

## ОГОЛОШЕННЯ

Одеською обласною радою оголошується конкурс із залучення інвестора

За ініціативи Одеської обласної ради відповідно до рішення Одеської обласної ради від 04 вересня 2019 року № 1078-VII оголошується інвестиційний конкурс для залучення інвестора з метою будівництва паркінгу на частині земельної ділянки Комунального підприємства Спортивно-концертний комплекс Одеський Палац спорту розташованої за адресою: м. Одеса, проспект Шевченка, 31 (далі – Конкурс).

### 1. Інформація про об'єкт інвестування

1.1. Об'єктом інвестування є будівництво паркінгу на частині земельної ділянки комунального підприємства Спортивно-концертний комплекс Одеський Палац спорту (далі – КП Спортивно-концертний комплекс Одеський Палац спорту), розташованої за адресою: м. Одеса, просп. Шевченка, 31, (далі – Об'єкт інвестування).

1.2. Орієнтовні техніко-економічні показники Об'єкта інвестування:

№ з/п	Показник	Одиниця виміру	Всього
1	Характер будівництва	-	нове будівництво
2	Площа земельної ділянки (орієнтована)	га	0,5
3	Площа забудови	м <sup>2</sup>	1608,5
4	Умовна висота будівлі	метрів	10,05
5	Місткість паркінгу (орієнтована)	машино-міця	200
6	Загальна площа паркінгу	м <sup>2</sup>	5897,6
7	Орієнтовна вартість будівництва з урахуванням ПДВ	млн грн	56
8	Орієнтовна вартість благоустрою, озеленення та інших поліпшень КП Спортивно-концертний комплекс Одеський Палац спорту та прилеглої до будівництва території	млн грн	не менше 3,6
9	Кількість машино-міць, що передається у власність Одеської обласної ради для потреб КП Спортивно-концертний комплекс Одеський Палац спорту	машино-міця	10% від загальної кількості але не менш ніж 20 машино-міць

1.3. Земельна ділянка, на якій буде здійснене будівництво Об'єкта інвестування (надалі – Земельна ділянка), орієнтовною площею 0,5 га розташована за адресою: м. Одеса, просп. Шевченка, 31 та на підставі державного акта на право постійного користування земельною ділянкою, що перебуває у користуванні КП Спортивно-концертний комплекс Одеський Палац спорту.

1.4. Орієнтовна вартість будівництва Об'єкта інвестування – 56 млн грн з урахуванням ПДВ.

1.5. Остаточні техніко-економічні показники Об'єкта інвестування, а також остаточна вартість будівництва Об'єкта інвестування та кількість машино-міць, що

передаються для потреб КП Спортивно-концертний комплекс Одеський Палац спорту, визначаються відповідно до затвердженої проектної документації.

1.6. Орієнтовна вартість будівництва Об'єкта інвестування може змінюватись відповідно до затвердженої проектної документації та фактичних витрат інвестора на реалізацію інвестиційного проекту.

## **2. Укладання з переможцем конкурсу інвестиційного договору та окремі його умови**

2.1. Одеська обласна рада виступає організатором (далі – Організатор) конкурсу для залучення інвестора з метою будівництва паркінгу на частині земельної ділянки КП Спортивно-концертний комплекс Одеський Палац спорту, розташованої за адресою: м. Одеса, просп. Шевченка, 31.

2.2. Переможець конкурсу – інвестор (далі – Інвестор), визначається рішенням конкурсної комісії з залучення інвесторів для фінансування та будівництва Об'єкта інвестування (далі – Комісія), яка створюється за розпорядженням голови Одеської обласної ради.

2.2.1. У випадку, якщо на конкурс надійшла одна пропозиція, Комісія має право визнати претендента переможцем конкурсу.

2.2.2. Рішення Комісії підлягає затвердженню розпорядженням голови Одеської обласної ради.

2.3. Замовником реалізації проекту та підготовчих робіт для проведення інвестиційного конкурсу (у разі необхідності) є КП Спортивно-концертний комплекс Одеський Палац спорту (далі – Замовник).

2.4. Замовник сприяє Інвестору в отриманні необхідних документів для будівництва Об'єкта інвестування.

2.5. Реалізація інвестиційного проекту та будівництво Об'єкта інвестування відбувається у встановленому законодавством України порядку відповідно до укладеного інвестиційного договору між Інвестором, Організатором та Замовником (Землекористувачем), а також відповідно до інших пов'язаних договорів/угод, укладених у разі необхідності між Інвестором, Замовником та третіми особами.

2.5.1. У разі, якщо Інвестор відповідає вимогам, встановленим чинним законодавством України щодо будівництва паркінгу, та виявив бажання під час конкурсу виступити генеральним підрядником будівництва, з таким переможцем може бути укладений інвестиційно-підрядний договір.

2.5.2. Інвестор може залучити генерального підрядника на підставі окремої угоди за погодженням з Організатором та Замовником.

2.6. Умовами інвестиційного договору в межах законодавства України може передбачатись часткове делегування прав та обов'язків Замовника будівництва Інвестору.

2.7. Строк будівництва Об'єкта інвестування повинен бути не більше нормативного, що визначається затвердженою проектною документацією, з урахуванням пункту 3.7 цих умов. Інвестор (переможець конкурсу) зобов'язується розробити, погодити, провести експертизу та надати Організатору і Замовнику для затвердження у встановленому порядку проектну документацію не пізніше ніж через 6 (шість) місяців з моменту укладення інвестиційного договору.

2.8. Організатор і Замовник зобов'язані розглянути та затвердити надану Інвестором для затвердження проектну документацію протягом 10 (десяти) робочих днів з дня її отримання або в цей же строк повернути її Інвестору для доопрацювання з обґрунтованими зауваженнями до складу та змісту проектної документації.

2.9. Умовами інвестиційного конкурсу/договору передбачається безоплатна передача у спільну власність територіальних громад Одеської області машино-місць у паркінгу кількістю не менше ніж 10 % (десять відсотків) від загальної кількості машино-місць для потреб КП Спортивно-концертний комплекс Одеський Палац спорту з метою впорядкування розміщення транспортних засобів під час проведення спортивно-

культурних заходів. Остаточна кількість машино-місць, що передаються, визначається відповідно до пропозиції переможця конкурсу та затвердженої проектної документації, але не може становити менше 20 машино-місць.

2.10. Протягом 30 (тридцяти) днів з моменту затвердження проектної документації сторони договору визначають графік будівництва та реалізації проекту шляхом підписання додаткової угоди до інвестиційного договору, яка буде його невід'ємною частиною. Цією ж додатковою угодою передбачається уточнення кількості машино-місць, які передаються у спільну власність територіальних громад Одеської області для потреб КП Спортивно-концертний комплекс Одеський Палац спорту шляхом підписання протоколу розподілення машино-місць.

2.11. Інвестор за свій рахунок забезпечує демонтаж в установленому порядку інженерних мереж та будівель, які належать до комунальної власності Одеської обласної ради і потрапляють у зону будівництва Об'єкта інвестування, та прокладання нових.

2.11.1. Після проведення демонтажу мереж та будівель відповідно до п. 2.11. умов інвестиційного конкурсу Замовник здійснює оформлення документів щодо списання цього майна з балансу та припинення права власності у встановленому законодавством порядку.

2.12. Після прийняття в експлуатацію Об'єкта інвестування Інвестор в установленому порядку оформлює на нього право власності, крім машино-місць, які передаються у спільну власність територіальних громад Одеської області для потреб КП Спортивно-концертний комплекс Одеський Палац спорту (пункт 2.9. цих умов).

2.13. Протягом 90 (дев'яноста) днів після прийняття в експлуатацію Об'єкта інвестування та повного виконання Інвестором зобов'язань за інвестиційним договором Інвестор зобов'язується вчинити всі необхідні дії щодо оформлення у встановленому порядку права користування частиною земельної ділянки, на якій буде здійснено будівництво об'єкта інвестування, або забезпечити оформлення права користування частиною земельної ділянки, на якій буде здійснено будівництво об'єкта інвестування іншою особою (експлуатуючою компанією), а Землекористувач – надати нотаріально посвідчену письмову згоду на припинення права постійного користування частини земельної ділянки, на якій буде здійснено будівництво об'єкта інвестування. У разі, якщо законодавством України будуть встановлені інші строки переоформлення права користування частиною земельної ділянки на якій буде здійснено будівництво об'єкта інвестування, застосовуються строки, встановлені законодавством України.

2.14. Земельні питання вирішуються Замовником (Землекористувачем) спільно із Інвестором у встановленому законодавством України порядку.

2.15. Кількість машино-місць, що передаються у спільну власність територіальних громад Одеської області для потреб КП Спортивно-концертний комплекс Одеський Палац спорту, згідно з пунктом 2.9. цих умов не може бути зменшена.

### **3. Основні умови конкурсу**

3.1. Фінансування Інвестором усіх витрат, пов'язаних з реалізацією Інвестиційного проекту, протягом періоду часу з моменту оголошення інвестиційного конкурсу і закінчуючи моментом повного виконання сторонами своїх зобов'язань за договором, в тому числі, але не виключно, витрат, пов'язаних із отриманням вихідних даних для проектування, проектуванням, будівництвом, прийняттям в експлуатацію Об'єкта інвестування (в тому числі, але не виключно зі сплатою пайової участі у розвитку інфраструктури м. Одеси), вирішенням земельних питань, в тому числі утриманням Земельної ділянки (земельний податок та/або інші платежі, передбачені законодавством України) та відведенням, оформленням/переоформленням Земельної ділянки та державною реєстрацією права користування Земельною ділянкою, державною реєстрацією права власності на Об'єкт інвестування.

3.2. Після завершення будівництва Об'єкт інвестування стає власністю Інвестора в установленому порядку, крім машино-місць, що передаються у спільну власність

територіальних громад Одеської області для потреб КП Спортивно-концертний комплекс Одеський Палац спорту згідно з пунктом 2.9. цих умов. Кількість машино-місць, які передаються у спільну власність територіальних громад Одеської області для потреб КП Спортивно-концертний комплекс Одеський Палац спорту визначатиметься відповідно до пункту 2.9. умов конкурсу, й передаватимуться Інвестором в повному обсязі до комунальної власності Одеської обласної ради протягом 60 (шістдесяти) днів з моменту прийняття в експлуатацію Об'єкта інвестування в цілому або першої його черги (у разі прийняття в експлуатацію Об'єкта інвестування чергами).

3.2.1. Машино-місця, які передаються у комунальну власність, повинні відповідати вимогам Державних будівельних норм ДБН В.2.3-15:2007 Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів.

3.3. Підготовка документів та подання їх до уповноваженого органу для розрахунку пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту здійснюється Замовником.

Сплата пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту здійснюється переможцем конкурсу (Інвестором) у порядку та на умовах, визначених Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» та відповідно до рішення виконавчого комітету Одеської міської ради від 27 листопада 2014 року № 339 «Про затвердження Методики визначення пайової участі замовників у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Одеси у новій редакції».

3.4. Якщо протягом 30 (тридцяти) днів з моменту отримання Інвестором запрошення на переговори для узгодження умов інвестиційного договору та кінцевого варіанта інвестиційного договору переможець конкурсу відмовився від підписання інвестиційного договору, висуває неприйнятні умови підписання інвестиційного договору, рішення про визначення переможця конкурсу може бути скасовано на засіданні комісії. Вказане рішення підлягає протягом 5 (п'яти) днів затвердженню розпорядженням голови Одеської обласної ради про скасування результатів інвестиційного конкурсу, що надає право Комісії розпочати переговори з іншими учасниками з числа тих, хто запропонував найкращі умови здійснення інвестицій під час проведення конкурсу.

3.5. Після укладення інвестиційного договору, у разі необхідності, Інвестор спільно із Замовником та, в разі необхідності, третіми особами укладають всі інші договори/угоди, необхідні для реалізації інвестиційного проекту, згідно із законодавством України.

3.6. Строк будівництва Об'єкта інвестування повинен бути не більше нормативного, що визначається затвердженою Замовником у встановленому порядку проектною документацією (але не більше 2-х років з моменту отримання Інвестором дозвільних документів на будівництво).

3.7. Інвестор (переможець конкурсу) зобов'язується щоквартально у письмовій формі подавати Замовнику звіти щодо стану реалізації інвестиційного проекту в цілому та окремих його етапів за формою, наданою Замовником.

3.8. Інвестор зобов'язаний забезпечити відповідність проектної документації цим умовам, в тому числі орієнтовним техніко-економічним показникам Об'єкта інвестування. З цією метою Інвестор зобов'язаний надати на затвердження проектну документацію та зміни до неї Організатору і Замовнику, здійснювати будівництво виключно відповідно до затвердженої Організатором і Замовником проектної документації.

3.9. Контроль за реалізацією інвестиційного проекту та виконанням умов інвестиційного конкурсу здійснює Організатор разом із Замовником.

3.10. Інвестор протягом 5 (п'яти) робочих днів з моменту отримання відповідного запиту від Організатора або Замовника зобов'язаний надавати їм інформацію та документи, які необхідні для здійснення ними контролю за виконанням Інвестором умов інвестиційного договору та інвестиційного конкурсу.

3.11. Договором встановлюються штрафні санкції, що підлягають сплаті Замовнику за невиконання або неналежне виконання Інвестором своїх зобов'язань, у тому числі, але не виключно:

- виконання будівельних робіт з порушенням строків будівництва, визначених у пункті 3.6. цих умов; вимог затверджених проектних рішень – штраф у розмірі 2 % від загальної вартості будівництва Об'єкта інвестування;

- невиконання обов'язків щодо передачі відсотка від кількості машино-місць від загальної кількості машино-місць Об'єкта інвестування у спільну власність територіальних громад Одеської області для потреб КП Спортивно-концертний комплекс Одеський Палац спорту після прийняття в експлуатацію Об'єкта інвестування в цілому або першої його черги (у разі прийняття в експлуатацію Об'єкта інвестування чергами) – штраф у розмірі 5 % від загальної вартості будівництва Об'єкта інвестування.

3.12. Підставою для розірвання договору може бути невиконання або неналежне виконання Інвестором зобов'язань, передбачених пунктами 2.6., 2.9., 3.1., 3.4., 3.7.-3.10. умов конкурсу або інших умов інвестиційного договору.

3.12.1. У разі невиконання Інвестором зобов'язань за інвестиційним договором питання розірвання інвестиційного договору за пропозицією Замовника виноситься на розгляд Комісії.

3.12.2. Після розгляду Комісією та прийняття нею рішення Замовник будівництва повідомляє Інвестора про:

- необхідність безумовного виконання умов інвестиційного договору протягом 30 (тридцяти) днів;

- терміни розірвання інвестиційного договору у разі неусунення Інвестором порушень його умов. У разі неусунення Інвестором порушень умов інвестиційного договору протягом 30 (тридцяти) днів з дня надсилання Замовником на адресу Інвестора, зазначену в інвестиційному договорі, повідомлення про розірвання, інвестиційний договір буде вважатись розірваним.

3.12.3. У разі усунення Інвестором порушень умов інвестиційного договору Інвестор листом повідомляє Організатора та Замовника про виконання зобов'язань та надає інформацію про фактичне виконання робіт згідно з умовами інвестиційного договору.

#### **4. Додаткові умови конкурсу**

4.1. Учасник конкурсу має право надати додаткові пропозиції, спрямовані на найбільш ефективну реалізацію інвестиційного проекту.

4.2. Учасник конкурсу має право надати додаткові пропозиції, спрямовані, зокрема, на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста Одеса та Одеської області, нових робочих місць.

#### **5. Критерії визначення переможця конкурсу**

5.1. Основним критерієм визначення переможця конкурсу є найкраща пропозиція щодо кількості машино-місць, що передаються Інвестором у спільну власність територіальних громад Одеської області для потреб КП Спортивно-концертний комплекс Одеський Палац спорту з метою впорядкування розміщення транспортних засобів під час проведення спортивно-культурних заходів та здійснення благоустрою, озеленення та інших поліпшень КП Спортивно-концертний комплекс Одеський Палац спорту і прилеглої до будівництва території.

5.2. Додаткові критерії визначення переможця конкурсу:

5.2.1. Найбільш надійна схема фінансування проекту (на стадії будівництва Об'єкта інвестування).

5.2.2. Документальне підтвердження закінчених будівництвом та зданих в експлуатацію аналогічних об'єктів як інвестора (генерального підрядника) у кількості не менш ніж два об'єкта за останні 5 років.

5.2.3. Документальне підтвердження робіт з благоустрою, озеленення та інших поліпшень прилеглої до об'єкта будівництва території.

#### **6. Підстави недопуску претендентів до конкурсу**

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

- визнані банкрутами або стосовно яких порушено справу про банкрутство.
- не надали відповідних фінансових документів, які б підтверджували їх фінансові можливості щодо забезпечення виконання умов конкурсу.
- знаходяться в стадії ліквідації (припинення).
- майно (частина майна) яких перебуває в податковій заставі або на це майно накладено арешт.
- мають прострочену заборгованість у сплаті податків, зборів (обов'язкових платежів).
- не виконали або виконали неналежним чином умови попередніх інвестиційних договорів, або пов'язані з особами, що не виконали або виконали неналежним чином умови попередніх інвестиційних договорів.

## **7. Конкурсна документація**

7.1. Конкурсна документація видається учасникам конкурсу за адресою: м. Одеса, просп. Шевченка, 4, кабінет 410, (тел. (048) 718-93-07, (понеділок – п'ятниця з 10.00 до 16.00) протягом 20 (двадцяти) днів з дня оголошення конкурсу.

День опублікування оголошення про проведення конкурсу в ЗМІ вважається днем його оголошення.

7.2. Конкурсні пропозиції подаються учасниками конкурсу особисто або через уповноважених осіб протягом 20 (двадцяти) днів з дня оголошення конкурсу за адресою: м. Одеса, просп. Шевченка, 4, кабінет 410, (тел. (048) 718-93-07, (понеділок – п'ятниця з 10.00 до 16.00).

День опублікування оголошення про проведення конкурсу в ЗМІ вважається днем його оголошення.

7.3. За отриманням роз'яснень та додаткової інформації щодо об'єкта інвестування звертатись до управління обласної ради з майнових відносин або юридичного управління апарату обласної ради за адресою: м. Одеса, просп. Шевченка, 4, кабінет 410, (тел. (048) 718-93-07, (понеділок – п'ятниця з 10.00 до 16.00).

У разі зміни дати проведення конкурсу учаснику конкурсу в обов'язковому порядку надсилається повідомлення про нову дату проведення конкурсу.

7.4. До складу конкурсної пропозиції, що подається учасником конкурсу, входить оформлена згідно зі встановленою організатором конкурсу формою заявка на участь у конкурсі, до якої в обов'язковому порядку додаються:

7.4.1. Конкурсне забезпечення – гарантія банку, порука, застава, гарантійний лист тощо щодо забезпечення виконання ним фінансових зобов'язань перед Організатором та Замовником, що виникнуть на підставі інвестиційного договору.

7.4.2. Засвідчені в установленому порядку копії статуту або інших установчих документів, виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців учасника конкурсу.

7.4.3. Документи (витяг з торговельного, банківського або судового реєстру тощо), що підтверджують реєстрацію юридичної особи у країні її місцезнаходження – для нерезидентів.

7.4.4. Відомості, що підтверджують можливість учасника конкурсу забезпечити належне фінансування інвестиційної діяльності:

- баланс підприємства – для резидентів;
- звіт про фінансові результати – для резидентів;
- звіт про рух коштів – для резидентів;
- звіт про власний капітал – для резидентів;
- примітки до річної фінансової звітності – для резидентів;
- довідка державної податкової інспекції за місцем реєстрації учасника конкурсу про відсутність заборгованості перед бюджетом станом на момент оголошення конкурсу;
- відомості щодо наявності досвіду та можливостей фінансового і організаційного забезпечення реалізації інвестиційного проекту;

- пропозиції щодо виконання умов конкурсу.

7.4.5. Підтвердження повноважень керівника на укладання інвестиційного договору.

7.4.6. Пропозиції учасника конкурсу, які повинні відповідати основним та додатковим умовам, визначеним умовами конкурсу.

Заявка та інші документи, що подаються учасником конкурсу, підписуються уповноваженою посадовою особою та головним бухгалтером учасника конкурсу і засвідчуються його печаткою.

7.5. Додаткові відомості, які учасник конкурсу вважає за необхідне передати Комісії, або надання яких вимагає Комісія з метою уточнення інформації, поданої учасником конкурсу.

У разі, коли учасник конкурсу вважає за необхідне залучити для виконання договору співвиконавців (співінвесторів, кредиторів тощо), до пропозиції повинні бути додані документи, що свідчать про реальну домовленість із зазначеними співвиконавцями (протоколи намірів, попередні договори, гарантійні листи тощо).

7.6. Учасник може оформити та подати тільки одну конкурсну пропозицію.

7.7. Конкурсна пропозиція подається учасником конкурсу або уповноваженою особою в подвійному конверті прошитою, пронумерованою та скріпленою печаткою учасника конкурсу. На зовнішньому та внутрішньому конвертах зазначається адреса Комісії та найменування об'єкта конкурсу. На внутрішньому конверті, крім названої інформації, зазначається найменування учасника конкурсу та його адреса.

7.8. Секретар Комісії, отримавши конкурсні пропозиції від учасника конкурсу, повинен зареєструвати факт передачі учасником конкурсних пропозицій в журналі реєстрації і поінформувати учасника про присвоєння йому відповідного номера.

7.9. До закінчення строку подання конкурсних пропозицій учасники конкурсу мають право вносити зміни до них з метою їх удосконалення або зняти свою пропозицію з розгляду.

Після розпечатування конвертів із заявками вносити зміни до конкурсних пропозицій учасників конкурсу не дозволяється.

7.10. Конкурсні пропозиції, отримані Комісією після закінчення строку подачі, не розглядаються і повертаються учаснику конкурсу у нерозпечатаних конвертах.

7.11. Надана учасником конкурсна пропозиція розглядається як його безвідзивна оферта (пропозиція) організатору конкурсу укласти інвестиційний договір на умовах, визначених в якості умов проведення інвестиційного конкурсу, та умовах, додатково викладених учасником у своїй конкурсній пропозиції.

7.12. Неподання в конкурсній пропозиції необхідної інформації, подання її у неповному обсязі, подання неправдивої інформації або встановлення наявності фактів, що визначені пунктами 6.1. та 7.4. цих умов, є підставою для відмови учаснику конкурсу у розгляді та оцінці його конкурсної пропозиції та для вилучення його з числа учасників конкурсу.