Додаток

до рішення \_\_ сесії VIII скликання

Хотинської міської ради

від \_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 р. №\_\_\_\_\_\_

**ДОГОВІР**

**про створення та функціонування індустріального парку «Хотин Invest»**

м. Хотин \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 року

**Хотинська міська рада** відповідно до пункту 4 статті 1 Закону України «Про індустріальні парки» (далі – ініціатор) в особі Хотинського міського голови Дранчука Андрія Дмитровича, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» з однієї сторони, і **комунальна установа «Агенція розвитку міста» Хотинської міської ради** (далі – керуюча компанія) в особі директора Гуменюка Юрія Віталійовича, що діє на підставі Статуту з іншої сторони, на основі рішення про створення індустріального парку уклали цей договір про нижченаведене:

І. Предмет договору

1.1. Керуюча компанія відповідно до умов цього договору, бізнес-плану та концепції індустріального парку зобов’язується 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 господарської діяльності та забезпечувати функціонування індустріального парку, а ініціатор 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 «Хотин Invest», розташованого на земельних ділянках загальною площею 13,7244 га.

1.3. Земельні ділянки площею 13,7244 га розташовані в місті Хотин Чернівецької області, кадастровий номер 7325010100:01:016:0078 з викопіюванням з кадастрової карти (плану) щодо місця їх розташування.

1.4. Термін, на який створюється індустріальний парк – 30 років.

ІІ. Порядок виконання договору

2.1. Облаштування індустріального парку «Хотин Invest».

2.1.1. Порядок облаштування індустріального парку «Хотин Invest».

Облаштування і розвиток індустріального парку «Хотин Invest» здійснюється згідно концепції та бізнес-плану індустріального парку, що є невід’ємною частиною цього договору.

У межах індустріального парку планується створення єдиної території з облаштованою інфраструктурою для розміщення нових, об'єктів промисловості, інноваційної сфери, логістики і супутніх послуг, спрямованих на забезпечення економічного зростання, створення сприятливих умов для залучення інвестицій в економіку громади, підвищення конкурентоспроможності регіону, збільшення надходжень до міського та державного бюджету України, а також активізації інвестиційної діяльності як в місті, так і в регіоні.

Пріоритетні галузі:

- переробна промисловість (первинна та вторинна переробка сільськогосподарської сировини, виробництво харчових продуктів);

- професійна наукова та технічна діяльність (дослідницька діяльність на предмет покращення якості продукції та використання нових технологій, ІТ- кластер);

- виробництво комп'ютерів, електронної та оптичноїпродукції;

- транспорт, складське господарство, логістика - створення транспортно-логістичного центру з можливим відкриттям митно-ліцензійного складу.

- деревообробна, поліграфічна галузь.

Крім того, передбачаються наступні галузі промисловості:

- виробництво пластмасових;

- виробництво готових металевих виробів;

- машинобудування;

- виробництво основних фармацевтичних продуктів і фармацевтичних препаратів;

- інші галузі, сумісні із вищезазначеними.

Для забезпечення діяльності підприємств пріоритетних галузей, ініціатор передбачає залучення компаній, що будуть надавати супутні послуги, а саме:

- транспорт та складське господарства;

- тимчасове розміщення та організація харчування;

- діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування.

Перелік галузей може бути розширений та/або належним чином скоригований, відповідно до актуальних потреб громади та об’єктивних умов ринку.

2.1.2. Умови облаштування індустріального парку «Хотин Invest»:

Основні містобудівні вимоги до освоєння території індустріального парку:

- дотримання положень затвердженої містобудівної документації (детального плану території індустріального парку) при розміщенні будівель і споруд, трасуванні проєктних вулиць та проїздів, із дотриманням їх ширини в межах червоних ліній, а також трасування лінійних інженерних комунікацій; дотримання вимог містобудівної документації щодо трасування проєктованих вулиць та проїздів, із дотриманням їх ширини в межах червоних ліній та резервуванням відповідних площ;

- забезпечення нормативних санітарно-захисних зон;

- виконання комплексного благоустрою та озеленення території комплексу;

- покриття проїздів та автостоянки – асфальтобетон, тротуарів – тротуарна плитка;

- територія повинна бути забезпечена сучасним енергозберігаючим зовнішнім освітленням, візуальною рекламою, інформаційною стелою тощо.

2.2. Надання прав на земельні ділянки та об’єкти в межах індустріального парку «Хотин Invest».

2.2.1. Порядок надання прав на земельні ділянки та об’єкти в межах індустріального парку «Хотин Invest».

2.2.1. 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.

2.2.2. 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.

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

2.2.4. Умови надання прав на земельні ділянки та об’єкти в межах індустріального парку «Хотин Invest».

Використання земельних ділянок та об’єктів у межах індустріального парку «Хотин Invest» повинно відповідати санітарно-епідеміологічним та екологічним вимогам.

Термін дії оренди (суборенди) землі не може перевищувати термін на який створюється індустріальний парку «Хотин Invest».

Земельні ділянки надаються учасникам для будівництва та обслуговування об’єктів нерухомості, необхідних для здійснення господарської діяльності за умови використання їх за цільовим призначенням.

2.3. Залучення учасників індустріального парку «Хотин Invest».

2.3.1. 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.

2.3.2. Учасники індустріального парку мають залучатись за умови:

- прийняття учасниками правил та показників, визначених в концепції та бізнес-плані індустріального парку «Хотин Invest».;

- наявності ресурсів для здійснення господарської діяльності;

- наявності досвіду в галузі, в якій здійснює діяльність учасник або афілійована йому компанія.

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

2.4.1. Керуюча компанія уповноважена здійснювати будь-які дії щодо володіння, користування та розпорядження майном, вчиняти будь-які правочини з 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, представництвам, 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.

2.5. Надання керуючою компанією щоквартальної звітності ініціатору.

2.5.1. 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 договір 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.

2.5.2. Керуюча компанія щоквартально до 15 числа місяця наступного за звітним письмово звітує ініціатору.

2.6. Наукова діяльність у межах індустріального парку здійснюється у відповідності до Закону України «Про наукову і науково-технічну діяльність».

2.7. Надання послуг та прав користування інженерно-транспортною інфраструктурою.

2.7.1. 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.

ІIІ. 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. Щокварталу 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.

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

3.2. Ініціатор зобов’язаний:

3.2.1. Здійснити облаштування індустріального парку відповідно до умов цього договору.

3.2.2. Надати керуючій компанії та/або учасникам права на земельні ділянки, наявні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури та інші об'єкти, розміщені у межах індустріального парку.

3.2.3. Зберігати комерційну таємницю керуючої компанії.

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

3.2.5. Розглядати пропозиції керуючої компанії щодо надання згоди на здійснення поліпшення його майна, переданого в користування керуючій компанії.

3.2.6. Здійснювати контроль за додержанням концепції індустріального парку.

3.2.7. Виконувати умови цього договору.

3.3. Ініціатор має також інші права та обов’язки, передбачені законодавством або які випливають 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 передавати учасникам 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) об’єкти (частини об’єктів) нерухомого майна 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 (роботи, послуги), що надаються учасникам згідно з договором.

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

3.4.9. Не рідше ніж щокварталу отримувати від учасників звіти про виконання умов договору.

3.4.10. Ініціювати розгляд питання стосовно розширення меж індустріального парку в разі, якщо на наявній території неможливо розмістити нових учасників.

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. Зазначене не позбавляє права керуючої д компанії укладати трудові договори з іноземцями та особами без громадянства.

3.5.3. Здійснити облаштування індустріального парку відповідно до умов цього договору.

3.5.4. Забезпечувати виконання бізнес-плану індустріального парку.

3.5.5. Залучати учасників індустріального парку та укладати з ними необхідні договори.

3.5.6. За дорученням ініціатора створення 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 і організаціями.

3.5.7. Звертатися з пропозиціями щодо надання згоди на здійснення 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. Щокварталу 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 випливають із умов цього договору.

ІV. Відповідальність сторін

4.1. Одностороння відмова від виконання зобов’язань за цим договором не допускається. У разі порушення зобов’язання, що виникає з цього договору (далі – порушення договору), сторона несе відповідальність, визначену цим договором та/або законом.

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

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 унаслідок 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 180 календарних днів, кожна із сторін у встановленому порядку має право розірвати цей договір.

VІ. Вирішення спорів

6.1. Усі спори, які будуть виникати при виконанні цього договору, регламентуються 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.

VІІ. 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 терміну, на який створено індустріальний парк. Строк дії договору 30 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 терміну, 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.

VIIІ. Інші умови

8.1. Зміни до цього договору вносяться за взаємною згодою сторін.

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 внаслідок 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.

Х. Реквізити сторін

|  |  |
| --- | --- |
| Ініціатор  Хотинська міська рада  Чернівецька область  місто Хотин, 60000  вул. О. Кобилянської, 2А  Код ЄДРПОУ 04062205  Міський голова  А. Д. Дранчук    \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 року  М.П. | Керуюча компанія  Комунальна установа «Агенція розвитку міста» Хотинської міської ради  місто Хотин, 60000  вул. О. Кобилянської, 2А  Код ЄДРПОУ  Директор  Ю. В. Гуменюк  \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 року  М.П. |

**Секретар міської ради Сергій ЯКУБА**