

**Договір про створення та функціонування
індустріального парку «Коростень».**

м. Коростень

16 липня 2015 року.

Коростенська міська рада відповідно до пункту 4 статті 1 Закону України "Про індустріальні парки", (далі - Ініціатор) в особі міського голови **Москаленко Володимира Васильовича**, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з однієї сторони, і **товариство з обмеженою відповідальністю «Екобау Сервіс»** далі - Керуюча компанія в особі директора **Шешурака Василя Ярославовича**, який діє на підставі Статуту підприємства з іншої сторони, на підставі рішення Коростенської міської ради «Про створення індустріального парку № 28.08.2013 року за № 1159 уклали цей договір про нижченаведене:

I. 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 «Коростень», розташованого на земельних ділянках загальною площею 42,2015 га.

1.3. Земельна ділянка площею 42,2015 га розташована в місті Коростені Житомирської області, вул.Жовтнева,11д, кадастровий номер 1810700000:02:038:0031 з вкопіюванням з кадастрової карти (плану) щодо місця їх розташування.

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

II. Порядок виконання договору

2.1. Облаштування індустріального парку

2.1.1. Порядок облаштування індустріального парку: в межах індустріального парку буде розміщуватися виробництво у таких сферах: приладобудування; легка та деревообробна промисловість.

2.1.2. Індустріальний парк розвивається в 3 етапи, а саме:

| Етап | Завдання |
|------|----------|
|------|----------|

| | |
|--------------------------------|--|
| Етап 1 2016 рік | 1. Розробка проектно-кошторисної документації 2. Підведення інженерних мереж та прокладання під'їзної дороги 3. Пошук і визначення «якірного» інвестора, укладення договорів |
| Етап 2 (2017-2021 роки) | 1. Залучення учасників індустріального парку 2. Трасування внутрішньо майданчикових шляхів та прокладання інженерних мереж відповідно до потреб потенційних учасників |
| Етап 3 (2021-) | 1. Залучення учасників індустріального парку 2. Трасування внутрішньо майданчикових шляхів та прокладання інженерних мереж |

На започаткування функціонування індустріального парку відводиться 18 місяців. Згідно визначених пріоритетів територія індустріального парку поділяється на 4 сектори:

Сектор 1 – Приладобудування - підприємств приладобудування, машинобудування та інших сфер виробництва, загальною площею – 12 га.

Сектор 2 – Легка промисловість - підприємств легкої промисловості, загальна площа - 12 га.

Сектор 3 – Деревообробна промисловість - майданчик для розвитку підприємств деревообробної промисловості, загальною площею – 12 га.

Сектор 4 – Логістика – земельна ділянка площею 6,2015 га.

Бізнес-сіті – розміщується в межах сектору логістики.

Керуюча компанія залишає за собою право вносити за погодженням з ініціатором зміни до запропонованого плану зонування території з метою максимального забезпечення потреб потенційних резидентів індустріального парку.

Для досягнення максимального ефекту керуюча компанія залучатиме «якірного» інвестора – вітчизняної або іноземної компанії, виробництво якої визначило б основні напрями діяльності в межах індустріального парку. Діяльність інших учасників, що будуть у подальшому залучені, доповнюватиме основне виробництво.

Забудова в межах індустріального парку не допускається в довільному порядку з метою дотримання послідовності в освоєнні території, зокрема трасуванні доріг та прокладанні інженерних мереж.

Кількість новостворених робочих місць на території індустріального парку та пов'язаних з його обслуговуванням на 2 етапі має становити не менше 300. Критерії розрахунку робочих місць розробляються та затверджуються сторонами додатково.

2.1.3. Умови облаштування індустріального парку.

Керуюча компанія забезпечує індустріальний парк наступними інженерно-технічними мережами:

- підключення до двох водопроводів потужністю 200 куб. м/годину
- підключення до каналізаційної мережі потужністю 1000 куб.м /годину
- створення системи дощової каналізації діаметром 600-800 мм.
- підключення до трансформаторної підстанції «Заводська» потужністю 50 МВт
- підключення до точки під'єднання газу обсягом 39 млн. куб. м на рік.
- будівництво дороги з твердим покриттям (200 м).

2.1.4. Сума витрат, яка необхідна для забезпечення індустріального парку інженерно-технічними мережами складає 9 660,0 тис.грн. може бути змінена відповідно до розробленої проектно-кошторисної документації та затверджена сторонами договору додатковою угодою і розподіляються наступним чином 75% - керуюча компанія, 25 % за рахунок державного та місцевого бюджетів.

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 здійснюється в правових формах, передбачених земельним Кодексом України.

2.2.2. 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.

2.2.3. 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.

2.2.4. Викуп земельних ділянок учасниками індустріального парку можливий за умови їх забудови та після здачі об'єкту в експлуатацію.

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

2.3. Залучення учасників індустріального парку.

2.3.1. Порядок залучення учасників індустріального парку.

Учасники індустріального парку залучаються Керуючою компанією спільно з ініціатором шляхом:

- проведення інформаційних заходів та компаній, у бізнес середовищі потенційних інвесторів на території України та поза її межами;
- участі у бізнес форумах;
- проведення та участі у роуд-шоу з питань організації та діяльності індустріальних парків, а також інвестиційної діяльності;
- прямого пошуку та листування з потенційними учасниками - інвесторами;
- проведення презентацій індустріального парку.

Спосіб та періодичність проведення вказаних заходів визначаються Керуючою компанією.

2.3.2. 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.

2.3.3. В разі відсутності виду господарської діяльності учасника індустріального парку в концепції індустріального парку, керуюча компанія ініціює внесення відповідних змін.

2.3.4. Перед початком будівництва керуюча компанія спільно з потенційними учасниками індустріального парку, які виявили бажання будівництва промислового підприємства, за участі ініціатора проводять громадські обговорення з висновками незалежних експертів та забезпечують інформаційну компанію під час будівництва.

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 діючого законодавства, у тому числі, але не виключно: 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. Страхування активів ініціатора.

2.5.1. Керуюча компанія зобов'язана здійснити страхування земельної ділянки індустріального парку на весь період користування. Страхування земельної ділянки може здійснюватись щоквартально, щорічно, або на більш тривалий період.

2.5.2. Порядок та умови страхування зазначених активів здійснюється згідно чинного законодавства.

2.5.3. Умови страхування активів визначаються договором страхування, який укладається керуючою компанією з страховиком у відповідності до законодавства.

2.6. Надання керуючою компанією щоквартальної звітності ініціатору.

2.6.1. 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. Зокрема звіт 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.

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

2.7. Наукова діяльність у межах індустріального парку.

Порядок здійснення наукової діяльності визначається на умовах концепції, бізнес плану та цього Договору.

2.7.2. Умови здійснення наукової діяльності

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

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

2.8.1. 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.

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

III. Права та обов'язки сторін

3.1. Ініціатор має право:

3.1.1. Здійснювати контроль за додержанням керуючою компанією умов укладених договорів. Контроль здійснюється шляхом отримання звітів та інформації на запити, а також безпосереднього інспектування. Планові перевірки здійснюються не частіше одного разу на квартал. Позапланові – за наявності інформації, яка дає підстави вважати що діяльність керуючої компанії не відповідає умовам цього договору концепції та бізнес плану.

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.

Ініціатор має першочергове право на викуп нерухомого майна керуючої компанії, розташованого на території індустріального парку, в разі прийняття рішення Керуючою компанією про його відсудження.

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. Вимагати розірвання договору в разі порушення керуючою компанією умов договору відшкодування збитків, завданих невиконанням умов договору.

3.2. Ініціатор зобов'язаний:

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

3.2.2. Надати керуючій компанії права на земельну ділянку, наявні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури та інші об'єкти, розміщені у межах індустріального парку, згідно вимог концепції, бізнес плану та цього Договору.

3.2.3. Зберігати комерційну таємницю керуючої компанії.

3.2.4. Не втручатися в поточну господарську діяльність керуючої компанії та учасників, в разі якщо це не суперечить концепції.

3.2.5. Розглядати пропозиції керуючої компанії щодо надання згоди на здійснення поліпшення його майна, переданого в користування керуючій компанії, а також розширення меж індустріального парку за рахунок збільшення території індустріального парку. Розглядати пропозиції щодо зміни та доповнення концепції та бізнес плану індустріального парку. Розгляд пропозицій має відбутись у строк до 30 календарних днів з моменту подання таких пропозицій.

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 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 передавати учасникам у суборенду надану їй в оренду земельну ділянку або її частини в межах індустріального парку з правом забудови.

3.4.3. Створити умови для підключення (приєднання) учасників до інженерних мереж та комунікацій. Забудовувати земельну ділянку або її частину, а також здійснювати її облаштування у відповідності до концепції, бізнес плану та цього Договору.

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

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

3.4.6. На отримання плати за вироблені товари (роботи, послуги), що надаються учасникам згідно з договором та іншими правочинами.

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

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

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

3.4.10. Ініціювати розгляд питання стосовно внесення змін та доповнень в бізнес-план та/або концепцію індустріального парку.

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 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. Самостійно або за дорученням 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 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 впливають із умов цього договору.

3.7. Керуюча компанія несе солідарну відповідальність за шкоду заподіяну внаслідок діяльності учасників індустріального парку населенню та навколишньому середовищу.

IV. 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), винна 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

VI. 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.

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 терміну, на який створено індустріальний парк та становить 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, що призвело до виникнення збитків у іншої сторони.

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. Умови співпраці, які не були врегульовані цим договором визначаються за спільною домовленістю сторін у додаткових договорах до цього договору.

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.

IX. Додатки до договору

Невід'ємною частиною цього договору є:

1. рішення ініціатора про створення індустріального парку;
2. бізнес-план індустріального парку;
3. концепція індустріального парку, схвалена ініціатором.
4. викопіюванням з кадастрової карти (плану).

X. Реквізити сторін

Ініціатор

Коростенська міська рада
Житомирська область
М.Коростень, 11502
Вул. Грушевського, 22
Код ЄДРПОУ 13576977

Керуюча компанія

Товариство з обмеженою відповідальністю
«Екобай Сервіс»
м. Київ, 01601
Вул. Хрещатик, будинок 7/11, офіс 510
Код ЄДРПОУ 38450034

Міський голова

В.Москаленко

Директор

В. Шешурак

_____ 2015 року

_____ 2015 року

М. П.

М. П.

Секретар міської ради

В.Ходаківський

Ініціатор _____

Керуюча компанія _____ 9