

Додаток 1

до рішення 45 сесії Коростенської міської
ради VIII скликання від 22.05.25р. № _____

УМОВИ

відкритого конкурсу з вибору керуючої компанії індустріального парку «Коростень-Подільський»

1. Загальні положення.

1.1. Умови конкурсу з вибору керуючої компанії індустріального парку «Коростень-Подільський» (далі – умови) розроблено відповідно до Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні» та «Про індустріальні парки».

Умови визначають правові та організаційні засади обрання і функціонування керуючої компанії індустріального парку «Коростень-Подільський» з метою забезпечення економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності територій, активізації інвестиційної діяльності, створення нових робочих місць, розвитку сучасної виробничої та ринкової інфраструктури.

1.2. Відкритий конкурс з вибору керуючої компанії індустріального парку «Коростень-Подільський» (далі - **конкурс**) проводиться на конкурентних засадах в умовах відкритості, публічності та прозорості.

1.3. Завданням конкурсу є визначення юридичної особи, яка забезпечить найкращі умови здійснення інвестиційної діяльності резидентів індустріального парку «Коростень-Подільський», виконання Концепції індустріального парку «Коростень-Подільський».

1.4. У конкурсі можуть брати участь юридичні особи, створені згідно із законодавством України, незалежно від організаційно-правової форми, за умови можливості здійснювати таку діяльність відповідно до статуту юридичної особи та фактичної відповідності Конкурсній документації.

1.5. В умовах терміни вживаються в такому значенні:

1.5.1. Індустріальний (промисловий) парк (далі - **індустріальний парк**) - визначена ініціатором створення індустріального парку відповідно до містобудівної документації облаштована відповідною інфраструктурою територія, у межах якої учасники індустріального парку можуть здійснювати господарську діяльність у сфері переробної промисловості, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), альтернативної енергетики, зберігання енергії, а також науково-технічну діяльність, діяльність у сфері інформації і електронних комунікацій на умовах, визначених цим Законом та договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

На території індустріальних парків не може здійснюватися діяльність з виробництва підакцизних товарів (за виключенням виробництва біологічних видів палива (біопалива), виробництва біокомпонентів, вироблення енергії з альтернативних джерел енергії, виробництва автомобілів легкових, кузовів до

них, причепів та напівпричепів, мотоциклів, транспортних засобів, призначених для перевезення 10 осіб і більше, транспортних засобів для перевезення вантажів) та господарська діяльність, що підпадає під ліцензування згідно з пунктами 18, 18¹, 20-22, 32 частини першої статті 7 Закону України «Про ліцензування видів господарської діяльності».

1.5.2. Здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку - господарська діяльність учасників, керуючої компанії, ініціатора створення на умовах договорів про створення та функціонування індустріального парку та/або про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

1.5.3. Уповноважений державний орган - центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику щодо створення і функціонування індустріальних парків на території України, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України.

1.5.4. Керуюча компанія індустріального парку (далі - керуюча компанія) - створена згідно із законодавством України юридична особа незалежно від організаційно-правової форми та вибрана відповідно до Закону «Про індустріальні парки» та умов, з якою ініціатором створення укладений договір про створення та функціонування індустріального парку; юридична особа, що веде господарську (операторську) та інвестиційну діяльність на території індустріального парку, спрямовану на забезпечення життєвої діяльності резидентів індустріального парку відповідно до власного статуту, Концепції індустріального парку «Коростень-Подільський» та інших документів, що регулюють діяльність учасників індустріального парку і визначені в умовах та конкурсній документації.

1.5.5. Учасник індустріального парку (далі – *учасник, резидент*) - суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, зареєстрований на території (в межах) індустріального парку, який згідно із законодавством набув право на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку, уклав з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку відповідно до Концепції індустріального парку «Коростень-Подільський» та має здійснювати діяльність виключно у сфері переробної промисловості, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), а також науково-технічну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій лише на території (в межах) індустріального парку.

1.5.6. Інвестиційна діяльність - сукупність практичних дій громадян, юридичних осіб і держави щодо реалізації інвестиційних проєктів. Керуюча компанія та ініціатор створення індустріального парку «Коростень-Подільський» не несуть відповідальності за реалізацію інвестиційних планів резидентів, але можуть вимагати їх здійснення відповідно до календарного плану - графіка та договору з керуючою компанією.

1.5.7. Операторська діяльність - господарська діяльність, що здійснюється юридичною особою, яка набула право здійснювати таку діяльність відповідно до договору оренди основних засобів, що належать ініціатору.

1.5.8. Земельна ділянка індустріального парку - це територія, яка являє собою сукупність суміжних земельних ділянок комунальної власності з визначеними межами згідно зі схемою території індустріального парку «Коростень-Подільський», що зареєстровані у Державному реєстрі речових прав на майно та їх обтяжень. Земельні ділянки або їх частини з правом забудови, об'єкти (частини об'єктів) нерухомого майна можуть передаватися керуючою компанією в суборенду відповідно до законодавства.

1.5.9. Концепція Парку (повна назва — індустріального парку «Коростень-Подільський») (далі - **концепція**) - програмний документ, що пояснює мету, загальні засади створення і діяльності, способи та параметри функціонування індустріального парку «Коростень-Подільський», затверджений Коростенською міською радою.

1.5.10. Інфраструктура індустріального парку - дорожньо-транспортна мережа та інженерні мережі індустріального парку «Коростень-Подільський», а також благоустрій майданчиків, що перебувають у загальному та спільному користуванні. Господарська діяльність на території розташування лінійних та точкових об'єктів інфраструктури регулюється спеціальними правилами.

1.5.11. Умови конкурсу - обов'язкові вимоги до учасників конкурсу, опис процедури проведення конкурсу.

1.6. Конкурсна комісія - комісія, що утворена ініціатором створення індустріального парку «Коростень-Подільський», і займається питаннями підготовки та проведення конкурсу. Конкурсна комісія готує висновки щодо визначення кращих умов створення та функціонування індустріального парку «Коростень-Подільський». Рішення про переможця конкурсу на підставі висновків конкурсної комісії приймається Коростенською міською радою.

1.7. До участі у конкурсі не допускаються особи, які:

- визнані банкрутами або стосовно яких розпочато справу про банкрутство;
- не надали відповідні фінансові документи, які підтверджують їх фінансові можливості щодо забезпечення виконання умов конкурсу;
- майно (частина майна) яких перебуває в податковій заставі або на майно накладено арешт;
- мають прострочену заборгованість у сплаті податків, зборів (обов'язкових платежів);
- не виконали (не виконують) належним чином умови договорів щодо здійснення аналогічної діяльності або інших договорів, які були підписані з міською радою, або комунальним підприємством/закладом.

1.8. Якщо заявка на участь у конкурсі надійшла лише від одного претендента, його може бути визнано переможцем конкурсу за умови забезпечення реалізації визначених ініціатором створення умов конкурсу, а конкурс вважається таким, що відбувся.

1.9. Спори, пов'язані з проведенням конкурсу, вирішуються відповідно до чинного законодавства.

2. Діяльність керуючої компанії:

2.1. Є орендарем земельних ділянок індустріального парку.

2.2. З урахуванням вимог земельного законодавства залучає, шляхом передачі в суборенду надану їй в оренду земельну ділянку або її частини у межах індустріального парку з правом забудови, резидентів на вільні ділянки та контролює їх діяльність на усіх ділянках індустріального парку.

2.3. 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.

2.4. Забезпечує постачання необхідних інженерних мереж до межі зайнятої резидентом ділянки. Технічна точка розподілу мереж визначається окремо для кожної мережі за договором між резидентом та керуючою компанією.

2.5. За допомогою власних ресурсів або з залученням сторонніх організацій здійснює прибирання місць загального користування від сміття та снігу, дбає про зелені насадження на загальній території та вимагає такого ж від резидентів на території їх ділянок. Керуюча компанія забезпечує вивезення твердих побутових відходів та іншого невиробничого сміття (крім відходів виробництва та будівництва, що здійснюється не керуючою компанією).

2.6. Обслуговує та підтримує у належному стані дороги та інші елементи дорожньо-транспортної інфраструктури.

2.7. Експлуатує, обслуговує та підтримує у належному стані підземні та повітряні кабельні лінії, естакади, підземні та надземні колектори, колодязі, будівлі розподільчих приладів, трансформаторні станції та підстанції, резервуари, підземні та надземні трубопроводи, насосні станції, дренажні та відвідні канали, ставки-накопичувачі, елементи інженерної інфраструктури.

2.8. Будує та вдосконалює інженерну і дорожньо-транспортну мережу загального користування відповідно до запиту резидентів та у випадку приєднання до індустріального парку суміжних територій.

2.9. Несе відповідальність за забезпечення протипожежного стану на території індустріального парку, запобігає виникненню екологічних загроз та контролює усі шкідливі техногенні чинники на території індустріального парку.

2.10. Забезпечує особисту безпеку людей на території індустріального парку, охорону майна резидентів за окремими договорами, освітлення місць загального користування (у тому числі доріг, проїздів та проходів), здійснює відеоспостереження, використовує необхідні сигнальні та охоронні системи.

2.11. Отримує оплату від резидентів на здійснення своєї діяльності.

2.12. Щопівроку подає ініціатору створення індустріального парку «Коростень-Подільський» та уповноваженому державному органу звіти про функціонування індустріального парку.

2.13. Після закінчення строку, на який було укладено договір, зобов'язана передати земельну ділянку разом з об'єктами інфраструктури, що розташовані на ній, ініціатору створення, якщо інше не передбачено договором.

2.14. Зобов'язана зберігати комерційну таємницю ініціатора створення.

3. Вимоги до претендентів:

3.1. Для взяття участі в конкурсі претендент надає конкурсній комісії такі документи:

3.1.1. заявку на участь у конкурсі за формою згідно з конкурсною документацією;

3.1.2. бізнес-план індустріального парку «Коростень-Подільський»;

3.1.3. презентаційні матеріали;

3.1.4. документ, що підтверджує сплату реєстраційного внеску, відповідно до пункту 3.6 конкурсної документації;

3.1.5. копію Статуту або інших установчих документів, які належним чином засвідчені та скріплені печаткою;

3.1.6. виписку або витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб підприємців (з обов'язковими записами щодо перебування юридичної особи у процесі провадження у справі про банкрутство та відомостей про перебування юридичної особи в процесі припинення) датовані не пізніше одного місяця на момент розкриття пропозиції;

3.1.7. копію свідоцтва про реєстрацію платника ПДВ/єдиного податку (у разі відсутності відповідних документів учасник надає інший документ, який підтверджує сплату податків і зборів (обов'язкових платежів) згідно з вимогами чинного законодавства);

3.1.8. документ (копія) на підтвердження повноважень особи, яка:

- підписала документи конкурсної пропозиції;
- уповноважена особою на підписання договору (на вибір учасника: виписка зі статуту, довіреність, протокол загальних зборів, виписка з протоколу засновників, наказ про призначення тощо);
- копія паспорта такої особи.

3.1.9. відомості, які підтверджують можливість претендента забезпечити належне функціонування індустріального парку, можливість технологічного та організаційного забезпечення такої діяльності.

4. Проведення конкурсу з вибору керуючої компанії індустріального парку «Коростень-Подільський».

4.1. Рішення про організацію та проведення конкурсу приймається ініціатором створення індустріального парку «Коростень-Подільський».

4.2. Ініціатор створення індустріального парку «Коростень-Подільський»:

- затверджує умови конкурсу;
- затверджує конкурсну документацію;
- утворює конкурсну комісію, затверджує її склад та порядок роботи;
- публічно оголошує відкритий конкурс шляхом розміщення повідомлення конкурсною комісією на офіційному сайті Коростенської міської ради, в мережі Інтернет.

• визначає порядок сплати реєстраційного внеску, розмір якого не може перевищувати одну тисячу неоподатковуваних мінімумів доходів громадян

4.3. Інформація про оголошення конкурсу повинна містити відомості щодо:

4.3.1. Концепції індустріального парку «Коростень-Подільський».

4.3.2. Суб'єкта, який є ініціатором створення індустріального парку «Коростень-Подільський».

4.3.3. Умов конкурсу, затверджених ініціатором створення індустріального парку «Коростень-Подільський».

4.3.4. Земельні ділянки, на яких створено індустріального парку «Коростень-Подільський».

4.3.5. Строку, на який створено індустріального парку «Коростень-Подільський».

4.3.6. Органу, до якого слід звертатися за додатковою інформацією.

4.3.7. Розмір реєстраційного внеску.

4.4. Реєстраційний внесок сплачується шляхом безготівкового перерахування коштів на рахунок управління економіки виконавчого комітету Коростенської міської ради, яка є ініціатором створення індустріального парку «Коростень-Подільський» і використовується на організацію та підготовку проведення конкурсу.

4.5. За зверненням претендента ініціатор створення індустріального парку «Коростень-Подільський» надає йому необхідну додаткову інформацію про Концепцію індустріального парку «Коростень-Подільський», земельні ділянки та розташовані на них об'єкти.

4.6. Заявка на участь у конкурсі подається протягом 30 днів з дня його оголошення. Конкурсна комісія приймає заявки за адресою: вул. Грушевського, 22 каб. 28, 37 м.Коростень, 11501. Години прийому: з 8:00 до 17:00.

4.7. Конкурсна комісія розглядає заявки, подані претендентами, допущеними до участі у конкурсі, документи та матеріали з пропозиціями щодо умов створення індустріального парку «Коростень-Подільський» визначає їх відповідність умовам та конкурсній документації, готує висновки щодо визначення кращих умов створення та функціонування індустріального парку «Коростень-Подільський».

4.8. Заявки на участь у конкурсі, отримані ініціатором створення індустріального парку «Коростень-Подільський» після закінчення строку подачі, не розглядаються.

4.9. Переможцем конкурсу визнається претендент, який запропонував кращі умови створення та функціонування індустріального парку «Коростень-Подільський» відповідно до умов та конкурсної документації.

4.10. Якщо заявка на участь у конкурсі надійшла лише від одного претендента, він може бути визнаний переможцем конкурсу за умови забезпечення реалізації визначених ініціатором створення індустріального парку «Коростень-Подільський» умов, а конкурс вважається таким, що відбувся.

4.11. На підставі висновків конкурсної комісії ініціатор створення впродовж 10 днів з останнього дня, встановленого для розгляду конкурсних пропозицій, приймає рішення про переможця конкурсу.

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

4.13. Договір з переможцем конкурсу про створення та функціонування індустріального парку «Коростень-Подільський» укладається після погодження всіх умов договору, але не пізніше десяти робочих днів з дня визначення переможця конкурсу.

Секретар міської ради

Олександр ОЛЕКСІЙЧУК