, м. Сміла, вул. Незалежності, 37.

1.3. Концепція індустріального парку «Сміла», <http://surl.li/sfkux>.

1.4. Основним завданням проведення Конкурсу є визначення претендента, який запропонував кращі умови створення та функціонування індустріального парку «Сміла» відповідно до умов конкурсу.

1.5. Опис земельних ділянок, на яких створюється індустріальний парк:

- земельні ділянки загальною площею 61,3229 га, розташовані в м. Сміла, Черкаської області, в т.ч.: кадастровий № 7110500000:06:003:0109 площею 30,0 га, кадастровий № 7110500000:06:003:0133 площею 15,2904 га, кадастровий № 7110500000:06:003:0170 площею 16,0325 га;

- цільове призначення 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель, споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості. Право власності на земельну ділянку – комунальне (Смілянська міська рада Черкаського району Черкаської області);

- тип земельної ділянки – «Greenfield» (вільна від забудови земельна ділянка без об'єктів нерухомого майна).

1.6. Строк, на який створюється Індустріальний парк – 30 років. Договір про створення і функціонування індустріального парку укладається на 10 років.

1.7. Орган, уповноважений здійснювати зв'язок з претендентами щодо організації та участі в Конкурсі-Управління економічного розвитку Смілянської міської ради Черкаського району Черкаської області за адресою: 20701, м. Сміла, вул. Незалежності, 37, каб. 303, 305, тел.: +38 (04733) 20409, e-mail: eko_analiz@ukr.net, години роботи: понеділок-четвер – з 8:00 до 17:15, п'ятниця – з 8:00 до 16:00.

1.8. Юридична особа, яка виявила бажання взяти участь у конкурсі, повинна сплатити реєстраційний внесок, розмір якого становить 10 000 (десять тисяч) гривень. Реєстраційний внесок сплачується шляхом безготівкового перерахування коштів на рахунок бюджету Смілянської міської територіальної громади. Платіжне доручення, яке підтверджує сплату реєстраційного внеску, є складовою заявки претендента на участь у конкурсі. Реєстраційний внесок поверненню не підлягає, окрім випадку відкликання заявки в порядку п.2.7. цієї Конкурсної документації. Реквізити для сплати реєстраційного внеску:

Населений пункт: Смілянська міська територіальна громада;

Отримувач: ГУК у Черкаській обл. / т.г.м. Сміла/24060300;

Код отримувача (ЄДРПОУ): 37930566;

Банк отримувача: Казначейство України (ел. адм. податок);

Номер рахунку (IBAN): UA488999980314050544000023753;

Код класифікації доходів бюджету: 24060300;

Найменування коду класифікації доходів бюджету: Інші надходження

2. Подання заявки на участь у конкурсі

2.1. Заявка на участь у Конкурсі подається претендентом за формою (додаток 1), до якої додаються документи відповідно до додатка 2. Бізнес-план подається відповідно до додатка 3 цієї Конкурсної документації.

2.2. Заявка на участь у Конкурсі разом з іншими документами подається у паперовій формі за підписом уповноваженої особи претендента у запечатаному конверті.

На конверті повинно бути зазначено:

- повне найменування і місцезнаходження конкурсної комісії;
- назва Конкурсу;
- повне найменування заявника, ідентифікаційний код за ЄДРПОУ, його місцезнаходження, контактний номер телефону, електронна адреса;
- маркування на конверті «Не відкривати до _____».

2.3. Документи, які подаються претендентами на участь у Конкурсі, мають бути викладені українською мовою. Всі оригінали документів викладенні іноземними мовами, повинні бути автентично перекладені українською мовою, а їх переклад – посвідчений нотаріально.

2.4. Усі документи (за винятком оригіналів документів, виданих іншими установами або документів, засвідчених нотаріально) повинні бути засвідчені керівником претендента відповідно до норм діючого законодавства. Документи, які не оформлені відповідно до вказаних вимог, не розглядаються та вважаються не поданими, що є підставою для недопущення претендента до участі у конкурсі.

2.5. Розрахунки показників, які зазначаються у заявці на участь у Конкурсі, здійснюються у національній валюті – гривня.

2.6. Претендент на участь у конкурсі має право подати тільки одну конкурсну заявку. Отримана заявка вноситься уповноваженим органом до реєстру поданих заявок. На запит претендента на участь у конкурсі протягом одного робочого дня з дня надходження запиту уповноважений орган листом підтверджує надходження конкурсної заявки із зазначенням дати та часу.

2.7. Заявка на участь у конкурсі може бути відкликана до останнього дня строку включно, встановленого для подання заявки, шляхом письмового повідомлення уповноваженого органу. В цьому випадку реєстраційний внесок повертається.

Претендент на участь у конкурсі може внести зміни до заявки до закінчення строку подання заявок на конкурс

2.8. Заявка на участь у Конкурсі подається претендентом особисто (його представником) або кур'єрською службою до уповноваженого органу у години роботи: понеділок-четвер – з 8:00 до 17:15, п'ятниця – з 8:00 до 16:00 (окрім обідньої перерви з 13:00 до 14:00).

3. Критерії допуску претендентів до участі у конкурсі

Критерії допуску претендентів до участі у конкурсі є:

- подання інформації (заявки і документів, визначених Конкурсною документацією), в повному обсязі; інформація має бути правдивою;
- подання заявки та документів відповідно до пункту 2 та додатку 2 цієї Конкурсної документації.

4. Розкриття, розгляд та оцінка заявок на участь в Конкурсі

4.1. Розкриття заявок на участь у Конкурсі здійснюється конкурсною комісією після закінчення терміну подання заявок на участь у Конкурсі. До участі у процедурі розкриття заявок на участь в Конкурсі допускаються керівники претендентів або їхні уповноважені представники. Відсутність керівника претендента або його уповноваженого представника

не є підставою для відмови у розкритті, розгляді або для відхилення його заявки на участь у Конкурсі.

4.2. Місце розкриття конкурсних заявок: вул. Незалежності, 37, малий зал виконавчого комітету Смілянської міської ради, м.Сміла, 20701.

4.3. Під час розкриття заявок на участь в Конкурсі перевіряються наявність чи відсутність поданих претендентом документів, які передбачені конкурсною документацією (додаток 2), а також оголошується найменування та місцезнаходження кожного претендента на участь у Конкурсі. Зазначена інформація вноситься до протоколу розкриття конкурсних заявок згідно з додатком 3. Протокол засідання конкурсної комісії підписується всіма присутніми на засіданні членами конкурсної комісії.

4.4. Ініціатор та претенденти на участь у конкурсі не можуть ініціювати будь-які переговори з питань внесення змін до змісту поданої конкурсної заявки. Інформація, що міститься у заявках на участь в Конкурсі, є конфіденційною і не підлягає розголошенню стороннім особам та іншим учасникам Конкурсу.

4.5. Підставами для недопущення претендента до участі у Конкурсі є:

- неподання у заявці необхідної інформації, подання її в неповному обсязі, подання неправдивої інформації.

Інформацію про відхилення заявки на участь в конкурсі із зазначенням підстави Конкурсна комісія зазначає у протоколі про розкриття заявок на участь в Конкурсі (додаток 4). Уповноважений орган повідомляє про рішення Конкурсної комісії претендента, заявка якого відхилена.

5. Оцінювання конкурсних пропозицій та критерії оцінювання

5.1. Конкурсна комісія з вибору керуючої компанії індустріального парку «Сміла» визначає переможця Конкурсу на основі критеріїв оцінювання конкурсних пропозицій відповідно до методики оцінювання конкурсних пропозицій (додаток 5). При рівній кількості балів переможець визначається окремим голосуванням, голос голови комісії є вирішальним.

Конкурсна комісія проводить оцінку конкурсних пропозицій, поданих у заявках учасниками конкурсу, допущеними до участі у Конкурсі, та визначає їх відповідність умовам конкурсу.

Загальний термін розгляду та оцінки конкурсних пропозицій не повинен перевищувати 30 днів з останнього дня, встановленого для подачі заявок.

5.2. Конкурсна комісія може ініціювати проведення презентацій бізнес-планів учасниками конкурсу на засіданні. В цьому разі учасники, які допущені до конкурсу, отримують повідомлення із визначення часу зустрічі для проведення презентації та захисту наданого бізнес-плану.

5.3. Інформація, що міститься у конкурсних пропозиціях учасників конкурсу є конфіденційною і не підлягає розголошенню стороннім особам та іншим учасникам. Результати оцінки конкурсних пропозицій учасників конкурсу не підлягають розголошенню до укладення договору про створення та функціонування індустріального парку, крім випадків, передбачених законом.

5.4. Не допускається надання роз'яснень учасникам конкурсу про оцінку конкурсних пропозицій, проте кожен учасник конкурсу має право оскаржити його результати відповідно до чинного законодавства України.

5.5. Переможцем конкурсу визначається учасник конкурсу, що відповідає основним умовам та вимогам, вказаним в конкурсній документації, запропонував кращі умови створення та функціонування індустріального парку, відповідно до умов конкурсу та Концепції його створення.

5.6. У разі якщо заявка на участь у конкурсі надійшла лише від одного претендента, він може бути визнаний переможцем конкурсу за умови забезпечення реалізації визначених ініціатором створення умов конкурсу, а конкурс вважати таким, що відбувся.

5.7. За результатами проведеного конкурсу, конкурсна комісія готує висновки про результати проведення конкурсу у вигляді протоколу оцінки конкурсної пропозиції (додаток 6). На підставі висновків, викладених у протоколі оцінки конкурсних пропозицій ініціатором приймається рішення про переможця Конкурсу.

Повідомлення про визначення переможця конкурсу надсилається переможцю не пізніше 5 (п'яти) днів з дня прийняття рішення ініціатором (рішення міської ради).

6. Конкурс може бути оголошений таким, що не відбувся, у разі коли:

- протягом строку прийняття пропозицій не надійшло жодної заявки на участь у Конкурсі;

- відхилення всіх конкурсних заявок;

- усі подані заявки на участь у Конкурсі не відповідають умовам конкурсу та Концепції індустріального парку «Сміла»;

Конкурсна комісія може прийняти рішення про проведення нового конкурсу, у разі:

- відмови визначеного переможця конкурсу від підписання договору про створення та функціонування індустріального парку;

- конкурс не відбувся у випадках, передбачених цим пунктом.

7. Договір про створення та функціонування індустріального парку

7.1. Договір про створення та функціонування індустріального парку «Сміла» (далі – Договір) за формою (додаток 7) укладається між ініціатором та переможцем конкурсу, але не пізніше 10 робочих днів з дня визначення переможця конкурсу.

Строк договору про створення та функціонування індустріального парку становить 10 років, який може бути змінений за згодою сторін у межах строку, на який створено індустріальний парк. Після закінчення строку договору він може бути продовжений на строк, визначений сторонами.

7.2. Істотними умовами договору про створення й функціонування індустріального парку є:

- 1) предмет договору;

- 2) строк договору;

- 3) кадастрові номери, місце розташування та розміри земельних ділянок, на яких створено індустріальний парк;

- 4) порядок та умови облаштування індустріального парку;

- 5) порядок та умови здійснення наукової діяльності в межах індустріального парку;

- 6) порядок та умови залучення учасників індустріального парку, інших суб'єктів індустріального парку;

- 7) порядок і умови надання учасникам індустріального парку прав на земельні ділянки та об'єкти в межах індустріального парку;

- 8) порядок та умови надання послуг і прав користування інженерно-транспортною інфраструктурою;

- 9) порядок та умови страхування керуючою компанією активів Ініціатора створення, отриманих у користування;

- 10) правовий режим майна, створеного керуючою компанією в межах індустріального парку, а також переданого для використання майна, що є власністю Ініціатора створення;

- 11) склад і порядок надання керуючою компанією звітності Ініціатору створення та уповноваженому державному органу;

- 12) порядок набрання чинності цим договором, але не пізніше дня підписання цього договору.

7.3. Зміни до договору про створення та функціонування індустріального парку вносяться за взаємною згодою сторін.

7.4. Реорганізація керуючої компанії - юридичної особи не є підставою для розірвання договору про створення та функціонування індустріального парку.

7.5. Невід'ємними частинами договору про створення та функціонування індустріального парку є:

- рішення міської ради від 31.01.2024 № 75-17/VIII «Про затвердження концепції індустріального парку «Сміла» та створення індустріального парку «Сміла»;
- рішення міської ради від 26.06.2024 № 82-52/VIII «Про внесення змін до рішення міської ради від 31.01.2024 № 75-17/VIII «Про затвердження Концепції індустріального парку «Сміла» та створення індустріального парку «Сміла»,
- бізнес-план індустріального парку із зазначенням термінів виконання відповідних робіт;
- Концепція Індустріального парку «Сміла».

7.6. Якщо переможець конкурсу не підписав договір у визначений строк або відмовився його підписувати, конкурсна комісія має право визначити переможця з числа інших учасників конкурсу або приймає рішення про проведення нового конкурсу.

8. Додатки до конкурсної документації:

Додаток 1 – Заявка на участь у конкурсі.

Додаток 2–Перелік документів.

Додаток 3 – Структура бізнес-плану.

Додаток 4– Протокол розкриття конкурсних заявок.

Додаток 5 – Методика оцінювання конкурсних пропозицій.

Додаток 6–Протокол оцінки конкурсних пропозицій.

Додаток 7 – Проект договору про створення та функціонування індустріального парку.

Начальник управління
економічного розвитку



Лариса МАТВЄЄНКО

Додаток 1
До конкурсної документації з вибору
керуючої компанії індустріального
парку «Сміла»

Голові конкурсної комісії з вибору
керуючої компанії індустріального
парку «Сміла»
АНАНКУ Сергію Васильовичу

(повне найменування, організаційно-правова форма)

(юридична адреса, та/або фактичне
місцезнаходження)

(номер телефону)

(посада, прізвище, ім'я, по батькові представника)

ЗАЯВКА

на участь у відкритому конкурсі з вибору керуючої компанії індустріального парку
«Сміла»

Керуючись Законом України «Про індустріальні парки» (зі змінами) та рішенням від
28.02.2024 № 76-46/VIII «Про організацію та проведення конкурсу з вибору керуючої
компанії індустріального парку «Сміла», прошу Вас розглянути заявку

(повне найменування, місцезнаходження, ідентифікаційний номер ЄДРПОУ)

на участь у відкритому конкурсі з вибору керуючої компанії індустріального парку
«Сміла» (далі – Конкурс).

Відомості про осіб, уповноважених діяти від імені учасника Конкурсу

(підстава, посада, прізвище, ім'я, по батькові):

Ми погоджуємося з умовами Конкурсу та тим, що Ви можете не допустити нашу
заявку на участь у конкурсі до Конкурсу у випадку невідповідності критеріям допуску
претендентів на участь у Конкурсі. Якщо наша заявка буде обрана переможцем Конкурсу,
ми зобов'язуємося підписати Договір про створення та функціонування індустріального
парку не пізніше 5 робочих днів з дня визначення переможця Конкурсу.

До заявки на участь у конкурсі додаються:

1. _____ арк.
2. _____ арк.
3. _____ арк.

Загальна кількість документів _____ од. на _____ арк.

(дата)

(ініціали, прізвище)
МП (підпис)

Додаток 2
До конкурсної документації з вибору
керуючої компанії індустріального
парку «Сміла»

Перелік документів та матеріалів, які подаються до заявки на участь у Конкурсі

№ п/п	Назва
1.	Заявка на участь у конкурсі
2.	Бізнес-план розвитку та функціонування індустріального парку «Сміла»
3.	Відомості, які підтверджують можливість претендента забезпечити належне функціонування індустріального парку, наявність досвіду, можливостей технологічного та організаційного забезпечення такої діяльності;
4.	Довідка про реквізити банківського рахунку, з якого був сплачений реєстраційний внесок.
5.	Копія діючого на день подання заявки Статуту або інших установчих документів юридичної особи та документи, що підтверджують повноваження представника
6.	Витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців, датований не пізніше 1 місяця на момент подання заяви
7.	Копія свідоцтва про реєстрацію платника ПДВ/єдиного податку (у разі відсутності відповідних документів учасник конкурсу надає інший документ, який підтверджує сплату податків і зборів (обов'язкових платежів) згідно з вимогами чинного законодавства)
8.	Довідка державної податкової інспекції за місцем реєстрації претендента про відсутність заборгованості з податків, зборів, платежів станом на момент оголошення конкурсу
9.	Довідка державної податкової інспекції за місцем реєстрації, що претендент не визнаний банкрутом або не порушено впровадження у справі про банкрутство
10.	Документи (копії) на підтвердження повноважень особи, яка підписала документи конкурсної пропозиції, уповноважена на підписання договору
11.	Довідка службової (посадової) особи учасника конкурсу, яку уповноважено представляти інтереси учасника конкурсу (довіреність, копія паспорта особи, наказ про призначення тощо)
12.	Інша інформація, яка на погляд учасника конкурсу надає йому перевагу над іншими конкурентами

Структура бізнес-плану претендента

Бізнес-план індустріального парку «Сміла» подається у паперовому вигляді у складі заявки на участь у конкурсі, прошивається та скріплюється печаткою.

Бізнес-план повинен включати наступні розділи:

1. Відомості про учасника конкурсу.

1.1. Загальний опис підприємства

2. Пропозиція щодо розвитку та будівництва індустріального парку «Сміла»

2.1. Пропозиції щодо обраної моделі індустріального парку:

- основні види діяльності;
- план та етапи розвитку індустріального парку (у просторовому і часовому вимірах, функціональне призначення). Опис проекту будівництва індустріального парку «Сміла» із зазначенням типів приміщень, їх загальної площі, вартості будівництва та орієнтовної вартості оренди/продажу щодо кожного з типів площ: (виробничого призначення, науково-виробничого центру, адміністративно-побутових об'єктів, логістичного хабу, тощо).

2.2. Пропозиції щодо облаштування зовнішньої та внутрішньої мережі інженерної та дорожньо-транспортної інфраструктури із зазначенням обсягу та джерел фінансування.

2.3. Опис інноваційності методів будівництва та розвитку альтернативних відновлювальних джерел енергії, підвищення екологічності виробничих процесів та зниження впливу на довкілля в межах індустріального парку «Сміла».

2.4. Реалізація соціальних проектів, в т.ч. спільно з учасниками індустріального парку.

2.5. Пропозиції щодо прогнозованої кількості створених робочих місць з врахуванням місцевих трудових ресурсів та структури праці в проекті створення індустріального парку «Сміла».

2.6. Опис потенційних учасників та суб'єктів індустріального парку «Сміла».

3. План маркетингової діяльності.

3.1. Забезпечення конкурентоспроможності та експортно-орієнтованого характеру взаємовідносин.

3.2. Промоція індустріального парку «Сміла».

4. Науково-технічна діяльність в індустріальному парку «Сміла».

4.1. Загальний опис розвитку науково-технічної діяльності на території індустріального парку.

4.2. Опис співпраці з вищими навчальними закладами, науково-дослідними центрами тощо.

5. Інвестиційна та фінансова модель проекту

5.1. Залучення інвестицій, розрахунковий обсяг витрат та капіталовкладень.

5.2. Вартість проекту відповідно до плану та етапів розвитку.

5.3. Період окупності проекту.

5.4. Очікуваний прибуток.

5.5. Прогнозний обсяг податків сплачених до місцевого та державного бюджету на кожному з етапів розвитку індустріального парку «Сміла» і т.д.

6. Наслідки реалізації проекту.

- 6.1. Економічні наслідки від реалізації проекту.
- 6.2 Соціальні наслідки від реалізації проекту.
- 6.3. Екологічні наслідки від реалізації проекту

7. Опис ризиків та припущень
(сценарії реалізації проекту).

8. Інша інформація на розсуд учасника

Додаток 4

До конкурсної документації з вибору
керуючої компанії індустріального
парку «Сміла»

ПРОТОКОЛ
розкриття заявок на участь у Конкурсі

м.Сміла

(дата/час)

Присутні _____ членів комісії

Представники претендентів: (присутні/відсутні) _____ ПП.

1.Ініціатор створення індустріального парку:

1.1. Найменування: Смілянська міська рада

1.2. Місцезнаходження: м.Сміла, Черкаський район, вул. Незалежності, 37.

1.3. Орган, що відповідає за організацію та проведення відкритого конкурсу з вибору керуючої компанії індустріального парку «Сміла» (далі – Конкурс): - Управління економічного розвитку виконавчого комітету Смілянської міської ради:

(прізвище, ім'я, по батькові посадової особи, телефон)

2. Дата оприлюднення оголошення про проведення Конкурсу: _____

3. Розкриття заявок на участь у Конкурсі відбулося _____ (дата, час).

4. Місце розкриття: _____

5. Інформація про претендента: _____

(повне найменування учасника, місцезнаходження, телефони)

6. Дата реєстрації заявки та №: _____

7. Перелік документів, поданих претендентом:

№ з/п	Назва документа	Кількість сторінок

Голова конкурсної комісії

(підпис)

(ініціали, прізвище)

Заступник голови конкурсної комісії

(підпис)

(ініціали, прізвище)

Секретар конкурсної комісії

(підпис)

(ініціали, прізвище)

Додаток 5

До конкурсної документації з вибору
керуючої компанії індустріального
парку «Сміла»

Методика оцінювання конкурсних пропозицій

Методика оцінювання конкурсних пропозицій, поданих претендентами у заявках на участь у Конкурсі, бальна відповідно до критеріїв оцінювання. Членами конкурсної комісії кожен критерій оцінюється балами від 1 до 5, максимальний бал за один критерій – 5 балів. Член конкурсної комісії оцінює критерій особисто, заповнюючи таку форму:

Номер та дата реєстрації заявки на участь у Конкурсі:		
Повне найменування учасника		
Критерії оцінювання конкурсної пропозиції		Бал (від 0 до 5)
1. Розмір прогнозованих інвестицій та їх походження;		
2. Наявність потенційних учасників		
3. Наявність інноваційних технологій та рішень, що можуть бути впроваджені на території індустріального парку;		
4. Наявність новітніх технологій для підвищення екологічності виробничих процесів та зниження впливу на довкілля;		
5. Наявність рішень щодо запровадження альтернативних відновлювальних джерел енергії у межах індустріального парку «Сміла».		
6. Кількість прогнозованих робочих місць з визначенням фонду заробітної плати		
7. Прогнозований розмір податків до бюджетів		
Підпис члена конкурсної комісії		
ППП члена конкурсної комісії		

ПРОТОКОЛ оцінки конкурсних пропозицій

1. Повне найменування учасника конкурсу _____

Критерії оцінки конкурсної пропозиції	Сума балів відповідно до методики оцінювання конкурсних пропозицій												Сумарна кількість балів
	Сергій Ананко	Олександр Лисенко	Лариса Матвєєнко	Людмила Бандурко	Сергій Браунер	Максим Глушенко	Віктор Дорошенко	Богдан Дубовський	Юлія Любченко	Олександр Пархоменко	Оксана Сілко	Юрій Студанс	
Розмір прогнозованих інвестицій та їх походження;													
Наявність потенційних учасників													
Наявність інноваційних технологій та рішень, що можуть бути впроваджені на території індустріального парку;													
Наявність новітніх технологій для підвищення екологічності виробничих процесів та зниження впливу на довкілля;													
Наявність рішень щодо запровадження альтернативних відновлювальних джерел енергії у межах індустріального парку «Сміла».													
Кількість прогнозованих робочих місць з визначенням фонду заробітної плати													
Прогнозований розмір податків до бюджетів													
2. Результат проведення оцінки конкурсних пропозицій(загальна сума балів, відповідає умовам конкурсу/не відповідає)													

Голова конкурсної комісії/
Заступник голови конкурсної комісії
Секретар конкурсної комісії

(підпис)

(ініціали, прізвище)

Додаток 7
До конкурсної документації з
вибору
керуючої компанії індустріального
парку «Сміла»

ДОГОВІР про створення та функціонування індустріального парку

м. Сміла

_____ 20__ року

Смілянська міська рада, місцезнаходження зареєстроване за адресою: вул. Незалежності, 37, м. Сміла, Черкаський район, Черкаська область, 20701, код ЄДРПОУ – 25874705 в особі міського голови Ананка Сергія Васильовича, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі – Ініціатор) з однієї сторони, і

_____ (найменування юридичної особи, яка після підписання цього договору

_____ набуває статусу керуючої компанії (відповідно до пункту 5 частини першої статті 1 Закону України "Про індустріальні парки"

(далі - Керуюча компанія) в особі _____, посада, прізвище, ім'я та по батькові (за наявності)
що діє на підставі _____ (назва документа)

_____ з іншої сторони, на основі рішення _____ про створення індустріального парку уклали цей договір про нижченаведене:

I. Предмет договору

1.1. Ініціатор і Керуюча компанія відповідно до умов цього договору, бізнес-плану та концепції індустріального парку 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.

1.2. За цим договором створюється та забезпечується функціонування індустріального парку «Сміла», розташованого на земельних ділянках загальною площею 61,3229 га, у тому числі: площею 30,0 га кадастровий номер 7110500000:06:003:0109, площею 15,2904 га кадастровий номер 7110500000:06:003:0133, площею 16,0325 га кадастровий номер 7110500000:06:003:0170.

1.3. Перелік земельних ділянок із зазначенням їх площі, кадастрових номерів, інших даних із викопіюванням з кадастрової карти (плану) щодо місця їх розташування додається до цього договору.

1.4. Строк, на який створюється індустріальний парк - 30 років.

II. Порядок виконання договору

2.1. Облаштування індустріального парку.

2.1.1. Порядок облаштування індустріального парку.

Облаштування індустріального парку здійснюється Керуючою компанією відповідно до Концепції індустріального парку та бізнес-плану.

2.1.2. Умови облаштування індустріального парку

Керуюча компанія власними силами виконує/організовує виконання комплексу робіт і послуг з підготовки земельної ділянки, а також проєктування, будівництва, реконструкції, ремонту та облаштування об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури чи інших об'єктів з метою створення належних умов для здійснення учасниками індустріального парку господарської діяльності, в тому числі:

- забезпечення нормативних санітарно-захисних зон;
- виконання комплексного благоустрою та озеленення території індустріального парку;
- використання сучасних вискоєфективних енергозберігаючих технологій та матеріалів, сучасних альтернативних джерел енергії, інженерного обладнання з високим коефіцієнтом корисної дії, тощо.

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

2.2. Надання прав на земельні ділянки та об'єкти в межах індустріального парку.

2.2.1. Порядок надання прав на земельні ділянки та об'єкти в межах індустріального парку

Керуюча компанія, що у встановленому законом порядку набула право оренди на землі індустріального парку, передає у володіння та користування земельні ділянки (суборенду) з правом їх забудови учасникам, іншим суб'єктам індустріального парку у порядку, визначеному цим договором та договором оренди земельної ділянки. Передача Керуючою компанією в суборенду земельної ділянки, частини земельної ділянки здійснюється за згодою Ініціатора, прийнятою у формі рішення (таке рішення не приймається, якщо Керуючою компанією вже укладено договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку з відповідним суб'єктом у порядку, визначеному пп.2.3.1 цього договору).

Межі частини земельної ділянки, яка може бути передана в суборенду, встановлюється на підставі відповідної технічної документації із землеустрою (без попереднього поділу).

2.2.2. Умови надання прав на земельні ділянки та об'єкти в межах індустріального парку

Земельна ділянка/частина земельної ділянки, що передана Керуючій компанії у межах індустріального парку, надається Керуючою компанією в суборенду в порядку, передбаченому п.2.2.1. та з урахуванням п.2.3.1 договору.

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.

2.3. Залучення учасників індустріального парку, інших суб'єктів індустріального парку

2.3.1. Порядок залучення учасників індустріального парку, інших суб'єктів індустріального парку

Керуюча компанія за згодою Ініціатора укладає договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку з суб'єктом господарської діяльності, який має намір набути статус учасника індустріального парку, або іншим суб'єктом індустріального парку. Така згода приймається Ініціатором у формі рішення та одночасно є згодою на укладання Керуючою компанією договору суборенди земельної ділянки або її частини в межах індустріального парку.

2.3.2. Умови залучення учасників індустріального парку

Суб'єкт господарювання, з яким Керуюча компанія має намір укласти договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, повинен:

- бути зареєстрованим як суб'єкт господарської діяльності на території Смілянської міської територіальної громади, у межах індустріального парку;
- мати розроблений бізнес-план своєї діяльності на території індустріального парку, та мати достатні фінансові ресурси для забезпечення своєї діяльності в індустріальному парку.

Керуюча компанія контролює та несе відповідальність за дотримання учасниками вимог, що визначені концепцією індустріального.

2.4. Правовий режим майна, створеного керуючою компанією в межах індустріального парку, та майна, переданого для використання, що є власністю ініціатора

У разі припинення договору про створення та функціонування індустріального парку Керуюча компанія зобов'язана повернути: Ініціатору - земельну ділянку (конфігурацією та з

характеристиками, зазначеними в п. 1.2. та 1.3 Договору) шляхом припинення відповідного договору оренди; або земельні ділянки, утворені за рахунок її поділу і не відчужені у власність учасників; об'єкти права власності, передані Керуючій компанії в користування, протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту припинення договору про створення індустріального парку. Якщо Керуюча компанія допустила псування земельної ділянки Ініціатора, погіршення стану/знищення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та/або іншого майна Ініціатора, розташованого у межах індустріального парку, така компанія зобов'язана відшкодувати йому збитки, якщо доведено, що це сталося внаслідок дії або бездіяльності останньої.

Створені керуючою компанією у межах індустріального парку об'єкти інфраструктури належать керуючій компанії на праві власності. Використання таких об'єктів здійснюється відповідно до договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку між керуючою компанією і учасником.

У разі відчуження земельної ділянки у власність учасника розташовані на ній об'єкти інфраструктури не передаються у власність учасника.

2.5. Страхування активів ініціатора.

2.5.1. Керуюча компанія зобов'язана здійснити страхування таких активів ініціатора:

Страхування активів Ініціатора здійснюється у випадках, коли таке страхування передбачено законом або є умовою кредитування Керуючої компанії або учасників індустріального парку з метою облаштування індустріального парку та/або здійснення господарської діяльності на його території.

2.5.2. Страхування зазначених активів здійснюється в такому порядку:

Страхування здійснюється у порядку, що визначається в кредитних договорах Керуючої компанії або учасників індустріального парку, які укладаються з метою облаштування індустріального парку та/або здійснення господарської діяльності на його території

2.5.3. Умови страхування активів

Страхування зазначених активів здійснюється на умовах, що визначаються в кредитних договорах Керуючої компанії або учасників індустріального парку, які укладаються з метою облаштування індустріального парку та/або здійснення господарської діяльності на його території.

2.6. Надання керуючою компанією щопіврічної звітності.

2.6.1. Склад звітності, що подається:

- Баланс. Форма 1
- Звіт про фінансові результати. Форма 2
- Звіт «Про функціонування індустріального парку (промислового)».

2.6.2. Порядок і строки подання звітності.

Звітність подається щопівроку в письмовій формі за підписом уповноваженої посадової особи, прошита, пронумерована та скріплена печаткою (за наявності):

Управлінню економічного розвитку – Баланс. Форма 1, Звіт про фінансові результати. Форма 2 – до 25 серпня, до 25 лютого після звітного періоду.

Звіт «Про функціонування індустріального (промислового) парку» - до 10 числа наступного місяця за звітний період

2.7. Наукова діяльність у межах індустріального парку.

2.7.1. Порядок здійснення наукової діяльності

Керуюча компанія організовує здійснення наукової діяльності на території індустріального парку відповідно до концепції індустріального парку.

2.7.2. Умови здійснення наукової діяльності

Здійснення наукової діяльності на території індустріального парку повинно відповідати меті та завданням створення індустріального парку, що визначені у Концепції та бізнес-плані, створеному Керуючою компанією.

2.8. Надання послуг та прав користування інженерно-транспортною інфраструктурою

2.8.1. Порядок надання послуг та прав користування інженерно-транспортною інфраструктурою

Надання послуг та прав користування інженерно-транспортною інфраструктурою здійснюється на договірних засадах.

2.8.2. Умови надання послуг та прав користування інженерно-транспортною інфраструктурою

Умови надання послуг та прав користування інженерно-транспортною інфраструктурою визначаються у відповідних договорах з учасниками індустріальних парків, які здійснюють/здійснили будівництво виробництв.

III. Права та обов'язки сторін

3.1. Ініціатор має право:

3.1.1. Здійснювати контроль за додержанням керуючою компанією умов укладених договорів.

3.1.2. Надавати керуючій компанії право на облаштування індустріального парку та/або управління (експлуатацію) об'єктами, що розміщені в межах індустріального парку.

3.1.3. Вимагати від керуючої компанії додержання концепції індустріального парку та виконання умов договорів, укладених з ініціатором створення.

3.1.4. Щопівроку отримувати від керуючої компанії звіти про функціонування індустріального парку.

3.1.5. Вимагати від керуючої компанії усунення порушень, допущених нею в процесі функціонування індустріального парку.

3.1.6. 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.

3.1.7. Здійснити викуп майна керуючої компанії в межах індустріального парку в разі дострокового розірвання договору про створення та функціонування індустріального парку в першочерговому порядку.

3.1.8. За зверненням керуючої компанії вживати заходів з розширення меж індустріального парку, якщо на наявній території неможливо розмістити нових учасників, за умови наявності вільних земельних ділянок.

3.1.9. Передавати керуючій компанії або учасникам в оренду (суборенду), відчужувати об'єкти (частини об'єктів) нерухомого майна в межах індустріального парку.

3.1.10. Відмовляти керуючій компанії у наданні згоди на передачу в суборенду земельної ділянки, частини земельної ділянки, в укладанні договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

3.2. Ініціатор зобов'язаний:

3.2.1. Здійснити облаштування індустріального парку відповідно до умов цього договору, а саме: розробити проект вертикального планування території земельної ділянки індустріального парку та виготовити проектно-кошторисну документацію проекту капітального ремонту по вул. Поштовій.

3.2.2. Надати керуючій компанії та/або учасникам права на земельні ділянки з урахуванням вимог цього договору та земельного законодавства;

3.2.3. Зберігати комерційну таємницю керуючої компанії.

3.2.4. Не втручатися в поточну господарську діяльність керуючої компанії та учасників.

3.2.5. Здійснювати контроль за додержанням концепції індустріального парку та бізнес-плану.

3.2.6. Виконувати умови цього договору.

3.3. Ініціатор має також інші права та обов'язки, передбачені законодавством або які впливають із умов цього договору.

3.4. Керуюча компанія має право:

3.4.1. Здійснювати господарську діяльність відповідно до законодавства з урахуванням особливостей, передбачених Законом України "Про індустріальні парки".

3.4.2. З урахуванням вимог земельного законодавства, пункту 2.2. та підпункту 2.3.1. цього договору передавати учасникам, іншим суб'єктам індустріального парку у суборенду надану їй в оренду земельну ділянку або її частини в межах індустріального парку з правом забудови.

3.4.3. Передавати учасникам в оренду (суборенду), відчужувати рухоме та нерухоме майно для використання в межах індустріального парку відповідно до законодавства.

3.4.4. Створити умови для підключення (приєднання) учасників до інженерних мереж та комунікацій.

3.4.5. Вимагати розірвання договору в разі порушення ініціатором умов договору і відшкодування збитків, завданих невиконанням умов договору.

3.4.6. На продовження строку договору в разі виконання його умов.

3.4.7. На отримання плати за вироблені товари (виконані роботи, надані послуги) згідно з цим договором.

3.4.8. Залучати на контрактній основі до виконання робіт та надання послуг у межах індустріального парку третіх осіб.

3.4.9. Отримувати від учасників звіти про виконання умов договору у визначені нижче строки та періоди (не рідше ніж щопівроку):

3.4.10. Ініціювати розгляд питання стосовно розширення меж індустріального парку в разі, якщо на наявній території неможливо розмістити нових учасників за умови наявності вільних земельних ділянок.

3.4.11. 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.

3.5. Керуюча компанія зобов'язана:

3.5.1. Виконувати умови цього договору.

3.5.2. У процесі діяльності, пов'язаної із 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.

3.5.3. Здійснити облаштування індустріального парку відповідно до умов цього договору та бізнес-плану.

3.5.4. Забезпечувати виконання бізнес-плану індустріального парку.

3.5.5. Залучати учасників індустріального парку, інших суб'єктів індустріального парку та за згодою ініціатора укладати з ними договори про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

3.5.6. 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.

3.5.7. Звертатися з пропозиціями щодо надання згоди на здійснення невід'ємного поліпшення майна, переданого ініціатором у користування керуючій компанії.

3.5.8. 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.

3.5.9. Після закінчення строку, на який укладено договір, передати земельну ділянку разом з об'єктами інфраструктури, що розташовані на ній, та іншими об'єктами, розміщеними в межах індустріального парку, ініціатору, якщо інше не передбачено договором.

3.5.10. Щопівроку подавати ініціатору та уповноваженому державному органу звіти про функціонування індустріального парку.

3.5.11. Зберігати комерційну таємницю ініціатора.

3.6. Керуюча компанія має також інші права та обов'язки, передбачені законодавством або які впливають із умов цього договору.

IV. Відповідальність сторін

4.1. 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

4.2. Порухенням договору є його невиконання або неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених цим договором.

4.3. Відповідальність за порушення договору та способи її реалізації

Всі спірні питання що виникають в процесі даного договору сторони врегульовують шляхом переговорів, а у випадку недосягнення згоди у судовому порядку згідно чинного законодавства України. Сторони погоджуються, що докладуть максимум зусиль для вирішення спірних питань шляхом переговорів.

У випадку невиконання, неналежного виконання умов договору Ініціатор має право достроково розірвати договір, направивши керуючій компанії повідомлення. Повідомлення надсилається за 60 днів до дня розірвання.

V. Обставини непереборної сили

5.1. 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).

5.2. Сторона, яка не може виконувати зобов'язання за цим договором у наслідок дії обставин непереборної сили, повинна не пізніше 15 календарних днів з дати їх виникнення повідомити про це іншу сторону в письмовій формі.

5.3. Доказом виникнення обставин непереборної сили та строку їх дії є відповідні документи, що видаються уповноваженими на це органами.

5.4. У разі коли строк дії обставин непереборної сили продовжується більше ніж на 30 календарних днів, кожна із сторін у встановленому порядку має право розірвати цей договір.

VI. Вирішення спорів

6.1. Усі спори, які будуть виникати під час виконання цього договору, вирішуються шляхом переговорів і консультацій між сторонами.

6.2. У разі неможливості досягнення згоди сторін у процесі переговорів і консультацій такий спір вирішується в судовому порядку відповідно до законодавства.

VII. Строк дії договору

7.1. Цей договір набирає чинності з дати його підписання уповноваженими представниками сторін та скріплення підписів печатками (за наявності).

7.2. Строк дії договору про створення та функціонування індустріального парку встановлюється в межах строку, на який створено індустріальний парк.

Строк дії договору - **10 (десять) років.**

7.3. 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.

7.4. Строк дії договору може бути змінений за згодою сторін у межах строку, на який створено індустріальний парк.

7.5. Цей договір може бути припинено достроково в разі:

7.5.1. Істотного порушення однією із сторін своїх зобов'язань за цим договором.

7.5.2. Ліквідації керуючої компанії за рішенням суду, у тому числі у зв'язку з визнанням її банкрутом.

7.6. Реорганізація керуючої компанії - юридичної особи не є підставою для розірвання договору про створення та функціонування індустріального парку.

7.7. Цей договір укладається і підписується у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу.

VIII. Інші умови

8.1. Зміни до цього договору вносяться за взаємною згодою сторін та оформлюються додатками до нього.

8.2. У разі припинення договору про створення та функціонування індустріального парку керуюча компанія зобов'язана повернути ініціатору земельні ділянки, не відчужені у власність учасників, а також об'єкти права власності на умовах, зазначених у цьому договорі. 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 наслідок дій або бездіяльності цієї компанії.

ІХ. Додатки до договору

Невід'ємною частиною цього договору є:

рішення ініціатора про створення індустріального парку;

бізнес-план індустріального парку;

концепція індустріального парку, схвалена ініціатором;

викопіювання з кадастрової карти (плану) щодо місця розташування земельної ділянки.

Х. Реквізити сторін

Ініціатор

Керуюча компанія

Смілянська міська рада
Вул. Незалежності, 37, м. Сміла,
Черкаська обл. 20701
Код ЄДРПОУ - 25874705
____ 20 __ року
М. П. (за наявності)

____ 20 __ року
М. П. (за наявності)