

**УМОВИ**  
**на проведення відкритого конкурсу з вибору керуючої компанії**  
**індустріального парку «ТЕОФІПОЛЬ ЕКО ПАРК» Теофіпольської селищної**  
**територіальної громади**

**1. Загальні положення.**

1.1. Умови конкурсу на проведення відкритого конкурсу з вибору керуючої компанії «ТЕОФІПОЛЬ ЕКО ПАРК» Теофіпольської селищної територіальної громади (надалі – 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 «ТЕОФІПОЛЬ ЕКО ПАРК» Теофіпольської селищної територіальної громади з метою забезпечення економічного розвитку та підвищення конкурентно спроможності територій, активізації інвестиційної діяльності, створення нових робочих місць, розвитку сучасної виробничої та ринкової інфраструктури.

1.2. Відкритий конкурс з вибору керуючої компанії індустріального парку «ТЕОФІПОЛЬ ЕКО ПАРК» Теофіпольської селищної територіальної громади (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 учасників індустріального парку «ТЕОФІПОЛЬ ЕКО ПАРК», виконання Концепції індустріального парку «ТЕОФІПОЛЬ ЕКО ПАРК» Теофіпольської селищної територіальної громади.

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), 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. Для цілей цих Умов під індустріальним парком розуміється індустріальний парк «ТЕОФІПОЛЬ ЕКО ПАРК» Теофіпольської селищної територіальної громади;

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. Ініціатор створення індустріального парку (далі – ініціатор створення) – для цілей цих Умов Теофіпольська селищна територіальна громада в особі Теофіпольської селищної ради;

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 учасників індустріального парку відповідно до власного статуту, Концепції індустріального парку «ТЕОФІПОЛЬ ЕКО ПАРК» та інших документів, що регулюють діяльність учасників індустріального парку і визначені в Умовах та Конкурсній документації;

1.5.5. Учасник індустріального парку (далі – учасник) – 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 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 лішенатериторії (в межах) індустріального парку;

1.5.6. Інвестиційна діяльність – сукупність практичних дій громадян, юридичних осіб і держави щодо реалізації інвестиційних проектів. Керуюча компанія та ініціатор створення індустріального парку «ТЕОФІПОЛЬ ЕКО ПАРК» Теофіпольської селищної територіальної громади не несуть відповідальності за реалізацію інвестиційних планів учасників, але можуть вимагати їх здійснення відповідно до календарного плану-графіка та договору з керуючою компанією;

1.5.7. Земельна ділянка індустріального парку – це територія з визначеними межами згідно зі схемою поділу території індустріального парку, що зареєстрована у Державному реєстрі речових прав на майно та їх обтяжень. Земельна ділянка або її частини з правом забудови, об'єкти (частини об'єктів) нерухомого майна можуть передаватися керуючою компанією в суборенду відповідно до законодавства. В цих Умовах під земельною ділянкою мається на увазі земельна ділянка кадастровий номер 6824785000:04:008:0002 площею 30,8690 га, цільове призначення: 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, що розташована за межами населених пунктів Теофіпольської селищної ради Хмельницького району Хмельницької області;

1.5.8. Концепція індустріального парку (далі – Концепція) – програмний документ, що пояснює мету, загальні засади створення і діяльності, способи та параметри функціонування індустріального парку «ТЕОФІПОЛЬ ЕКО ПАРК», затверджений рішенням Теофіпольської селищної ради від 30 серпня 2024 року № 30-47/2024 «Про затвердження Концепції індустріального парку «ТЕОФІПОЛЬ ЕКО ПАРК» Теофіпольської селищної територіальної громади».

1.5.9. Інфраструктура індустріального парку – дорожньо-транспортна мережа та інженерні мережі індустріального парку, 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.

1.5.10. Умови – обов'язкові вимоги до учасників Конкурсу, опис процедури проведення Конкурсу;

1.5.11. Конкурсна комісія – комісія, що утворена ініціатором створення індустріального парку і займається питаннями підготовки та проведення Конкурсу. Конкурсна комісія готує висновки щодо визначення кращих умов створення та функціонування індустріального парку.

1.5.12. Бізнес-план індустріального парку – це детальний документ, який описує концепцію, стратегію, та операційний план створення і розвитку індустріального парку та включає аналіз ринку, фінансові розрахунки, оцінку ризиків, план управління, маркетингову стратегію, а також прогноз доходів і витрат. Бізнес-план індустріального парку визначає

його потенційних резидентів, інфраструктуру, необхідну для успішного функціонування парку, а також інвестиції, потрібні для реалізації проєкту. Цей документ є ключовим інструментом для залучення інвесторів і забезпечення фінансування.

1.6. Рішення про переможця Конкурсу на підставі висновків конкурсної комісії приймається виконавчим комітетом Теофіпольської селищної ради.

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

- визнані банкрутами або стосовно яких розпочато справу про банкрутство;
- майно (частина майна) яких перебуває в податковій заставі або на майно накладено арешт;
- мають прострочену заборгованість у сплаті податків, зборів (обов'язкових платежів);
- суб'єкти господарювання будь-якої форми власності, створені фізичними особами - громадянами держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, або юридичними чи пов'язаними з ними особами, зареєстрованими у державі, визнаній Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, або щодо яких застосовано санкції відповідно до законодавства України або міжнародного права, є юридичними особами - власниками 10 відсотків і більше акцій (часток) та/або кінцевим бенефіціарним власником (контролером) яких є резидент держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, чи держава, визнана Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, та/або суб'єктами господарювання, що пов'язані економічними зв'язками з державою-агресором у розумінні Податкового кодексу України.

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, щовідбувся.

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

## **2. Діяльність керуючої компанії**

2.1. Керуюча компанія є орендарем земельних ділянок індустріального парку.

2.2. Керуюча компанія залучає учасників на вільні ділянки (на умовах суборенди) та контролює діяльність учасників на усіх ділянках індустріального парку.

2.3. Керуюча компанія забезпечує постачання електрики, питної води та зв'язку, теплопостачання до межі зайнятої учасником ділянки та відведення каналізаційних стоків від її меж. Технічна точка розподілу мереж визначається окремо для кожної мережі за договором між учасником та керуючою компанією.

2.4. Керуюча компанія за допомогою власних ресурсів або з залученням сторонніх організацій здійснює прибирання місцьзагального користування від сміття та снігу, дбає про зелені насадження на загальній території та вимагає такого ж від учасників на території їх ділянок. Керуюча компанія забезпечує вивезення твердих побутових відходів та іншого невиробничого сміття (крім відходів виробництва та будівництва, що може здійснюватись не керуючою компанією).

2.5. Керуюча компанія обслуговує та підтримує у належному стані дороги та інші елементи дорожньо-транспортної інфраструктури.

2.6. Керуюча компанія 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, інші елементи інженерної інфраструктури.

2.7. Керуюча компанія будує та вдосконалює інженерну і дорожньо-транспортну мережу загального користування відповідно до запиту учасників та у випадку приєднання до індустріального парку суміжних територій.

2.8. Керуюча компанія несе відповідальність за забезпечення протипожежного

стану на території індустріального парку, запобігає виникненню екологічних загроз та контролює усі шкідливі техногенні чинники на території індустріального парку.

2.9. Керуюча компанія забезпечує особисту безпеку людей на території Індустріального парку, охорону майна учасників за окремими договорами, освітлення місць загального користування (у тому числі доріг, проїздів та проходів), здійснює відео спостереження, використовує необхідні сигнальні та охоронні системи.

2.10. Керуюча компанія отримує оплату від учасників на здійснення своєї діяльності.

### **3. Вимоги до претендентів:**

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

- Заявку на участь у Конкурсі за формою згідно з Конкурсною документацією;
- Бізнес-план індустріального парку з презентаційними матеріалами;
- Документ, що підтверджує сплату реєстраційного внеску, відповідно до пункту 3.7 конкурсної документації;
- Копію Статуту або інших установчих документів, які засвідчені уповноваженою особою та скріплені печаткою;
- 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;
- Копія 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);
- Документ (копія) на підтвердження повноважень особи, яка: підписала документи конкурсної пропозиції; уповноважена на підписання договору (на вибір учасника: виписка зі статуту, довіреність, протокол загальних зборів, виписка з протоколу засновників, наказ про призначення тощо);
- Копія паспорта громадянина України уповноваженої особи;
- Довідка про відсутність заборгованості з податків, зборів, платежів;
- Гарантійний лист, що учасники та/або кінцеві бенефіціарні власники, власники істотної участі претендента – суб'єкта господарювання не є громадянами держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, або юридичними чи пов'язаними з ними особами, зареєстрованими у державі, визнаній Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, або щодо яких застосовано санкції відповідно до законодавства України або міжнародного права, є юридичними особами - власниками 10 відсотків і більше акцій (часток) та/або кінцевим бенефіціарним власником (контролером) яких є резидент держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, чи держава, визнана Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, та/або суб'єктами господарювання, що пов'язані економічними зв'язками з державою-агресором у розумінні Податкового кодексу України. Гарантійний лист складається в довільній формі на бланку претендента, підписується уповноваженою особою та скріплюється печаткою (за наявності).

### **4. Проведення Конкурсу**

4.1. Інформація про оголошення Конкурсу повинна містити відомості щодо:

- 4.1.1. Концепції індустріального парку;
- 4.1.2. Суб'єкта, який є ініціатором створення;
- 4.1.3. Умов Конкурсу, затверджених ініціатором створення;
- 4.1.4. Земельну ділянку, на якій створено індустріальний парк;

- 4.1.5. Строку, на який створено індустріальний парк;
- 4.1.6. Підрозділу (особи), до якого можна звертатися за додатковою інформацією.
- 4.1.7. Розміру реєстраційного внеску.
- 4.2. Реєстраційний внесок сплачується шляхом безготівкового перерахування коштів на рахунок ініціатора створення і використовується на організацію та підготовку проведення Конкурсу.
- 4.3. За зверненням претендента ініціатор створення надає йому необхідну додаткову інформацію про Концепцію, земельну ділянку та розташовані на ній об'єкти.
- 4.4. Конкурсна комісія публічно оголошує Конкурс із повідомленням на офіційному сайті ініціатора створення, оприлюднює конкурсні умови та іншу інформацію. З наступного дня після оприлюднення починається строк, що надається претендентам для підготовки конкурсної пропозиції.
- 4.5. Заявка на участь у Конкурсі подається протягом 30 днів з дня оголошення Конкурсу.

Конкурсна комісія приймає заявки з понеділка по п'ятницю з 9.00 до 12.00 за адресою: вул. Небесної Сотні, будинок 19, с. Теофіполь, Хмельницький район, Хмельницької області. В останній день робочий день строку подання заявки приймаються до 16.00.

Конкурсна комісія розглядає заявки, подані претендентами, допущеними до участі у Конкурсі, документи та матеріали з пропозиціями щодо умов створення індустріального парку, визначає їх відповідність Умовам та Конкурсній документації, готує висновки щодо визначення кращих умов створення та функціонування індустріального парку.
- 4.6. Заявки на участь у Конкурсі, отримані ініціатором створення після закінчення строку подачі, не розглядаються.
- 4.7. Переможцем Конкурсу визнається претендент, який запропонував кращі умови створення та функціонування індустріального парку відповідно до Умов та Конкурсної документації.

4.7. 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, а Конкурс вважається таким, що відбувся.
- 4.8. На підставі висновків конкурсної комісії виконавчий комітет Теофіпольської селищної ради приймає рішення про переможця конкурсу.
- 4.9. Повідомлення про визначення переможця Конкурсу надсилається переможцю не пізніше 5 днів з дня прийняття рішення.
- 4.10. Договір з переможцем Конкурсу про створення та функціонування індустріального парку укладається після погодження всіх умов договору, але не пізніше десяти робочих днів з дня визначення переможця Конкурсу.