Додаток 1

до рішення міської ради

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_

**Конкурсна документація**

**для проведення конкурсу**

**з визначення приватного партнера**

**для здійснення державно-приватного партнерства для реалізації проєкту**

**«Реставрація з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням,**

**що розташоване за адресою вул. Кафедральна, 4 У м. Луцьку»**

**Луцьк - 2023**

Розділ І

**Загальні положення**

**1. Загальні положення.**

Ця Конкурсна документація розроблена у відповідності до Законів України «Про державно-приватне партнерство», «Про місцеве самоврядування в Україні», Постанови Кабінету Міністрів України від 11 квітня 2011 року № 384 «Деякі питання організації здійснення державно-приватного партнерства», рішень виконавчого комітету Луцької міської ради від 18.01.2022 № 30-1 «Про доцільність підготовки техніко-економічного обґрунтування для здійснення державно-приватного партнерства», від 18.05.2023 № 289-1 «Про конкурсну комісію з визначення приватного партнера щодо проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням, що розташоване за адресою вул. Кафедральна, 4 в м. Луцьку», рішень Луцької міської ради від 22.02.2023 № 41/75 «Про затвердження пропозиції про здійснення державно-приватного партнерства», від 26.04.2023 № 44/75 «Про затвердження Висновку про доцільність прийняття рішення про здійснення державно-приватного партнерства».

Конкурс проводиться на основі принципів недискримінаційності, прозорості та об'єктивності. Претендентам та Учасникам Конкурсу гарантуються рівні умови участі в ньому.

**2. Терміни, що використовуються у Конкурсній документації, та їх визначення:**

**Державний партнер**– Виконавчий комітет Луцької міської ради.

**Державно-приватне партнерство** (далі – ДПП) – співробітництво між державою Україна, Автономною Республікою Крим, територіальними громадами в особі відповідних державних органів, що згідно із Законом України "Про управління об’єктами державної власності" здійснюють управління об’єктами державної власності, органів місцевого самоврядування, Національною академією наук України, національних галузевих академій наук (державних партнерів) та юридичними особами, крім державних та комунальних підприємств, установ, організацій (приватних партнерів), що здійснюється на основі Договору в порядку, встановленому Законом України «Про державно-приватне партнерство» та іншими законодавчими актами, та відповідає ознакам державно-приватного партнерства, визначеним Законом України «Про державно-приватне партнерство».

**Договір ДПП або Договір**– договір, укладений в рамках державно-приватного партнерства.

**Заявка**– заявка Претендента на участь у Конкурсі – комплект документів, який готує і подає Претендент для допущення до участі у Конкурсі відповідно до вимог щодо оформлення та змісту, встановлених цією Конкурсною документацією.

**Контроль** *–* вирішальний вплив однієї чи декількох пов’язаних юридичних та/або фізичних осіб на господарську діяльність суб’єкта господарювання чи його частини, який здійснюється безпосередньо або через інших осіб, зокрема завдяки: праву володіння чи користування всіма активами чи їх значною частиною; праву, яке забезпечує вирішальний вплив на формування складу, результати голосування та рішення органів управління суб’єкта господарювання; укладенню договорів і контрактів, які дають можливість визначати умови господарської діяльності, давати обов’язкові до виконання вказівки або виконувати функції органу управління суб’єкта господарювання; заміщенню посади керівника, заступника керівника спостережної ради, правління, іншого наглядового чи виконавчого органу суб’єкта господарювання особою, яка вже обіймає одну чи кілька із зазначених посад в інших суб’єктах господарювання; обійманню більше половини посад членів спостережної ради, правління, інших наглядових чи виконавчих органів суб’єкта господарювання особами, які вже обіймають одну чи кілька із зазначених посад в іншому суб’єкті господарювання. Пов’язаними особами є юридичні та/або фізичні особи, які спільно або узгоджено здійснюють господарську діяльність, у тому числі спільно або узгоджено чинять вплив на господарську діяльність суб’єкта господарювання. Зокрема, пов’язаними фізичними особами вважаються такі, які є подружжям, батьками та дітьми, братами та (або) сестрами

**Конкурсна комісія** – комісія з питань проведення Конкурсу з визначення приватного партнера для здійснення державно-приватного партнерства, створена рішенням Виконавчого комітету Луцької міської ради від 18.05.2023   
№ 289-1 «Про конкурсну комісію з визначення приватного партнера щодо проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням, що розташоване за адресою вул. Кафедральна, 4 у м. Луцьку».

**Конкурсна пропозиція**– Конкурсна пропозиція Учасника Конкурсу, подана відповідно до вимог Конкурсної документації.

**Об’єкт ДПП**: комплекс будівель, що розміщується по вулиці Кафедральній 4 у місті Луцьку, зокрема:

- нежитлова будівля загальною площею 1 168,8 квадратних метрів, пам’ятка архітектури місцевого значення початку XX століття, охоронний номер 33-мз;

- будівля гаража загальною площею 428 кв. м.

**Оголошення про проведення Конкурсу**– оголошення про проведення Конкурсу, опубліковане в медіа та на офіційному веб-сайті Луцької міської ради, яке містить відомості про Конкурс, передбачені Законодавством України;

**Переможець Конкурсу**– Учасник Конкурсу з найкращою Пропозицією (який запропонував найкращі умови здійснення ДПП відповідно до Умов Конкурсу), обраний для укладення Договору для реалізації Проєкту;

**Претендент**– юридичні особи (резиденти та/або нерезиденти) або об’єднання таких юридичних осіб (резидентів та/або нерезидентів), які в процедурі попереднього відбору (прекваліфікації) подали в установленому державним партнером порядку Заявку на участь у Конкурсі.

**Приватний Партнер**– переможець Конкурсу та Сторона Договору ДПП

**Реєстр документів**– оформлений належним чином документ для реєстрації заявок і конкурсних пропозицій та інших документів, що надходять на адресу конкурсної комісії.

**Уповноважені особи претендента/учасника** *–* особи, яким у встановленому порядку надані повноваження щодо здійснення певних процедурних дій у зв’язку з проведенням конкурсу.

**Учасник**– Претендент, який за результатами процедури попереднього відбору (прекваліфікації) в установленому державним партнером порядку допущений до участі в Конкурсі, сплатив реєстраційний внесок та уклав з державним партнером договір про конфіденційність наданої інформації (в разі потреби).

Інші терміни та вирази, не визначені в цій конкурсній документації, уживаються в значенні, визначеному законодавством України, зокрема: Законами України «Про державно-приватне партнерство», «Про концесію», «Про захист економічної конкуренції», Постановами Кабінету Міністрів України від 11 квітня 2011 року №384 «Деякі питання організації здійснення державно-приватного партнерства» та 16 лютого 2011 року №232 «Про затвердження Методики виявлення ризиків здійснення державно-приватного партнерства, їх оцінки та визначення форми управління ними».

Розділ ІІ

**Умови проведення конкурсу на здійснення державно-приватного партнерства проєкту**

**«Реставрація з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням, що розташоване за адресою вул. Кафедральна, 4 у м. Луцьку»**

**Умови проведення конкурсу** **на здійснення державно-приватного партнерства проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням, що розташоване за адресою вул. Кафедральна, 4 у м. Луцьку»**

**1. Опис об’єкта державно-приватного партнерства.**

1.1. Об’єктом державно-приватного партнерства (далі – Об’єкт ДПП) є комплекс будівель, що розміщується по вулиці [Кафедральній](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%86%D1%8F_%D0%9A%D0%B0%D1%84%D0%B5%D0%B4%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0_(%D0%9B%D1%83%D1%86%D1%8C%D0%BA)) 4 в місті Луцьку, зокрема:

* нежитлова будівля загальною площею 1 168,8 квадратних метрів, пам’ятка архітектури місцевого значення початку XX століття, охоронний номер 33-мз;
* будівля гаража загальною площею 428 квадратних метрів.

1.2. Місце розташування об’єкта ДПП: вулиця [Кафедральн](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%86%D1%8F_%D0%9A%D0%B0%D1%84%D0%B5%D0%B4%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0_(%D0%9B%D1%83%D1%86%D1%8C%D0%BA))а, будинок 4, місто Луцьк, Україна.

1.3. Загальні технічні характеристики об’єкта ДПП:

Характеристики нежитлової будівлі загальною площею 1 168,8 м2:

|  |  |
| --- | --- |
| **Показник** | **Значення** |
| Загальна площа, м. кв. | 1168,8 |
| Корисна площа, м. кв. | 1105,6 |
| Площа забудови, м. кв. | 702,2 |
| Поверховість, пов. | 2 |
| Загальна кількість приміщень | 89 |
| Висота приміщень, м | 3,33 |
| Будівельний об’єм, м. куб. | 5 373 |
| Земельна ділянка 0710100000:11:142:0020, га | 0,132 |

Конструктивні елементи:

|  |  |
| --- | --- |
| **Показник** | **Значення** |
| Стіни | Цегла |
| Перекриття | Дерев’яні , Залізобетон монолітний |
| Фундамент | Цегла |
| Підлога | Дошка , Паркет , Цемент , Лінолеум |
| Покриття | Залізо |
| Сходи | Дерев'яні , Бетонні |

Інженерне обладнання:

|  |  |
| --- | --- |
| **Показник** | **Значення** |
| Опалення | Місцеве |
| Водопостачання | Так |
| Каналізація | Так |
| Газопостачання | Так |
| Електропостачання | Так |

Загальні характеристики гаража загальною площею 428 м2

|  |  |
| --- | --- |
| **Показник** | **Значення** |
| Загальна площа, м. кв. | 428,0 |
| Корисна площа гаража, м. кв. | 286,7 |
| Поверховість | 2 |
| Матеріал стін | Цегла |
| Роки побудови | 1960-70-ті роки |

Об’єкти знаходяться у незадовільному технічному стані, на цей час не використовуються.

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 16.07.2018, індексний номер витягу 130986860, майно належить Луцькій міській територіальній громаді.

Реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 1599256707101, дата реєстрації 05.07.2018.

1.4. Інформація про земельні ділянки для реалізації проєкту.

1.4.1. Нежитлова будівля загальною площею 1 168,8 м2 розташована на земельній ділянці комунальної власності площею 0,132 га кадастровим номером 0710100000:11:142:0020.;

1.4.2. Будівлю гаража загальною площею 428 м2 розміщено на земельній ділянці комунальної власності орієнтовною площею 0,07 га. Рішенням Луцької міської ради від 22.02.2023 №41/58 Луцькій міській територіальній громаді надано дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури (03.08 – для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування) на вул. Кафедральній, 4 у м. Луцьку.

**2. Строк проведення Конкурсу**

Конкурс проводиться наступними етапами:

- оголошення Конкурсу;

- попередній відбір Претендентів (прекваліфікація);

- подання Конкурсних пропозицій Учасниками;

- оцінка Конкурсних пропозицій та визначення переможця Конкурсу;

- укладення Договору державно-приватного партнерства.

Строк проведення Конкурсу не може перевищувати 180 календарних днів з дати закінчення строку подання Заявок на участь в Конкурсі.

**3. Загальний опис вимог до кваліфікації Претендентів та критеріїв обрання переможця Конкурсу.**

3.1. Загальний опис вимог до кваліфікації Претендентів та критеріїв обрання переможця Конкурсу

3.1.1. До участі в Конкурсі допускаються Учасники, які:

1) мають щонайменше 3 (три) послідовні роки досвіду управління щонайменше одним закладом готельного господарства чи подібним засобом тимчасового розміщування та мати сукупний річний обсяг надання послуг щонайменше 5000 (п’яти тисячам) постояльців на рік. При цьому жоден відповідний вид діяльності не був припинений уповноваженим органом влади у зв'язку з будь-якою подією;

2) мають досвід здійснення протягом 3 (трьох) послідовних років діяльності із надання послуг у сфері ресторанного господарства, надання послуг харчування чи постачання гарячих страв;

3) можуть забезпечити необхідне для реалізації Проєкту обладнання та матеріально-технічну базу, що дозволяє виконати у повному обсязі усі умови Договору ДПП, зокрема, обладнання та матеріальну технічну базу, що дозволяє надавати послуги, передбачені Проєктом;

4) можуть залучити для реалізації Проєкту працівників відповідної кваліфікації, які мають необхідні знання та досвід, зокрема, працівників з досвідом у сфері надання послуг у сфері готельно-ресторанного господарства на обладнанні, використання якого у Проєкті передбачається Учасником Конкурсу;

5) мають фінансову спроможність реалізувати Проєкт, зокрема:

- задовільний фінансово-майновий стан;

- підтвердження наявності чи можливості залучення фінансування, що підтверджується наявністю ліквідних активів або підтвердженням банку чи іншою фізичною / юридичною особою готовності надати Учаснику позику.

3.2 Критерії обрання переможця Конкурсу

3.2.1. Переможцем Конкурсу визначається Учасник, який набрав найбільшу кількість балів відповідно до зважених коефіцієнтів за трьома групами критеріїв:

1) критерії інженерно-технічного характеру;

2) критерії фінансового та комерційного характеру;

3) критерії екологічного та соціального характеру.

Оцінка Конкурсних пропозицій здійснюється відповідно до «Критеріїв та Методики оцінки конкурсних пропозицій» (Додаток 1 до Конкурсної документації).

**4. Перелік робіт та послуг, що повинні виконуватись (надаватись) приватним партнером за Договором ДПП та Прогнозовані джерела доходу Приватного партнера**

4.1. Перелік робіт та послуг, що повинні виконуватись (надаватись) приватним партнером за Договором ДПП.

4.1.1. Приватний партнер в рамках реалізації Проєкту має здійснювати діяльність:

В інвестиційній фазі реалізації проєкту:

- фінансування реставрації з пристосуванням під готельно-ресторанний комплекс нежитлової будівлі загальною площею 1 168,8 квадратних метрів, пам’ятки архітектури місцевого значення, охоронний номер 33-мз по вул. Кафедральній, 4 в місті Луцьку, придбання відповідного обладнання та облаштування прилеглої території.

В експлуатаційні фазі реалізації проєкту:

- організація діяльності готельно-ресторанного комплексу по вулиці Кафедральній, 4 в місті Луцьку;

- надання послуг з тимчасового розміщення (поселення) постояльців;

- надання послуг гарячого харчування, постачання готових страв;

- проведення капітальних та поточних ремонтів приміщень та прилеглої території;

- залучення місцевих мешканців, студентів місцевих вузів та інших навчальних закладів при наданні послуг та обслуговуванні постояльців.

4.1.2. Приватний партнер здійснюватиме наступні види діяльності, що провадиться із використанням Об’єкта ДПП, зокрема:

- 55.10 Діяльність готелів і подібних засобів тимчасового розміщування;

- 55.20 Діяльність засобів розміщування на період відпустки та іншого тимчасового проживання;

- 55.90 Діяльність інших засобів тимчасового розміщування;

- 56.10 Діяльність ресторанів, надання послуг мобільного харчування;

- 56.21 Постачання готових страв для подій;

- 56.29 Постачання інших готових страв;

- 68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна.

4.1.3. Приватний партнер надаватиме можливість проведення попередньо узгоджених екскурсій на території Об’єкта ДПП.

4.2. Прогнозовані джерела доходу Приватного партнера

- надходження від надання платних послуг з тимчасового розміщення (поселення) постояльців;

- надходження від надання послуг гарячого харчування, постачання готових страв (як постояльцям, так і іншим клієнтам (місцевим мешканцям та туристам);

- надходження від інших видів діяльності передбачених Договором ДПП, в тому числі від здачі в оренду приміщень Об’єкта ДПП.

**5. Розмір реєстраційного внеску, що підлягає сплаті Претендентом.**

Реєстраційний внесок становить 50 000,0 (п’ятдесят тисяч) гривень 00 копійок.

Внесок сплачується у гривні за наступними реквізитами: UA188999980314040544000003550, отримувач ГУК у Волинській області /м. Луцьк/, ЄДРПОУ 38009371, код платежу 24060300 «Інші надходження».

Реєстраційний внесок не повертається.

**6. Граничний обсяг та форма державної підтримки.**

Реалізація Проєкту не передбачає надання державної підтримки здійснення ДПП, а також залучення коштів місцевого або державного бюджету.

**7. Вимоги до розміру та форми забезпечення Конкурсної пропозиції.**

Забезпечення Конкурсної пропозиції не вимагається.

**8. Утворення юридичної особи-резидента України для укладення договору ДПП.**

У разі, якщо переможцем Конкурсу буде визначено нерезидента або об’єднання юридичних осіб, учасники якого є нерезидентами, він повинен утворити юридичну особу – резидента України, з місцем реєстрації в Луцькій міській територіальній громаді для укладення договору ДПП.

**9. Інші умови конкурсу.**

9.1. Визнання Конкурсу таким, що не відбувся.

Державний партнер визнає Конкурс таким, що не відбувся, у разі:

- коли Претендентами не подано жодної заявки;

- коли за результатами попередньої оцінки не обрано жодного Учасника Конкурсу;

- коли Учасниками не подано жодної Конкурсної пропозиції;

- відкликання єдиної Конкурсної пропозиції Учасником після закінчення строку її подання, але до того, як закінчився строк, протягом якого Конкурсні пропозиції вважаються чинними;

- визнання результатів Конкурсу загалом чи його окремого етапу недійсним у судовому порядку;

- недосягнення сторонами згоди щодо умов Договору державно-приватного партнерства протягом строку, визначеного законодавством.

9.2. Умови відміни Конкурсу

9.2.1. Державний партнер відміняє Конкурс у разі:

- зміни законодавства або економічних, фінансових, соціальних чи екологічних показників проєкту, що здійснюється на умовах державно-приватного партнерства, на основі яких приймалося рішення про доцільність здійснення державно-приватного партнерства, що призвело до недоцільності подальшої реалізації проєкту, що здійснюється на умовах державно-приватного партнерства;

- відхилення всіх Конкурсних пропозицій згідно з цією Конкурсною документацією.

9.3. Вирішення спорів пов’язаних з проведенням Конкурсу.

Спори, пов’язані з проведенням Конкурсу, вирішуються шляхом переговорів або в судовому порядку відповідно до чинного законодавства України.

9.4. Надання роз’яснень та внесення змін до Конкурсної документації.

9.4.1. Юридична особа, зацікавлена в участі у Конкурсі, або уповноважена нею особа має право не пізніш як за 15 робочих днів до закінчення строку подання Заявки/Конкурсної пропозиції звернутися до комісії за роз’ясненням / додатковою інформацією щодо Конкурсної документації.

Усі звернення за роз’ясненням та щодо усунення порушень оприлюднюються на офіційному веб-сайті державного партнера без ідентифікації ініціатора звернення. Комісія протягом семи робочих днів з дня оприлюднення звернення повинна надати роз’яснення та оприлюднити його на офіційному веб-сайті державного партнера. Усі роз’яснення в обов’язковому порядку надсилаються всім Претендентам або Учасникам.

9.4.2. Державний партнер має право з власної ініціативи та/або з ініціативи комісії або за результатами розгляду звернень внести зміни до Конкурсної документації. У такому разі строк для подання заявок та Конкурсних пропозицій продовжується державним партнером таким чином, щоб з моменту внесення змін до Конкурсної документації до закінчення кінцевого строку подання заявок та Конкурсних пропозицій залишалося не менше 45 календарних днів.

9.4.3. Зміни, що вносяться державним партнером до Конкурсної документації, розміщуються на офіційному веб-сайті державного партнера у вигляді нової редакції Конкурсної документації додатково до початкової редакції Конкурсної документації та змін до Конкурсної документації в окремому документі.

9.4.4. Зміни, що вносяться до Конкурсної документації, не можуть суперечити висновку за результатами аналізу ефективності здійснення державно-приватного партнерства і повинні відповідати принципам відкритості, рівності та відсутності дискримінації.

9.4.5. Учасник Конкурсу несе всі витрати, пов’язані з підготовкою та поданням своєї Конкурсної пропозиції. На Державного партнера не покладено жодної відповідальності, у тому числі матеріальної за ці витрати, незалежно від проведення або результатів конкурсу.

Розділ ІІІ

**Інструкція для Претендентів**

**на здійснення державно-приватного партнерства проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням, що розташоване за адресою вул. Кафедральна, 4 у м. Луцьку»**

**Інструкція для Претендентів**

**на здійснення державно-приватного партнерства проєкту**

**«Реставрація з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням, що розташоване за адресою вул. Кафедральна, 4 у м. Луцьку»**

Ця Інструкція для Претендентів (далі – Інструкція) надається Державним партнером виключно для використання потенційними Приватними партнерами з метою подання Заявок для участі у Конкурсі з визначення приватного партнера проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням, що розташоване за адресою вул. Кафедральна, 4 у м. Луцьку». Інструкція визначає вимоги до оформлення заявок на участь у Конкурсі, їх зміст, порядок подання та розгляду.

**1. Вимоги до Претендентів для допущення їх до участі у Конкурсі.**

1.1. Претендентом може бути будь-яка юридична особа (резидент та/або нерезидент) або будь-яке об’єднання таких юридичних осіб (резидентів та/або нерезидентів) у формі спільного підприємства, консорціуму або об’єднання (далі – СПКО), крім державних та комунальних підприємств.

1.2. У випадку якщо Претендентом є СПКО:

- всі партнери є спільно і солідарно відповідальними;

- СПКО повинно призначити представника, який матиме повноваження на ведення всіх справ від імені всіх і кожного партнерів СПКО та в їх інтересах під час проведення Конкурсу, а у разі визнання його переможцем Конкурсу – при виконанні договору про державно-приватне партнерство.

1.3. СПКО можуть брати участь у Конкурсі на підставі відповідного договору (про співпрацю, спільну діяльність, консорціум тощо), укладеного між ними.

1.4. Претендент та/або особа, пов’язана з ним відносинами контролю, повинні відповідати критеріям попереднього відбору, наведеним у пункті 9 цієї Інструкції.

**2. Перелік документів, необхідних для подання Конкурсній комісії для підтвердження відповідності Претендента кваліфікаційним вимогам (у складі Заявки).**

2.1. Заявка про участь у Конкурсі подається Претендентом за формою згідно Додатку 1 до цієї Інструкції.

2.2. До Заявки додаються:

2.2.1. Документи, що підтверджують відповідність Претендента кваліфікаційним вимогам, що визначені пунктом 9 цієї Інструкції.

2.2.2. Резюме проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням, що розташоване за адресою вул. Кафедральна, 4 у м. Луцьку» із зазначенням орієнтовного календарного плану реалізації проєкту, візуалізацією фінального результату проєкту, іншими необхідними графічними матеріалами (ескізним проєктом, кольоровим рішенням фасаду, планом благоустрою тощо).

2.2.3. Документи, що підтверджують повноваження посадової особи або представника Претендента щодо підписання Заявки.

Повноваження щодо права підпису документів підтверджується копією виписки з протоколу засновників, копією наказу про призначення, довіреністю, дорученням або іншим документом, що підтверджує повноваження посадової особи Учасника на підписання документів.

2.2.4. Копії Статуту зі змінами (в разі їх наявності) або іншого установчого документу. У разі, якщо Учасник здійснює діяльність на підставі модельного статуту, необхідно надати копію рішення засновників про створення такої юридичної особи.

2.2.5. Довідки про наявність ліцензій із вказанням терміну дії ліцензій, датою видачі ліцензій та виду господарської діяльності згідно з виданими ліцензіями (з посиланням на Реєстр, де можна перевірити дану інформацію), якщо ліцензії на провадження такого виду діяльності передбачені законом.

У разі, якщо згідно із нормами чинного законодавства необхідність отримання ліцензії відсутня, Учасник подає довідку у довільній формі із зазначенням відповідної інформації, а також посиланням на відповідні норми чинного законодавства.

2.2.6. Довідки про наявність документа дозвільного характеру у випадках, якщо такий документ передбачений Законом України «Про Перелік документів дозвільного характеру у сфері господарської діяльності».

У разі, якщо згідно із нормами чинного законодавства необхідність у отриманні документа дозвільного характеру відсутня, учасник подає довідку у довільній формі із зазначенням відповідної інформації, а також посиланням на відповідні норми чинного законодавства.

2.2.7. Довідку в довільній формі, яка підписана уповноваженою особою та скріплена печаткою (у разі використання) про відсутність підстав для недопущення до участі у Конкурсі, визначених пунктом 7 цієї Інструкції.

2.3. До заявки також додаються:

- довідка про відсутність заборгованості перед бюджетом;

- баланс (звіт про фінансовий стан) за формою № 1;

- звіт про фінансові результати (звіт про сукупний дохід) за формою № 2;

- звіт про рух коштів (за прямим методом) за формою № 3;

- розшифрована інформація про дебіторську та кредиторську заборгованість із зазначенням дати їх виникнення.

2.4. У разі, якщо Претендентом є СПКО, вищевказані документи надаються усіма учасниками СПКО.

**3. Вимоги до оформлення та змісту Заявок. Порядок підписання і завірення документів, внесення виправлень; вимоги до пакування, нанесення підписів і опечатування документів тощо.**

3.1. Заявка подається у формі, визначеній у Додатку 1 до цієї Інструкції разом з іншими передбаченими цією Інструкцією документами.

3.2. Заявка подається українською мовою у трьох екземплярах (оригінал і дві копії), кожен з яких підписується уповноваженою посадовою особою Претендента і завіряється печаткою Претендента (у разі наявності). Деякі підтвердні документи щодо нерезидентів можуть подаватися у складі Заявки іноземною мовою з обов’язковим перекладом українською. Перекладені з іноземної мови документи повинні бути засвідчені згідно вимог чинного законодавства України.

3.3. Закреслення, виправлення Заявки чи/та додатків до неї не допускаються. Відповідальність за помилки друку у Заявці та документах, що подаються разом з Заявкою, одноособово несе Претендент.

3.4. Заявка та документи, надання яких передбачено цією Конкурсною документацією, прошиваються. Кожна сторінка Заявки та супровідних документів пронумеровується, підписується уповноваженою особою Претендента та скріплюється відбитком печатки Претендента (у разі її використання).

На зворотній стороні останнього аркуша заявки з документами, що подаються разом з Заявкою, має бути зроблений запис, в якому вказується загальна кількість пронумерованих сторінок, який засвідчується підписом, з зазначенням дати підпису та печаткою Претендента (у разі її використання).

Разом з документацією на паперових носіях подається її цифрова копія на USB-носії. Електронна копія документів, що входять до складу Конкурсної пропозиції, повинна відповідати змісту таких документів, поданих в оригіналі, складатися з незаархівованих і незахищених файлів, доступних для друку та відтворення.

У разі будь-якої невідповідності між оригіналом і копіями Заявки та додатків до неї (як паперовими, так і електронними), оригінал матиме перевагу.

3.5. Претенденти, які беруть участь у Конкурсі як СПКО, подають єдину Заявку на участь у ньому та документ для підтвердження спільної відповідності кваліфікаційним вимогам. Під спільною відповідністю мається на увазі те, що кожна кваліфікаційна вимога повинна бути задоволена, незалежно від того, чи один учасник СПКО відповідає усім кваліфікаційним вимогам, чи різні кваліфікаційні вимоги задовольняють різні учасники СПКО. У наданих документах повинно бути зазначено який учасник СПКО відповідає тій чи іншій кваліфікаційній вимозі.

До Заявки Претендентів, які беруть участь у Конкурсі як СПКО, додаються щодо кожного учасника СПКО документи, передбачені цією Інструкцією, а також оригінал або нотаріально засвідчена копія договору (про співпрацю, спільну діяльність, консорціум тощо), укладеного між ними, яким регулюються питання спільної участі таких осіб у Конкурсі та здійсненні державно-приватного партнерства.

У зазначеному Договорі визначаються, зокрема, права та обов’язки кожної сторони у процесі здійснення державно-приватного партнерства, розмір та форма внеску кожної сторони під час його здійснення, підстави та порядок припинення Договору.

3.6. Оформлення конвертів/коробок із заявкою.

Заявка повинна бути оформлена в непрозорому належним чином заклеєному пакуванні: конверті або коробці. Пакування повинно містити оригінал та дві копії заявки в письмовій формі, а також її копію в електронній формі (на USB-носії). На пакуванні із заявкою повинні міститися такі відомості:

- повне найменування та адреса Претендента;

- адреса Конкурсної комісії;

- напис: «ЗАЯВКА НА УЧАСТЬ У КОНКУРСІ З ВИЗНАЧЕННЯ ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРА. СЕКРЕТАРЮ КОНКУРСНОЇ КОМІСІЇ».

3.7. Претендент несе відповідальність за достовірність та повноту інформації, що міститься в заявці. Подавши заявку, Претендент погоджується з тим, що вся подана в заявці інформація є дійсною протягом усього строку проведення Конкурсу, включно до моменту укладення Договору ДПП (у разі визнання відповідного Претендента переможцем Конкурсу).

3.8. Конкурсна комісія не несе відповідальності за достовірність та повноту інформації, що міститься в заявці.

**4. Порядок подання Заявок та їх реєстрації.**

4.1. Строк подання заявок на участь у Конкурсі – **60 календарних днів,** до 16.00 год. останнього дня з дати публікації оголошення про проведення Конкурсу.

4.2. Заявку подають особисто або поштовим відправленням з повідомленням про вручення на адресу департаменту економічної політики Луцької міської ради: вул. Богдана Хмельницького, 19, м. Луцьк, 43025, Україна, у формі, передбаченій пунктом 3 цієї Інструкції. Заявка зберігається в департаменті економічної політики Луцької міської ради.

4.3. Якщо уповноважена особа Претендента особисто подає документи вона повинна мати оригінали документів, що посвідчують її особу.

4.4. Дата й час подання Заявки є датою та часом здійснення її реєстрації.

4.5. Після перевірки й підтвердження того, що конверт або коробка для поштових відправлень із Заявкою оформлені відповідно до вимог, установлених пунктом 3 цієї Інструкції, секретар Конкурсної комісії реєструє Заявку у відповідному реєстрі документів, в якому вказуються, зокрема: дата й час реєстрації заявки; реєстраційний номер заявки; повне найменування Претендента та/або ім’я його уповноваженої особи. Під час реєстрації заявки Претендент та/або його уповноважена особа розписуються в Реєстрі на підтвердження того, що Заявка належним чином прийнята й зареєстрована.

4.6. Один Претендент може подати одну Заявку на участь у Конкурсі. У випадку, якщо до участі в Конкурсі подається Заявка від СПКО, така Заявка має бути підписана та скріплена печатками всіх учасників СПКО, або одним з Претендентів, який уповноважений відповідним документом на підписання Заявки чи пропозиції від імені інших претендентів.

4.7. Юридична особа-нерезидент подає разом із Заявкою документи, що підтверджують факт реєстрації (створення) іноземної юридичної особи у країні її місцезнаходження (витяг із торговельного, банківського або судового реєстру тощо), та зазначені в Конкурсній документації документи, що засвідчені згідно із законодавством країни, яка їх видала. Такі документи повинні бути перекладеними українською мовою та засвідчені відповідно до чинного законодавства України.

4.8. Не приймаються та не реєструються:

4.8.1. Заявки, подані після закінчення строку подання. Такі Заявки повертаються Претендентам без розкриття конвертів/пакування разом із повідомленням про відмову у прийнятті Заявки.

4.8.2. Заявки, подані без дотримання вимог до Конкурсної документації, а також подані особою або особами, які не пред’явили Документи на представництво Секретареві Конкурсної комісії. У разі надходження таких Заявок, вони повертаються без розкриття конвертів/пакування разом із повідомленням про відмову у прийнятті Заявки особисто Заявнику та Уповноваженій особі Заявника та/або особі чи особам, які не пред’явили Документи на представництво (залежно від випадку).

4.9. Претендент, Заявка якого відхилена Конкурсною комісією, може повторно податиЗаявку на участь у Конкурсі до закінчення Граничного строку подачі Заявок, визначеного цією Конкурсною документацією, у разі усунення обставин, що стали причиною відхилення Заявки.

**5. Порядок отримання додаткової інформації, необхідної для подання Заявки.**

5.1. Претендент має право звернутися до Конкурсної комісії за додатковою інформацією, яка необхідна для подання Заявки.

5.2. Запит про надання додаткової інформації повинен бути отриманий Державним партнером не пізніше як за 15 робочих днівдо закінчення строку подання Заявки.

5.3. Запит формується у письмовій формі і подається Державному партнеру за адресою:

Департамент економічної політики Луцької міської ради, вул. Богдана Хмельницького, 19, місто Луцьк, 43025, Україна.

Або на адресу електронної пошти: [investinlutsk@gmail.com](mailto:investinlutsk@gmail.com).

**6. Порядок внесення змін до Заявки та порядок її відкликання.**

6.1. У будь-який час до закінчення строку подання Заявок Претендент має право відкликати свою Заявку.

6.2. Претендент має право внести зміни до своєї Заявки не пізніше як за 10 робочих днів до закінчення строку подання Заявки.

6.3. Письмове повідомлення про внесення змін до Заявки або про відкликання Заявки подається Претендентом або Уповноваженою особою Претендента у довільній формі особисто Секретареві Конкурсної комісії.

**7. Порядок розгляду Заявок та прийняття рішення про допущення (недопущення) Претендентів до участі в Конкурсі.**

7.1. Конкурсна комісія розглядає Заявкипротягом 45 робочих днів з дня закінчення строку подання Заявок, складає протокол щодо відповідності Претендентів кваліфікаційним вимогам і про допущення (недопущення) Претендентів до участі в Конкурсі та готує відповідний проєкт рішення на затвердження Державному партнеру.

Протягом цього строку комісія має право уточнювати у Претендента всю необхідну інформацію щодо змісту його заявки. Документи, що подаються Претендентом в рамках такого уточнення, включаються до складу заявки.

7.2. Державний партнер у найкоротший можливий термін затверджує відповідні рішення про допущення (недопущення) Претендентів до участі у Конкурсі.

7.3. Конкурсна комісія не допускає Претендентів до участі у Конкурсі у разі якщо Претендент (чи один з учасників СПКО):

1) на дату подання заявки визнані банкрутом або щодо яких порушено провадження у справі про банкрутство;

2) перебувають у стадії ліквідації або реорганізації;

3) Претенденти, що подали заявки на конкурс контролюються один одним, перебувають під спільним контролем або є пов’язаними особами (у разі подання окремих заявок);

4) не надали повної інформації про осіб, які здійснюють безпосередній або опосередкований контроль над ними, включаючи кінцевих бенефіціарних власників (контролерів);

5) 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, чи держава, визнана Верховною Радою України державою агресором;

6) є юридичними особами чи пов’язаними з ними особами, зареєстрованими у державі, визнаній Верховною Радою України державою-агресором, або щодо яких застосовано санкції відповідно до законодавства України або міжнародного права;

7) є особами, зареєстрованими в офшорній зоні, або особами, акції (частки) яких у сукупності більш як на 50 відсотків належать прямо або опосередковано таким особам (перелік таких зон визначає Кабінет Міністрів України), чи зареєстрованими в країнах, включених Групою з розробки фінансових заходів протидії відмиванню коштів та фінансуванню тероризму (FATF) до переліку країн, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом;

8) є особами, які прямо чи опосередковано перебувають під контролем осіб, кінцевим бенефіціарним власником (контролером) яких є особи, визначені цією частиною, або є пов’язаними особами таких осіб;

9) є державними підприємствами, установами, організаціями, власником яких є держава Україна, чи підприємствами, установами, організаціями комунальної власності;

10) є радниками, залученими для підготовки проєкту;

11) службові (посадові) особою претендента, та/або особи, пов’язані з претендентом відносинами контролю мають судимість за злочини, учинені з корисливих мотивів;

12) умисно надано неправдиву інформацію в складі своєї Заявки, поданої відповідно до вимог Конкурсної документації;

13) якщо виявлено невідповідність Претендента кваліфікаційним вимогам, визначених у Конкурсній документації.

7.4. Відсутність підстав для недопущення до участі у Конкурсі, визначених цим пунктом, підтверджується відповідною довідкою, наданою Претендентом, яка підписана уповноваженою особою та скріплена печаткою (у разі її використання).

**8. Порядок повідомлення Претендентів про результати розгляду їх Заявок.**

8.1. Комісія, протягом трьох робочих днів після затвердження державним партнером рішення, інформує Претендента про його допущення (недопущення) до участі в Конкурсі.

8.2. У разі недопущення претендента до участі у Конкурсі, у Повідомленні про результати попереднього відбору (прекваліфікації) зазначаються причини такої відмови.

Претендентам, допущеним до участі у Конкурсі, одночасно з Повідомленням про допущення, надається інформація про його подальші дії для участі в Конкурсі.

8.3. У разі якщо до участі в Конкурсі подав Заявку лише один Претендент, договір ДПП може бути укладений Державним партнером з цим претендентом за умови його відповідності основним кваліфікаційним вимогам до учасників Конкурсу.

**9. Критерії попереднього відбору**

9.1. Процедура попереднього відбору Претендентів проводиться з метою виявлення потенційних учасників, які мають належний рівень компетенції та фінансової спроможності для реалізації проєкту, що здійснюється на умовах державно-приватного партнерства.

9.2. Для участі у попередньому відборі Претендент має відповідати наступним критеріям:

9.2.1. Наявність документально підтвердженого досвіду виконання Претендентом аналогічної за предметом діяльності.

Для підтвердження цього критерію Претендент:

1) документально підтверджує, що нього, чи компаній-учасників СПКО відкритий один і більше з наступних видів діяльності за КВЕД:

- 55.10 Діяльність готелів і подібних засобів тимчасового розміщування;

- 55.20 Діяльність засобів розміщування на період відпустки та іншого тимчасового проживання;

- 55.90 Діяльність інших засобів тимчасового розміщування;

- 56.10 Діяльність ресторанів, надання послуг мобільного харчування;

- 56.21 Постачання готових страв для подій;

- 56.29 Постачання інших готових страв;

- 68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна;

- 79.11 Діяльність туристичних агентств;

- 79.12 Діяльність туристичних операторів;

- 79.90 Надання інших послуг бронювання та пов'язана з цим діяльність.

2) надає довідку у довільній формі, яка підтверджує провадження діяльності у сферах готельно-ресторанного бізнесу, туристичних послуг та фінансування проєктів, або залучення фінансування на проєкти, у розмірі щонайменше 20 млн грн протягом останніх семи календарних років (договори на будівництво або купівлю обладнання, тощо) або надати приклад проєкту для підтвердження, який виконував Претендент чи одна з компаній – учасників СПКО або акціонерів Претендента.

9.2.2. Наявність та відповідний рівень професійної і технічної кваліфікації працівників Претендента.

Для підтвердження цього критерію Претендент надає Довідку про наявність в штаті (або про працевлаштування відповідно до контрактів) Претендента або однієї з компаній-учасників СПКО працівників відповідної кваліфікації, які працюють у сфері готельно-ресторанної справи, туристичних послуг тощо.

9.2.3. Наявність у Претендента ресурсів для забезпечення фінансування проєкту, що здійснюється на умовах державно-приватного партнерства, або досвіду гарантованого залучення фінансування для реалізації подібних проєктів.

Для підтвердження відповідності даному критерію Претендент надає:

- довідку банку, що підтверджує обсяг коштів на поточному чи депозитному рахунку;

- лист (листи) від банку (банків), інших фізичних чи юридичних осіб із підтвердженням готовності надати Учаснику позику. Такий лист (листи) повинні відображати готовність банку (банків), інших фізичних чи юридичних осіб надати всі необхідні акредитиви та банківські гарантії, які вимагаються відповідно до договору про партнерство.

9.2.4. Можливість залучення кваліфікованих спеціалістів для процесу реставрації пам’ятки місцевого значення на вул. Кафедральній, 4 в місті Луцьку з її пристосуванням під готель із закладом ресторанного господарства.

Для підтвердження цього критерію Претендент надає довідку в довільній формі про намір залучення проєктної організації з наявними сертифікованими спеціалістами, а також та підрядників з відповідною будівельною ліцензією.

9.3. З метою підтвердження відповідності об’єднання юридичних осіб (СПКО) вимогам попереднього відбору, інформація подається як щодо об’єднання юридичних осіб загалом, так і щодо окремих його членів чи осіб, пов’язаних з ними відносинами контролю.

За згодою державного партнера склад СПКО може бути змінено після завершення попереднього відбору і до моменту подання Конкурсної пропозиції.

9.4. Об’єднання юридичних осіб (резидентів та/або нерезидентів) у формі спільного підприємства, консорціуму або об’єднання (СПКО) можуть брати участь у Конкурсі на підставі відповідного договору (про співпрацю, спільну діяльність, консорціум тощо), укладеного між ними.

**10.** **Розмір реєстраційного внеску.**

Розмір реєстраційного внеску, що підлягає сплаті Претендентом для участі в Конкурсі становить 50 000,0 (п’ятдесят тисяч) гривень 00 копійок.

Реєстраційний внесок сплачується у гривні за наступними реквізитами: UA188999980314040544000003550, отримувач ГУК у Волинській області /м. Луцьк/, ЄДРПОУ 38009371, код платежу 24060300 «Інші надходження».

Реєстраційний внесок не повертається.

Додаток 1 до Інструкції для претендентів

**ЗАЯВКА НА УЧАСТЬ У КОНКУРСІ**

**з вибору приватного партнера для здійснення державно- приватного партнерства для реалізації проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням, що розташоване за адресою вул. Кафедральна, 4 у м. Луцьку»**

Повна назва Претендента: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Організаційно-правова форма \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*У випадку подання заявки об’єднанням юридичних осіб у формі спільного підприємства, консорціуму або об’єднання – наступні дані заповнюються для кожної юридичної особи-учасника, починаючи з головного партнера.

Документ про державну реєстрацію юридичної особи. Зазначаються: дата, місце та найменування органу реєстрації Претендента:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Юридична адреса:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Фактична (поштова) адреса:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ел. пошта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Загальні відомості про посадових осіб претендента: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Дані про уповноважену особу Претендента, що підписала заявку** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ця Заявка виражає намір \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(назва Претендента)

взяти участь у конкурсі з вибору приватного партнера для здійснення державно-приватного партнерства для реалізації проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням, що розташоване за адресою вул. Кафедральна, 4 у м. Луцьку», що проводиться згідно порядку та на умовах, зазначених у Оголошенні про проведення конкурсу, № \_\_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ що опубліковано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Заявка складена у двох екземплярах, один екземпляр для Претендента, інший – для Конкурсної комісії.

Претендент/

уповноважена особа Претендента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П.(у разі використання) (підпис) (Ім’я та Прізвище)

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202 \_\_ року

До заявки додаються: (повний перелік додатків):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

***Заповнюється Конкурсною комісією***

|  |
| --- |
| № заявки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Заявку зареєстровано «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ року \_\_\_\_\_\_\_\_ год. \_\_\_\_\_ хв.  Секретар Конкурсної комісії \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (підпис) (Ім’я та Прізвище) |

Розділ IV

**Інструкція для Учасників**

**на здійснення державно-приватного партнерства проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням, що розташоване за адресою вул. Кафедральна, 4 у м. Луцьку»**

**Інструкція для Учасників**

**на здійснення державно-приватного партнерства** **проєкту** **«****Реставрація з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням, що розташоване за адресою вул. Кафедральна, 4 у м. Луцьку»**

Ця Інструкція для Учасників надається Державним партнером виключно для використання потенційними Приватними партнерами, які пройшли попередній відбір (прекваліфікацію) та допущені до участі у Конкурсі та визначає вимоги щодо умов Конкурсу та порядку його проведення, у тому числі, вимоги до змісту та оформлення пропозицій, порядок їх подання, критерії та порядок оцінки пропозицій, а також визначення переможця Конкурсу.

**1. Інформація про процедурні питання**

1.1. Адреса, за якою приймаються Конкурсні пропозиції:

Департамент економічної політики Луцької міської ради, вул. Богдана Хмельницького, 19, місто Луцьк, 43025, Україна.

Режим приймання документів Конкурсною комісією: у робочі дні з 09.00 до 16.00 години.

1.2. Умови реєстрації пропозицій.

1.2.1. Претенденти, які були допущені до участі в Конкурсі, мають право подати Конкурсні пропозиції згідно з цією Інструкцією для Учасників.

1.2.2. Подання Конкурсних пропозицій підтверджує згоду кожного Учасника Конкурсу дотримуватися умов цієї Інструкції.

1.2.3. Конкурсна пропозиція подається особисто або поштовим відправленням як лист з повідомленням про врученняу формі, передбаченій пунктом 2 Інструкції для Учасників, на адресу департаменту економічної політики Луцької міської ради: вул. Богдана Хмельницького, 19, місто Луцьк, 43025, Україна. Конкурсна пропозиція зберігається в департаменті економічної політики Луцької міської ради.

1.2.4. Якщо уповноважена особа Учасника особисто подає документи вона повинна мати оригінали документів, що посвідчують особу.

1.2.5. Дата й час подання Конкурсної пропозиції є датою та часом здійснення її реєстрації.

1.2.6. Після перевірки й підтвердження того, що конверт або коробка із Конкурсною пропозицією оформлені відповідно до вимог, установлених пунктом 2 Інструкції для Учасників, Секретар Конкурсної комісії реєструє Конкурсну пропозицію у відповідному реєстрі документів, в якому вказуються, зокрема:

дата й час реєстрації Конкурсної пропозиції;

реєстраційний номер Конкурсної пропозиції;

повне найменування Учасника та/або ім’я його уповноваженої особи.

1.2.7. Під час реєстрації Конкурсної пропозиції Учасник та/або його уповноважена особа розписуються у відповідному реєстрі документів на підтвердження того, що Конкурсна пропозиція належним чином прийнята й зареєстрована.

1.2.8. Один Учасник може подати лише одну Конкурсну пропозицію на участь у Конкурсі. У випадку, якщо до участі в Конкурсі подається Конкурсна пропозиція від об’єднання юридичних осіб (резидентів та/або нерезидентів) у формі спільного підприємства, консорціуму або об’єднання (далі – СПКО), така Заявка має бути підписана та скріплена печатками всіх учасників СПКО, або одним з Учасників, який уповноважений відповідним документом на підписання Конкурсної пропозиції від імені інших претендентів.

1.2.9. Не приймаються та не реєструються:

- конкурсні пропозиції, отримані після закінчення строку подання. Такі пропозиції повертаються Учасникам без розкриття конвертів разом із повідомленням про відмову у прийнятті;

- конкурсні пропозиції, подані без дотримання вимог Конкурсної документації, а також Конкурсні пропозиції, подані особою або особами, які не пред’явили Документи на представництво Секретарю Конкурсної комісії. У разі надходження таких Конкурсних пропозицій вони повертаються без розкриття конверта разом із повідомленням про відмову у прийнятті Конкурсної пропозиції особисто Учаснику та Уповноваженій особі Учасника та/або особі або особам, які не пред’явили Документи на представництво (залежно від випадку).

1.2.10. Відвідування Об’єкта ДПП

Для підготовки та подання Конкурсної пропозиції Учасникам Конкурсу забезпечується доступ до розширеної інформації про Об’єкт ДПП, а також можливість ознайомитися з ним за його місцезнаходженням відповідно до їх письмового запиту, який має бути наданий Конкурсній комісії не пізніше ніж за 15 календарних днів після допущення Учасника до участі в Конкурсі.

Запит про необхідність отримання додаткової інформації про Об'єкт ДПП направляється Учасником Конкурсу до Конкурсної комісії та повинен містити:

- повне найменування Учасника Конкурсу чи Уповноваженого представника Учасника Конкурсу;

- орієнтовні дати візиту;

- перелік осіб з вказанням прізвища, імені, по батькові, які бажають відвідати Об’єкт ДПП;

- контактні дані та спосіб зв’язку з Учасником Конкурсу або Уповноваженим представником Учасника Конкурсу.

Запит направляється на електронну адресу [investinlutsk@gmail.com](mailto:investinlutsk@gmail.com) або на поштову адресу департаменту економічної політики Луцької міської ради: вул. Богдана Хмельницького, 19, місто Луцьк, 43025, Україна.

Контактний телефон: +380332777932.

1.2.11. Конкурсна пропозиція може бути поданою потенційним Учасником одночасно з поданням Заявки для участі у Конкурсі. У такому випадку Конкурсна пропозиція розкривається на відповідному засіданні Конкурсної комісії лише за умови проходження попереднього відбору (прекваліфікації) та допущення до участі у Конкурсі. В іншому випадку Конкурсна пропозиція повертається відправнику без її розкриття.

1.3. Відхилення Конкурсних пропозицій

1.3.1. Конкурсна комісія відхиляє Конкурсні пропозиції у випадку, якщо Учасник (чи один з членів СКПО):

- не відповідає вимогам Конкурсної документації;

- є дані з відкритих джерел, що Учасника визнано банкрутом або стосовно якого порушено справу про банкрутство;

- перебуває у стадії ліквідації;

- Учасники, що подали різні заявки контролюються один одним, перебувають під спільним контролем або є пов'язаними особами згідно із Законом України «Про захист економічної конкуренції;

- Учасник подав неповну інформацію та не весь перелік документів, що вимагаються цією Конкурсною документацією;

- у Конкурсній пропозиції виявлена неправдива та неточна інформація та дані;

- за результатами засідання Конкурсної комісії одна з частин Конкурсних пропозицій Учасників Конкурсу визнані такими, що не відповідають вимогам Інструкції для Учасників;

- Учасником не надано уточнення, роз’яснення та/або додаткову інформацію щодо Конкурсної пропозиції на запит Конкурсної комісії;

- Інше.

**2. Вимоги до оформлення Конкурсної пропозиції.**

2.1. Вимоги до оформлення Конкурсної пропозиції (нанесення надписів і опечатування документів).

2.1.1. Учасник Конкурсу повинен подати оригінал, дві паперових та електронну копію Конкурсної пропозиції у двох внутрішніх конвертах, оформлених у такий спосіб:

1) заклеєний конверт з написом «Конкурсна пропозиція для участі в Конкурсі з визначення приватного партнера для реалізації проєкту “Реставрація з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням, що розташоване за адресою вул. Кафедральна, 4 у м. Луцьку”: технічна частина»;

2) заклеєний конверт з написом «Конкурсна пропозиція для участі в Конкурсі з визначення приватного партнера для реалізації проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням, що розташоване за адресою вул. Кафедральна, 4 у м. Луцьку»: фінансово-економічна частина».

До кожного з конвертів повинна бути вкладена електронна копія документації на USB-носіях.

2.1.2. На конвертах мають бути вказані найменування та адреса Учасника Конкурсу та/або Уповноваженої особи.

2.1.3. Учасник Конкурсу повинен помістити два внутрішні конверти в непрозорий зовнішній конверт або коробку.

2.1.4. Зовнішній конверт або коробка повинні:

- містити найменування та адресу Учасника Конкурсу;

- бути адресованими Конкурсній комісії;

- містити позначку: «КОНКУРСНА ПРОПОЗИЦІЯ ДЛЯ УЧАСТІ В КОНКУРСІ З ВИЗНАЧЕННЯ ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРА ДЛЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЄКТУ «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням, що розташоване за адресою вул. Кафедральна, 4 У м. Луцьку»;

- маркування «Не відкривати до \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (зазначається дата та час розкриття Конкурсної пропозиції);

- мати вільне місце, достатнє для позначення дати їх отримання;

- конверт в місцях склеювання повинен містити відбитки печатки Учасника (у разі її використання).

2.1.5. Якщо зовнішній конверт або коробка для поштових відправлень не оформлені відповідно до вимог Інструкції для Учасників, то Конкурсна комісія не несе відповідальності за неправильне розміщення, пошкодження, втрату або передчасне відкриття Конкурсних пропозицій, за збереження будь-якої конфіденційної інформації, що може в них міститися, а також має право не приймати таку Конкурсну пропозицію.

2.1.6. У разі будь-якої невідповідності між оригіналом і копіями (як паперовими, так і електронними) Конкурсної пропозиції, оригінал матиме перевагу.

2.1.7. Електронна копія документів, що входять до складу Конкурсної пропозиції, повинна відповідати змісту таких документів, поданих в оригіналі, складатися з незаархівованих і незахищених файлів, доступних для друку та відтворення.

2.1.8. Подання Конкурсної пропозиції електронною поштою або іншими засобами заборонено.

2.1.9. Учасник Конкурсу несе відповідальність за достовірність та повноту інформації, що міститься в Конкурсній пропозиції. Поданням Конкурсної пропозиції Учасник Конкурсу погоджується з тим, що вся подана в Конкурсній пропозиції інформація є дійсною протягом дев’яти місяцівз дати закінчення строку подання Конкурсної пропозиції.

2.1.10. Конкурсна комісія не несе відповідальності за достовірність та повноту інформації, що міститься в Конкурсній пропозиції.

2.2. Вимоги щодо повноти документації, яка надається.

2.2.1. Кожен Учасник Конкурсу повинен підготувати та подати Конкурсній комісії Конкурсну пропозицію, що відповідає вимогам цієї Інструкції.

2.2.2. Конкурсна пропозиція умовно розділяється на дві частини: технічну та фінансово-економічну. Кожна частина повинна містити реєстр документів (опис вкладених документів) та документи/інформацію, необхідні для проведення оцінки Конкурсної пропозиції, що передбачені пунктом 6 цієї Інструкції.

2.3. Порядок підписання і завірення документів, внесення виправлень.

2.3.1. Пропозиція має відповідати таким вимогам:

- всі документи, включені до Конкурсної пропозиції мають бути пронумеровані та скріплені (прошиті);

- Конкурсна пропозиція не повинна містити виправлень, пропусків чи дописок;

- оригінал і всі друковані копії Конкурсної пропозиції повинні бути підписані Учасником або Уповноваженою особою Учасника;

- копії офіційних документів, виданих органами влади України, повинні бути нотаріально засвідчені відповідно до Законодавства України;

- документи, що подаються щодо резидентів, для яких не встановлена нотаріальна форма засвідчення, засвідчуються Уповноваженою особою Учасника;

- копії офіційних документів, виданих уповноваженими органами влади, що подаються щодо нерезидентів повинні бути легалізовані та нотаріально засвідчені відповідно до застосовуваного законодавства країни походження відповідного нерезидента;

- документи іноземною мовою повинні бути перекладені на українською. Перекладені з іноземної мови документи повинні бути засвідчені згідно вимог чинного законодавства України.

2.3.2 Електронна копія Конкурсної пропозиції повинна містити скановані копії усіх паперових документів, наданих у складі Пропозиції, з ідентичними назвами, у форматі pdf. Електронна копія Пропозиції не може містити архівів, файлів з обмеженим/закритим доступом.

2.3.3. Конкурсна пропозиція повинна бути придатною для проведення її оцінки (містити положення, які відображають критерії проведення оцінки Конкурсної пропозиції, визначені Конкурсною документацією).

2.3.4. Виявлення розбіжностей між оригіналом Конкурсної пропозиції в письмовій формі та копією Конкурсної пропозиції в електронній формі не є підставою для відхилення Конкурсної пропозиції.

2.4. Порядок внесення змін до Конкурсних пропозицій та порядок відкликання пропозиції.

2.4.1. Внесення змін до Конкурсної пропозиції.

Учасник Конкурсу має право вносити зміни до Конкурсної пропозиції не пізніше ніж за 5 днів до закінчення Строку подання Конкурсних пропозицій. Зміни, внесені Учасником Конкурсу до Конкурсної пропозиції, повинні бути підготовлені, запечатані, позначені з дотриманням наступних умов:

- Учасник Конкурсу подає 1 (один) оригінальний примірник та 1 (одну) копію у друкованому вигляді, а також 1 (одну) електронну копію відповідних змін до Конкурсної пропозиції з відповідними примітками на конверті, позначеному у такий спосіб: «Конкурсна пропозиція для участі в Конкурсі з вибору приватного партнера для реалізації проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням, що розташоване за адресою вул. Кафедральна, 4 у м. Луцьку»: зміни до Конкурсної пропозиції»

- Положення цієї Інструкції щодо підготовки Конкурсних пропозицій та щодо порядку їх подання та реєстрації застосовуються до підготовки, подання та реєстрації Змін до Конкурсних пропозиційз урахуванням положень цього розділу.

2.4.2 Відкликання Конкурсної пропозиції

Учасник Конкурсу може відкликати свою Конкурсну пропозицію в будь-який час до закінчення Строку розгляду Конкурсних пропозицій.

Повідомлення про відкликання Конкурсної пропозиції українською мовою у довільній формі, подається особисто Претендентом або Уповноваженою особою Претендента Секретареві Конкурсної комісії та має містити такий напис: «Конкурсна пропозиція для участі в Конкурсі: Повідомлення про відкликання Конкурсної пропозиції».

Якщо Конкурсна комісія отримає будь-яке відкликання Конкурсної пропозиції до закінчення Строку подання Конкурсних пропозицій, то вона повертає Конкурсну пропозицію Учаснику Конкурсу без розкриття Конкурсної пропозиції.

3. **Порядок розгляду та оцінки Конкурсних пропозицій**

3.1. Порядок розкриття Конкурсних пропозицій

3.1.1. Конкурсна комісія протягом п’яти робочих днів з дати закінчення граничного строку подання Конкурсних пропозицій проводить своє засідання та розкриває конверти з Конкурсними пропозиціями.

3.1.2. До участі в процедурі розкриття Конкурсних пропозицій допускаються усі Учасники або їх уповноважені представники.

3.1.3 Відсутність Учасника або його уповноваженого представника під час процедури розкриття Конкурсних пропозицій не є підставою для відмови в розкритті, розгляді чи відхилення його пропозиції.

3.1.4. Для доступу до приміщень Конкурсної комісії та участі у засіданні з відкриття конвертів з Конкурсними пропозиціями Претендент та Уповноважені особи Претендента повинні мати документи, що посвідчують особу, а також копії Документів на представництво.

3.1.5. Присутність Претендента та Уповноважених осіб Претендента на засіданні підтверджується їх підписом в реєстраційній картці учасників засідання та відображається в протоколі засідання.

3.1.6. Під час розкриття конвертів з Конкурсними пропозиціями головуючий на засіданні Конкурсної комісії оголошує зазначене на конверті з Конкурсною пропозицією найменування Учасника Конкурсу, розкриває конверт і оголошує анотацію Конкурсної пропозиції.

3.1.7. За результатами розкриття конвертів з Конкурсними пропозиціями Конкурсна комісія складає протокол, в якому зазначається:

- кількість та найменування Учасників Конкурсу, які подали Конкурсні пропозиції;

- основні відомості щодо поданих Конкурсних пропозицій відповідно до анотацій;

- рішення про допущення/недопущення Конкурсних пропозицій до оцінки;

- дату проведення засідання Конкурсної комісії, на якому оцінюватимуться Конкурсні пропозиції.

3.1.8. Протокол за результатами розкриття конвертів підписується головою та секретарем Конкурсної комісії.

3.1.9. Копія протоколу засідання Конкурсної комісії з відкриття конвертів з Пропозиціями, надається будь-якому Учаснику на його запит протягом трьох робочих днів з дня отримання такого запиту.

3.2. Порядок оцінки Конкурсних пропозицій.

3.2.1. Оцінка Конкурсних пропозицій здійснюється у два етапи:

- на першому етапі розглядаються технічна частина Конкурсних пропозицій та здійснюється їх оцінка.

- на другому етапі розглядаються фінансово-економічна частина Конкурсних пропозицій та здійснюється їх оцінка.

3.2.2. На наступному засіданні комісії здійснюється оцінка технічних частин Конкурсних пропозицій на предмет відповідності їх умовам Конкурсної документації (перший етап оцінки). До другого етапу оцінки допускаються Конкурсні пропозиції тих Учасників, технічні частини Конкурсних пропозицій яких відповідають умовам Конкурсної документації.

Не можуть бути підставою для недопущення до другого етапу оцінки формальні (несуттєві) помилки в оформленні Конкурсної пропозиції Учасника або в документах та інформації, що подаються разом із такою Конкурсною пропозицією, які не впливають на зміст Конкурсної пропозиції або документів та інформації, зокрема технічні помилки та описки.

3.2.3. На другому етапі оцінюються фінансово-економічні частини Конкурсних пропозицій.

Конкурсні пропозиції Учасників, які не були відхилені за результатами першої стадії їх розгляду, оцінюються відповідно до критеріїв оцінки Конкурсних пропозицій, визначених цією Конкурсною документацією.

Для оцінки Конкурсних пропозицій застосовується три групи критеріїв:

1) Критерії інженерно-технічного характеру;

2) Критерії фінансового та комерційного характеру;

3) Критерії екологічного та соціального характеру.

Конкурсна пропозиція кожного Учасника оцінюється відповідно до зважених коефіцієнтів за кожним критерієм відповідно до Додатку 1 до Конкурсної документації.

Сума зважених коефіцієнтів за критеріями одного виду дорівнює 1.

3.2.4. Якщо до другого етапу оцінки Конкурсних пропозицій допущено більше ніж один Учасник, оцінка фінансово-економічних частин Конкурсних пропозицій здійснюється комісією відповідно до методології, що визначена в Додатку 1 до Конкурсної документації.

Якщо до другого етапу оцінки Конкурсних пропозицій допущено лише одного Учасника, Договір державно-приватного партнерства може бути укладений державним партнером з цим Учасником за умов відповідності фінансово-економічної частини Конкурсної пропозиції цього Учасника вимогам Конкурсної документації.

Оцінка відповідності фінансово-економічної частини Конкурсної пропозиції такого Учасника здійснюється на засіданні комісії.

3.2.5. Перший та другий етапи оцінки Конкурсних пропозицій можуть відбуватися протягом одного або декількох засідань комісії за її рішенням.

**При цьому загальний строк розгляду та оцінки Конкурсних пропозицій Учасників не може перевищувати 45 робочих днів з моменту завершення граничного строку подання Конкурсних пропозицій**.

3.3. Визначення Переможця Конкурсу

3.3.1 За результатами проведення оцінки Конкурсних пропозицій члени Конкурсної комісії, які беруть участь у її засіданні, заповнюють і підписують Відомості про оцінювання та подають їх Секретарю Конкурсної комісії.

3.3.2. Після проведення перевірки правильності розрахунків, наведених у Відомостях про оцінювання, та виправлення разом з відповідними членами Конкурсної комісії можливих помилок, Секретар Конкурсної комісії за кожною Конкурсною пропозицією підсумовує бали, нараховані членами Конкурсної комісії, складає та підписує Звіт про оцінювання, який разом з Відомостями про оцінювання подає Конкурсній комісії для розгляду та визначення переможця Конкурсу.

3.3.3. За результатами розгляду даних, наведених у Відомостях про оцінювання та Звіті про оцінювання, Головуючий на засідання Конкурсної комісії пропонує визначити переможцем Учасника, Конкурсна пропозиція якого набрала найбільшу кількість балів.

3.3.4. У разі рівного розподілу балів Конкурсна комісія розглядає дані, наведені у Відомостях про оцінювання, і пропонує визначити переможцем Учасника, Конкурсна пропозиція якого набрала найбільшу кількість балів за зваженими коефіцієнтами з найбільшим значенням.

3.3.5. Оцінка Конкурсних пропозицій здійснюється кожним членом Комісії у письмовому вигляді.

3.3.6. За результатами проведення Конкурсу комісія складає протокол про результати Конкурсу (про визначення переможця Конкурсу, про відхилення всіх Конкурсних пропозицій без визначення переможця чи про оголошення Конкурсу таким, що не відбувся) і подає його на затвердження державному партнеру протягом п’яти робочих днів з моменту проведення засідання комісії, на якому складено відповідний протокол.

У такому протоколі зазначаються:

- відомості про Учасників Конкурсу;

- перелік Учасників, яких не було допущено до другого етапу оцінки Конкурсних пропозицій, з обґрунтуванням причин недопущення;

- кількість балів, що набрали Учасники Конкурсу під час оцінки Конкурсних пропозицій (у разі коли до другого етапу оцінки Конкурсних пропозицій допущено більше ніж один Учасник);

- обґрунтування вибору переможця Конкурсу та/або відхилення всіх Конкурсних пропозицій;

- відомості про переможця Конкурсу або обґрунтування рішення про оголошення Конкурсу таким, що не відбувся.

Результати оцінки Конкурсних пропозицій Учасників Конкурсу не підлягають розголошенню до дня визначення переможця Конкурсу, крім випадків, передбачених законом.

3.4. Затвердження та оприлюднення результатів Конкурсу.

3.4.1. Державний партнер зобов’язаний, після подання йому комісією протоколу про результати Конкурсу, на найближчому пленарному засіданні розглянути результати проведення Конкурсу та ухвалити відповідне рішення (про визначення переможця Конкурсу, про відхилення всіх Конкурсних пропозицій без визначення переможця чи про оголошення Конкурсу таким, що не відбувся).

3.4.2. Державний партнер зобов’язаний у десятиденний строк з дня визначення переможця Конкурсу оприлюднити інформацію, вмотивовані роз’яснення щодо підстав визначення переможця та відхилення пропозицій інших Учасників Конкурсу.

3.4.3. Оприлюднення цієї інформації здійснюється шляхом опублікування в медіа та на офіційному веб-сайті Державного партнера.

**4. Строк подання Конкурсної пропозиції.**

4.1. Строк подання Конкурсної пропозиції становить не менше 60 днів з дня повідомлення всіх Претендентів про допущення (недопущення) до участі в Конкурсі.

4.2. У будь-який час до закінчення строку подання Конкурсних пропозицій Учасник має право змінити або відкликати свою Конкурсну пропозицію.

**5. Строк, протягом якого Конкурсні пропозиції вважаються чинними.**

5.1. Конкурсні пропозиції є дійсними протягом 180 календарних днів з дати їх розкриття.

До закінчення цього строку Конкурсна комісія має право вимагати від Учасників продовження строку дії Конкурсних пропозицій. Конкурсна комісія може вимагати від Учасників продовження строку дії Конкурсних пропозицій у випадку, якщо переможець Конкурсу відмовився підписати Договір ДПП.

У цьому випадку Учасник має право:

- відхилити таку вимогу;

- погодитися з вимогою та продовжити строк дії поданої ним Конкурсної пропозиції.

**6. Вимоги до інформації та документів, що мають міститись в технічній та фінансово-економічній частинах Конкурсної пропозиції.**

6.1. Конкурсна пропозиція умовно розділяється на дві частини:

6.1.1. Технічна частина, що включає:

1) анотацію Конкурсної пропозиції, складену відповідно до додатку 1 до цієї інструкції;

2) пропозиції щодо умов договору ДПП (за наявності), за винятком його істотних умов;

3) документ (документи), що підтверджує повноваження посадової особи або представника щодо підпису документів від імені юридичної особи (підтверджується випискою з протоколу засновників (Учасників) юридичної особи, наказом про призначення, довіреністю тощо);

6.1.2. Фінансово-економічна частина, що включає перелік документів, на основі яких здійснюється Оцінка Конкурсної пропозиції Учасника.

6.1.2.1. Документи для оцінки по критерію інженерно-технічного характеру:

1) інвестиційна Програма;

2) детальний поетапний план-графік виконання робіт;

3) комерційна/і пропозиція/ї від будівельної/х компанії/й з визначенням гарантованих обсягів виконання робіт;

4) інформація про запланований перелік та кількість послуг за весь період виконання Договору;

5) комерційна/і пропозиція/ї від постачальника/ів обладнання та технічні характеристики обладнання, його походження, яке Учасник планує використовувати для надання послуг;

6) реєстр або список усіх юридичних осіб, що знаходяться під контролем Учасника (копію свідоцтва про реєстрацію або Витяг з Державного реєстру юридичних осіб із зазначенням основного виду діяльності для кожного юридичної особи наведеної у реєстр/списку;

7) довідка про досвід управління протягом 3 (трьох) послідовних років щонайменше одним закладом готельного господарства чи подібним засобом тимчасового розміщування з вказанням обсягу надання таких послуг, що надавалися Учасником за попередні роки, а також про досвід здійснення протягом 3 (трьох) послідовних років діяльності із надання послуг у сфері ресторанного господарства, надання послуг харчування чи постачання гарячих страв з вказанням обсягу надання таких послуг, що надавалися Учасником за попередні роки.

6.1.2.2. Документи для оцінки по критерію фінансового та комерційного характеру:

1) інформацію про розмір Статутного капіталу;

2) загальну прогнозну вартість проєкту ДПП;

3) фінансову модель (складова Інвестиційної програми), що має містити зокрема інформацію:

- про прогнозований розмір доходу за кожен рік Договору;

- про джерела фінансування Проєкту;

- про обсяг інвестицій, у тому числі власних або залучених;

- щорічний розмір фонду оплати праці;

4) іншу інформацію для якісної оцінки Конкурсної пропозиції.

6.1.2.3. Документи для оцінки по критерію Екологічного та соціального характеру:

1) інформацію про відповідність запланованої діяльності Учасника екологічним нормам і стандартів та екологічні наслідки реалізації проєкту ДПП;

2) довідка про структуру персоналу та чисельність працівників-громадян України, що будуть залучатися Учасником при виконанні договору ДПП;

3) інформацію щодо обсягу надання послуг на безоплатній основі;

4) прогнозований план-графік навчання та підвищення кваліфікації працівників, план залучення на стажування студентів місцевих вузів;

5) інформацію щодо створення нових робочих місць;

6) інформацію щодо залучення місцевих підрядників та обслуговуючих організацій як на стадії проєктування та реставрації, так і на стадії комерційної експлуатації проєкту

**7. Вимоги щодо досягнення приватним партнером показників результативності проєкту, що здійснюється на умовах ДПП**

7.1. Очікуваними результатами реалізації проєкту ДПП є:

- реставрація з пристосуванням пам’ятки місцевого значення по вул. Кафедральній, 4 в місті Луцьку;

- створення готельно-ресторанного комплексу в будівлі по вул. Кафедральній, 4 в місті Луцьку;

- збільшення кількісних та якісних характеристик готельного фонду міста Луцької міської територіальної громади;

- збільшення кількості закладів ресторанного господарства в історичній частині міста;

- створення комфортного громадського простору у внутрішньому дворику будівлі по вул. Кафедральна, 4;

- облаштування й озеленення прилеглої території.

**8. Критерії оцінки Конкурсних пропозицій, питома вага кожного з них.**

8.1. Див Додаток 1 до Конкурсної документації

**9. Методика здійснення оцінки Конкурсної пропозиції.**

9.1. Див Додаток 1 до Конкурсної документації

**10. Соціальні зобов’язання, що покладаються на Приватного партнера.**

10.1. Приватний партнер зобов’язаний протягом реалізації проєкту забезпечити:

- створення щонайменше 18 нових робочих місць (на етапі експлуатації);

- збільшення кількості робочих місць при збільшенні обсягів послуг;

- працівників заробітною платою, вищою за середню в місті та підвищення рівня заробітної плати відповідно до законодавства України;

- надання можливості проведення екскурсій на Об’єкті ДПП (за попереднім узгодженням);

- залучення до проходження практики та працевлаштування студентів та випускників місцевих вузів та інших закладів освіти;

- переважне використання праці громадян України (не менше 90%), в т.ч. мешканців Луцької міської територіальної громади (не менше 70%);

- збільшення обсягу та розширення переліку послуг, що надаються;

- дотримання екологічних норм та стандартів.

**11. Інформація про необхідність отримання згоди органу Антимонопольного комітету.**

11.1. Отримання згоди органу Антимонопольного комітету не вимагається.

**12. Інформація про розмір, форму, строк дії забезпечення Конкурсної пропозиції.**

12.1. Забезпечення Конкурсної пропозиції не вимагається.

**13. Умови відшкодування витрат на підготовку пропозиції про здійснення ДПП.**

13.1. Витрати на підготовку пропозиції про здійснення ДПП не підлягають відшкодуванню.

**Додаток 1 до Інструкції для Учасників**

**АНОТАЦІЯ КОНКУРСНОЇ ПРОПОЗИЦІЇ**

**Щодо:** подання пропозиції на участь у конкурсі з вибору приватного партнера для здійснення державно-приватного партнерства для реалізації проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням, що розташоване за адресою вул. Кафедральна, 4 у м. Луцьку»/

**Кому:** Виконавчий комітет Луцької міської ради/

*[Найменування Учасника конкурсу]* подає Конкурсну пропозицію для участі у конкурсі з вибору приватного партнера для здійснення державно-приватного партнерства для реалізації проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням, що розташоване за адресою вул. Кафедральна, 4 у м. Луцьку» відповідно до вимог Конкурсної документації та просить прийняти її до розгляду.

*[Найменування Учасника конкурсу]* підтверджує, що наведені у Конкурсній пропозиції показники і пропозиції відповідають Конкурсній документації, а також приймає на себе усі ризики, які пов'язані з невідповідністю Конкурсної пропозиції умовам Конкурсу та вимогам Конкурсної документації, у тому числі відхилення Пропозиції відповідно до Конкурсної документації.

*[Найменування Учасника конкурсу]* підтверджує, що наведені у Конкурсній пропозиції показники і пропозиції покладають на *[Найменування Учасника конкурсу]* зобов'язання, які він повинен буде виконувати згідно з умовами Договору про державно-приватне партнерство, у разі визначення *[Найменування Учасника конкурсу]* Переможцем конкурсу.

Запропоновані *[Найменування Учасника конкурсу]* показники і пропозиції для виконання критеріїв оцінки Пропозиції *[Найменування Учасника конкурсу]* наводяться нижче.

**Інженерно-технічні пропозиції**

*[Найменування Учасника конкурсу]* подає Інвестиційну програму для реалізації проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням, що розташоване за адресою вул. Кафедральна, 4 у м. Луцьку» відповідно до критерію А1 оцінки Конкурсних пропозицій.

*[Найменування Учасника конкурсу]* відповідно до критерію А2 оцінки Конкурсних пропозицій подає поетапний план-графік виконання робіт по реставрації з пристосуванням під готельно-ресторанний комплекс Об’єкта ДПП, встановлення обладнання та введення в експлуатацію. Орієнтовний термін виконання робіт становить [*вказати запропонований термін виконання робіт*].

*[Найменування Учасника конкурсу]* відповідно до критерію А3 оцінки Конкурсних пропозицій підтверджує можливість реалізації проєкту в терміни вказані в Інвестиційній програмі.

*[Найменування Учасника конкурсу]* відповідно до критерію А4 оцінки Конкурсних пропозицій подає прогнозний обсяг надання послуг, що в рамках державно-приватного партнерство становитиме [*вказати запланований обсяг кількості послуг, що планується надаватись за весь період реалізації проєкту ДПП договору відповідно до проведених розрахунків Учасником в абсолютному та грошовому виразах*].

*[Найменування Учасника конкурсу]* відповідно до критерію оцінки Конкурсних пропозицій А5 подає інформацію щодо кількості обладнання, що Учасник планує використовувати для надання послуг в рамках реалізації проєкту ДПП . [*вказати загальну кількість обладнання (одиниць), в тому числі обладнання вітчизняного виробництва за Проєктом у відсотках*].

*[Найменування Учасника конкурсу]* відповідно до критерію А6 оцінки Конкурсних пропозицій подає *реєстр/список* усіх юридичних осіб, що знаходяться під контролем Учасника (за наявності), що будуть надавати послуги в рамках Договору про державно-приватне партнерство. [*вказати абсолютну кількість юридичних осіб, що знаходяться під контролем Учасника*].

*[Найменування Учасника конкурсу]* відповідно до критерію А7 оцінки Конкурсних пропозицій, подає інформацію щодо послуг, що були надані Учасником за попередні 3 роки [*вказати сумарну кількість наданих послуг за останні 3 роки в абсолютному та грошовому виразах*].

**Фінансові та комерційні пропозиції**

*[Найменування Учасника конкурсу]* відповідно до критерію В1 оцінки Конкурсних пропозицій, подає Статут [*або інший документ, який підтверджує розмір статутного капіталу Учасника*] з метою підтвердження розміру статутного капіталу [*вказати розмір статутного капіталу у тис.грн та/або еквівалент в іноземній валюті із вказанням курсу на дату подання документів*].

*[Найменування Учасника конкурсу]* відповідно до критерію В2 оцінки Конкурсних пропозицій В2, подає інформацію щодо загальної вартості проєкту. За розрахунками *[Найменування Учасника конкурсу]* вартість проєкту становитиме [*вказати вартість проєкту (цифрами та прописом) у тис. грн та/або еквівалент в іноземній валюті із вказанням курсу на дату подання документів*].

*[Найменування Учасника конкурсу]* відповідно до критерію В3 оцінки Конкурсних пропозицій, подає інформацію щодо структури інвестицій. Ми підтверджуємо свою спроможність профінансувати всю запропоновану нами суму інвестицій за Проєктом, а саме [*вказати всю запропоновану суму інвестицій*] у такий спосіб: [*вказати мінімальну гарантовану частку у відсотках*] за рахунок власного капіталу та [*вказати залишкову частку у відсотках*] за рахунок залучення позичкових/кредитних коштів. Для підтвердження нашої спроможності профінансувати всю запропоновану нами суму інвестицій за Проєктом, ми надаємо у складі своєї пропозиції [*вказати далі підтвердні документи залежно від випадку; підтвердні документи надаються окремо*].

*[Найменування Учасника конкурсу]* відповідно до критерію В4 оцінки Конкурсних пропозицій, подає інформацію відповідно до прогнозованого обсягу доходів від діяльності на основі проведених розрахунків у фінансовій моделі [*вказати загальний прогнозований обсяг доходу від діяльності за весь реалізації проєкту ДПП у тис. грн. та/або еквівалент в іноземній валюті із вказанням курсу на дату подання документів. Прогнозовані доходи із розбивкою по роках відображені у Фінансовій моделі, що є складовою Інвестиційної програми реалізації Проєкту*]

*[Найменування Учасника конкурсу]* відповідно до критерію В5 оцінки Конкурсних пропозицій, подає інформацію щодо запропонованих видів та розмірів муніципальних надходжень [*вказати сумарну кількість надходжень за період реалізації проєкту відповідно до фінансової моделі у тис. грн.*].

**Екологічні та соціальні пропозиції**

*[Найменування Учасника конкурсу]* відповідно до критерію С1 оцінки Конкурсних пропозицій, подає інформацію щодо відповідності здійснення запланованої діяльності екологічним нормам і стандартам та підтверджує, що запропонована ним діяльність відповідно до вимог Договору про державно-приватне партнерство при його виконанні, відповідатиме екологічним нормам і стандартам України. *[Вказати винятки або ризики якщо такі передбачаються, вказати "має ризики" чи "не має ризиків"]* та не матиме негативних наслідків для екології. *[Вказати додаткову інформацію щодо ризиків у разі наявності].*

*[Найменування Учасника конкурсу]* відповідно до критерію С2 оцінки Конкурсних пропозицій, подає інформацію щодо використання під час виконання Договору про державно-приватне партнерство праці працівників-громадян України та повідомляє, що мінімальна частка працівників-громадян України становить [*вказати мінімальну частку працівників-громадян України, що залучатимуться при виконанні Договору про державно-приватне партнерство, у відсотках до загальної кількості працівників.*], мінімальна частка працівників, зареєстрованих в Луцькій міській територіальній громаді становить [*вказати мінімальну частку працівників, зареєстрованих в Луцькій міській територіальній громаді, що залучатимуться при виконанні Договору про державно-приватне партнерство, у відсотках до загальної кількості працівників.*]

*[Найменування Учасника конкурсу]* відповідно до критерію С3 оцінки Конкурсних пропозицій, подає інформацію щодо запропонованого рівня заробітної плати та соціального забезпечення працівників. Запропонований нами, мінімальний розмір фонду оплати праці становить [*вказати мінімальний гарантований розмір номінального (з урахуванням індексації) фонду оплати праці у тисячах гривень. за весь період реалізації Проєкту*].

*[Найменування Учасника конкурсу]* відповідно до критерію С4 оцінки Конкурсних пропозицій, подає інформацію щодо впливу на соціально-економічний розвиток Луцької міської територіальної громади протягом виконання Договору про державно-приватне партнерство. *[вказати який вплив матиме діяльність Учасника та реалізація Проєкту на соціально-економічний розвиток регіону*]

*[Найменування Учасника конкурсу]* відповідно до критерію С5 оцінки Конкурсних пропозицій, подає інформацію щодо взятих на себе зобов’язань щодо створення нових робочих місць. [*вказати кількість*].

*[Найменування Учасника конкурсу]* відповідно до критерію С6 оцінки Конкурсних пропозицій, подає інформацію щодо взятих на себе зобов’язань щодо проведення підвищення кваліфікації працівників, план залучення на стажування студентів місцевих вузів [*вказати мінімальний гарантований перелік програм, кількість персоналу, що навчатиметься та кількість студентів, що пройдуть практику, запланований бюджет на навчання та стажування протягом періоду реалізації проєкту ДПП та кількість осіб, що пройдуть стажування*].

*[Найменування Учасника конкурсу]* відповідно до критерію С7 оцінки Конкурсних пропозицій, подає інформацію щодо впровадження нових інноваційних технологій протягом періоду реалізації проєкту ДПП як на етапі реставрації, так і під час здійснення основної діяльності [*вказати такі технології, що застосовуватимуться*].

Розділ V

**Укладення договору державно-приватного партнерства**

**1. Укладення Договору державно-приватного партнерства**

Протягом десяти робочих днів з дати оприлюднення інформації про переможця Конкурсу Державний партнер запрошує переможця до переговорів щодо укладення Договору державно-приватного партнерства.

Державний партнер може утворити робочу групу для проведення переговорів щодо укладення Договору державно-приватного партнерства.

Договір державно-приватного партнерства має бути укладеним протягом 90 календарних днів з дня отримання запрошення до укладення договору державно-приватного партнерства. За рішенням державного партнера такий строк може бути продовжений у разі реалізації інноваційних проєктів, великих комплексних інфраструктурних проєктів за письмовою згодою сторін, але загальний строк переговорів не може перевищувати 180 календарних днів.

У випадку, якщо протягом цього строку державним партнером не досягнуто згоди щодо умов Договору державно-приватного партнерства, державний партнер припиняє переговори з переможцем та надсилає запрошення до укладення Договору державно-приватного партнерства наступному за результатом Учаснику (за наявності). Переговори з наступним за результатом Учасником Конкурсу щодо умов Договору державно-приватного партнерства тривають не більше 90 календарних днів з дня прийняття рішення про припинення переговорів з Учасником Конкурсу, визнаним переможцем Конкурсу. Якщо сторонами вдруге не досягнуто згоди щодо умов Договору державно-приватного партнерства, Конкурс визнається таким, що не відбувся.

У такому разі державний партнер може прийняти рішення про проведення повторного Конкурсу відповідно до цього Порядку не пізніше 60 календарних днів з дати визнання Конкурсу таким, що не відбувся.

Під час укладання Договору державно-приватного партнерства з переможцем забороняється змінювати істотні умови Договору державно-приватного партнерства, а також положення, що відображають зміст Конкурсної пропозиції.

У разі коли переможцем Конкурсу є юридична особа-нерезидент, для укладення Договору державно-приватного партнерства він зобов’язаний утворити юридичну особу-резидента.

У разі коли переможцем Конкурсу з визначення приватного партнера для здійснення державно-приватного партнерства визначено декількох осіб на стороні приватного партнера, Договір державно-приватного партнерства підписується такими особами або особою, уповноваженою ними на підписання цього Договору, або утвореною ними спеціальною юридичною особою для цілей реалізації проєкту, що здійснюється на умовах державно-приватного партнерства, яка буде діяти як приватний партнер.

Договір державно-приватного партнерства вважається укладеним з дня досягнення домовленості щодо всіх його умов і підписання сторонами тексту Договору.

Договір, укладений в рамках державно-приватного партнерства, може бути змінений або розірваний за згодою сторін або на вимогу однієї із сторін на підставі рішення суду або арбітражу у випадку істотного порушення іншою стороною зобов’язань, визначених таким договором, або у разі істотної зміни обставин, якими сторони керувалися у процесі укладення такого договору, та в інших випадках, передбачених таким договором.

Правові наслідки зміни або розірвання договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, визначаються законом.

Настання, зміна або припинення прав та обов’язків за Договором державно-приватного партнерства можуть бути обумовлені настанням відкладальної або скасувальної обставини.

Державний партнер протягом трьох робочих днів після укладення договору державно-приватного партнерства надсилає рекомендованим листом з повідомленням про вручення завірену ним копію такого договору (з усіма додатками до нього) до Мінекономіки.

2. Тип договору про ДПП – договір управління майном.

Розділ VI

**Висновок за результатами проведення аналізу ефективності здійснення державно-приватного партнерства**

**Висновок про доцільність прийняття рішення про здійснення державно-приватного партнерства щодо проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням, що розташоване за адресою вул. Кафедральна, 4 у м. Луцьку»**

1. **Інформація про проєкт**
   1. **Ініціатор підготовки пропозиції**

Ініціатором підготовки пропозиції здійснення державно-приватного партнерства (далі – ДПП) щодо реставрації з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням, що розташоване за адресою м. Луцьк, по вул. [Кафедральн](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%86%D1%8F_%D0%9A%D0%B0%D1%84%D0%B5%D0%B4%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0_(%D0%9B%D1%83%D1%86%D1%8C%D0%BA))а, 4 є виконавчий комітет Луцької міської ради (код ЄДРПОУ 04051327).

Проєкт відповідає ознакам ДПП, пріоритетам державної політики, Цілям сталого розвитку України на період до 2030 року, документам просторового та стратегічного планування розвитку Луцької міської територіальної громади.

Відповідно до Закону України «Про державно-приватне партнерство» (далі – Закон), при ініціативі державного партнера, підготовка пропозиції здійснення ДПП відбувається двома етапами: на першому етапі здійснюється підготовка концептуальної записки та проведення її детального аналізу, а на другому етапі – підготовка техніко-економічного обґрунтування здійснення ДПП.

За результатами підготовки концептуальної записки та на підставі результатів її аналізу, Виконавчим комітетом Луцької міської ради прийнято рішення від 18.01.2022 №30-1 «Про доцільність підготовки техніко-економічного обґрунтування для здійснення державно-приватного партнерства». 22 лютого 2023 року Луцькою міською радою прийнято рішення №41/75 «Про затвердження пропозиції про здійснення державно-приватного партнерства».

* 1. **Мета проєкту**

Основною метою проєкту є:

збереження та реставрація пам’ятки місцевого значення на вул. Кафедральній, 4 в місті Луцьку з її пристосуванням під готель із закладом ресторанного господарства;

покращення туристичної інфраструктури в історичному центрі міста;

збільшення туристичної привабливості міста;

збільшення готельно-ліжкового фонду в Луцькій міській територіальній громаді;

створення нового закладу громадського харчування в історичній частині міста;

створення комфортного громадського простору у внутрішньому дворі будинку на вул. Кафедральній, 4 в місті Луцьку для мешканців і гостей міста;

збільшення ефективності використання комунального майна громади;

залучення приватного капіталу та досвіду у розвиток інфраструктури м. Луцька.

* 1. **Обґрунтування необхідності реалізації проєкту**

Луцьк є одним із найцікавіших історичних міст України. Згідно постанови Кабінету Міністрів України від 26 липня 2001 р. № 878, входить до Списку історичних населених місць України.

Міська влада позиціонує місто як туристичне. Згідно маркетингових досліджень туристичної привабливості, проведених соціологічною агенцією «Фама» у 2017 та 2019 роках, до початку повномасштабного російського вторгнення, туристів Луцьк за рік відвідувало більше, ніж міського населення: у 2017 році – 285 тисяч осіб, у 2019 році – 303 тисячі осіб.

Серед причин подорожі до Луцька: 71,5% – відпочинок та розваги, 16,4% – робочі поїздки, 19,1% – відвідини друзів та родичів. В першу чергу туристів приваблює Луцький замок, визначні місця, підземелля, музеї, зоопарк, парк тощо.

Пандемія COVID-19 та повномасштабне вторгнення російської федерації внесла у ці тренди корективи. Прогнозувалось, що з набуттям колективного імунітету у 2021-2022 роках, загальна тенденція до збільшення туристів відновиться. Це ж підтверджувалось прогнозами Всесвітньої туристичної організації (UNWTO), яка передбачала покращення ситуації з прибуттям іноземних туристів в Україну. Частково прогноз почав здійснюватися у 2021-му та на початку 2022-го року. Вторгнення російської армії на територію України і початок повномасштабних воєнних дій зумовив зменшення кількості іноземних туристів фактично до нуля. Проте, військові дії та тимчасова окупація частини територій України сприяв хвилі внутрішнього туризму – з’явились вимушені переселенці. Передбачається, що після перемоги України у війні, ріст кількості туристів може бути «вибуховим», оскільки, Україна з часу вторгнення набула у світі високого авторитету та популярності. Як тільки з’являться безпечні умови для подорожей, іноземні туристи бажатимуть дослідити історію та культуру України.

На жаль, потенціал Старого міста до цього часу не розкритий, а потік туристів в історичній частині міста – невеликий. Одна з причин цьому – нерозвинена туристична інфраструктура: кількість закладів, потрібних для туристів, зокрема кафе, ресторанів, готелів недостатня. На сьогодні, через малолюдність, у Старому місті працює лише один ресторан, кафе, та відсутні готелі.

Реалізація проєкту спрямована на вирішення ситуації, що склалася. Луцька громада може приваблювати більше туристів, а Старе місто – генерувати нові туристичні потоки.

* 1. **Проблеми, які передбачається розв’язати в результаті реалізації проєкту**

Успішна реалізація проєкту дозволить вирішити наступні проблеми:

недостатня кількість готельно-ліжкового фонду в Луцькій міській територіальній громаді;

повна відсутність в історичному центрі міста готелів для проживання туристів;

неестетичний вигляд та незадовільний стан пам’ятки місцевого значення на вул. Кафедральній, 4 в місті Луцьку;

недостатня кількість закладів харчування в Старому місті;

відсутність в Старому місті достатньої кількості та належно облаштованих (сучасних) комфортних зон для відпочинку мешканців та гостей.

Реалізація проєкту дозволить провести реставрацію з пристосуванням будівлі по вул. Кафедральній, 4, що, в свою чергу, покращить естетичний стан однієї з центральних пам’яток міста, створить комфортний громадський простір для жителів та гостей у внутрішньому дворі будинку, задовольнить попит та потребу туристів у закладах громадського харчування, готелях тощо, а також збільшить кількість облаштованих підземних укриттів та сховищ.

В результаті реалізації проєкту, до бюджетів різних рівнів, у тому числі до бюджету Луцької міської територіальної громади сплачуватимуться податки й збори за ведення господарської діяльності, туристичний збір тощо.

* 1. **Відповідність мети проєкту пріоритетам державної політики та Цілям сталого розвитку**

Проєкт відповідає Цілям сталого розвитку України на період до 2030 року, визначених Указом Президента України від 30 вересня 2019 року № 722/2019, а саме

сприяння поступальному, всеохоплюючому та сталому економічному зростанню, повній і продуктивній зайнятості та гідній праці для всіх;

створення стійкої інфраструктури, сприяння всеохоплюючій і сталій індустріалізації та інноваціям;

забезпечення відкритості, безпеки, життєстійкості й екологічної стійкості міст, інших населених пунктів.

У цілому, проєкт відповідає пріоритетам державної політики:

Закону України «Про туризм» від 15.09.1995 № 324/95-ВР;

Стратегії розвитку туризму та курортів на період до 2026 року схваленій розпорядженням Кабінету Міністрів України від 16.03.2017. № 168-р;

Закону України «Про охорону культурної спадщини» від 08.06.2000 № 1805-III;

Державній стратегії регіонального розвитку на 2021–2027 роки, затвердженій постановою Кабінету Міністрів України від 05.08.2020 №695:

завданню 15. «Забезпечення розвитку інфраструктури курортів та рекреаційних територій шляхом удосконалення матеріально-технічної бази з використанням можливостей кластерних моделей, державно-приватного партнерства та соціального замовлення» напряму «Розвиток внутрішнього туризму» оперативної цілі 4 «Розвиток інфраструктури та цифрова трансформація регіонів» стратегічної цілі I. «Формування згуртованої держави в соціальному, гуманітарному, економічному, екологічному, безпековому та просторовому вимірах».

Також проєкт відповідає стратегічним документам Луцької міської територіальної громади, а саме:

Стратегії туристичного розвитку міста Луцька;

Програмі економічного та соціального розвитку Луцької міської територіальної громади на 2023 рік;

Генеральному плану міста Луцька;

Історико-архітектурному опорному плану міста Луцька.

**1.6. Орієнтовний строк, протягом якого здійснюватимуться інвестиції**

Техніко-економічним обґрунтуванням проєкту, затвердженим рішенням міської ради від 22.02.2023 №41/75 «Про затвердження пропозиції про здійснення державно-приватного партнерства» висловлено базове припущення що строк дії договору управління майном становитиме 31 рік, враховуючи 1 рік інвестиційного періоду (етап реставрації) та 30 років – експлуатаційний період. Однак, зважаючи на складність ремонтних робіт, необхідність розроблення відповідної проєктно-кошторисної документації та отримання необхідних дозвільних документів, існує доцільність збільшення інвестиційного періоду (етапу реставрації) до 2-х років.

Відповідно, **строк дії договору управління майном становитиме** **32 роки, враховуючи 2 роки інвестиційного періоду та 30 років періоду експлуатації.**

Вибір такого строку обґрунтований як з точки зору державного партнера, так і для потенційного інвестора, який вкладатиме власні кошти для реставрації і пристосування Об’єкта ДПП. Слід враховувати, що на дату закінчення строку дії договору управління майном активи повинні мати залишковий термін експлуатації. Це необхідно для уможливлення безперервної експлуатації Об’єкта ДПП. Крім того, активи мають бути повернені у відповідному технічному стані, тобто приватний партнер має виконати свої зобов'язання відносно стану будівлі, послуг та об’єктів протягом строку дії договору та на дату його закінчення.

Джерелом фінансування для проєктування, реставрації та пристосування Об’єкта ДПП виступатиме залучене фінансування приватного партнера. Джерелом відшкодування інвестицій та джерелом фінансування експлуатаційних витрат на управління, утримання та технічне обслуговування (включно з оновленням/відтворенням та капітальним ремонтом) Об’єкта ДПП будуть доходи від реалізації проєкту, отримані виключно за рахунок споживачів послуг.

1. **Інформація щодо державного партнера та інших заінтересованих суб’єктів, що залучатимуться для реалізації проєкту, опис їх функцій та ролі у реалізації проєкту**

Відповідно до Закону України «Про державно-приватне партнерство», державним партнером проєкту виступає Луцька міська територіальна громада в особі виконавчого комітету Луцької міської ради, код ЄДРПОУ 04051327, адреса: вул. Богдана Хмельницького, 19, м. Луцьк, 43025, Україна. Основний вид діяльності за КВЕД: 84.11 Державне управління загального характеру.

На підготовчому етапі, з метою підготовки до державно-приватного партнерства, можуть залучатися відповідні виконавчі органи та комунальні підприємства Луцької міської ради.

Державний партнер (виконавчий комітет Луцької міської ради):

затверджує конкурсну документацію, підготовлену конкурсною комісією;

приймає рішення про проведення конкурсу з визначення приватного партнера;

має право з власної ініціативи та/або ініціативи конкурсної комісії або за результатами розгляду звернень вносити зміни до конкурсної документації;

приймає рішення та висновки щодо допущення/недопущення претендентів до участі у конкурсі пропозицій;

інформує претендента про результати його попереднього відбору;

затверджує протокол конкурсної комісії (з висновком щодо визначення найкращих умов здійснення ДПП) та запрошує учасника, конкурсна пропозиція якого отримала найвищу оцінку, до укладення договору державно-приватного партнерства.

Приватний партнер – переможець конкурсу, що несе у повному обсязі відповідальність за виконання зобов’язань за договором, укладеним у рамках державно-приватного партнерства, здійснює управління майном, що передбачена конкурсною документацією.

Управління договором визначається успішним, якщо протягом усього життєвого циклу договору:

домовленості, визначені в договорі, залишаються задовільними для всіх залучених сторін;

очікувані договірні зобов’язання виконуються та реалізуються;

сторони договору розуміють, що виконання договірних зобов’язань контролюється;

усі сторони договору розуміють усі свої договірні зобов’язання;

відбувається ефективне запобігання суперечок;

договір повністю відповідає всім законодавчим, нормативно правовим та аудиторським вимогам;

відбувається управління усіма ризиками належним чином;

зберігається співвідношення ефективності використання коштів та досягається економія державних витрат.

1. **Інформація про результати вивчення попиту на ринку та наявність заінтересованості представників ринку в реалізації проєкту**

Ситуація на ринку готельно-ресторанного бізнесу України.

У 2021-му році до західного регіону України приїхали понад 200 тисяч туристів із Аравійського півострову та країн Перської затоки. Для них наша країна стала альтернативою альпійським курортам Австрії, Швейцарії, Італії. Дев’ять із десяти опитаних відпочивальників планували повернутися знову.

На півдні України спостерігався приріст подорожуючих з Ізраїлю, Туреччини й балканського півострова. Щороку кількість іноземців збільшувалася на 20-30%. Середній чек на послуги з поселення зростав в середньому на 12-15%, і збільшував привабливість готельного бізнесу для інвесторів.

У порівнянні з іншими видами бізнесу, пов’язаних з нерухомістю, такими як будівництво чи придбання бізнес-центрів або складських приміщень та їх подальша експлуатація, дохідність на квадратний метр саме готельних об’єктів завжди була вищою мінімум на 5-10%.

Протягом останнього десятиліття середня вартість готельного бізнесу по країні зросла на 110%. У Буковелі – на 150-180%. Нерухомість подорожчала фактично втричі. В інших регіонах – Києві, Одесі та Львові – вдвічі. Готелі, що були побудовані на початку 2000-х років операційно окупилися, і, подекуди, подвоїли капіталізацію об’єктів.

На заході України продажі нерухомості, зокрема, в проєктах Berghouse, Skogur Home & Resort, Black & White Villas стартували від $2,500/м² (на 5-10% вище, ніж можна було розраховувати в 2021 році). У проєктах Ribas Invest ціни теж зростають: перші котеджі Ribas Villas продавалися за $2,200/м², а останні об'єкти — за $2,750/м². Вартість готельного комплексу європейського рівня AMA Family Resort починалася з цінника $2,500/м², а прогнозовано закінчиться сумою в $3,500/м².

На сході і півдні України, через військову агресію російської федерації, попит чи пропозиція відсутні, тож визначити, яка ціна буде ринковою неможливо.

У цілому, в грошовій величині, український готельний ринок зараз працює максимум на 2-3%. На півдні цей показник становить 3-5% від планового, в Києві й області – 10-15%. На сході, через бойові дії, бізнес завмер.

Існує кілька типів готелів:

міський бізнес-готель;

міський готель для індивідуальних гостей;

курортний готель;

бальнеологічний або оздоровчий готель;

смарт-апартаменти.

Найменше інвестицій, як правило, потребують бізнес-готелі та готелі для індивідуальних гостей, розташовані в місті. Таким об’єктам не потрібна розвинута супутня інфраструктура, достатньо облаштувати певну кількість номерів (від 20-ти) та залу для сніданків.

Для курортних та оздоровчих готелів вагому роль відіграє кількість та якість послуг, що надаються. Відпочивальники часто не хочуть виходити за межі свого тимчасового помешкання, відповідно, шукають розваги безпосередньо в готелі. На території такого готелю мають бути басейни, ресторани, дитячі зони, СПА, масаж, можливо, навіть окремий медичний комплекс з кваліфікованим персоналом.

Якщо говорити про окупність, найбільшою вона буде саме в бізнес-готелях та готелях для індивідуальних гостей.

Оскільки нерухомість такого типу розташовується в містах, земля під будівництво, а також вже наявні будівлі та їх реконструкція є значно дорожчою, ніж, наприклад, ділянка під курортний готель в невеликому населеному пункті й будівництво «з нуля».

Один квадратний метр бізнес-готелю коштує в середньому 1 500-2 000 дол. США і вище, курортного чи оздоровчого – до 1 500 дол. США. Вартість медичних (бальнеологічних) об’єктів – ще вища. Бальнеологічна курортна нерухомість має найвищий поріг входу через дороге медичне обладнання й необхідність зводити додаткові будівлі. але термін їх окупності швидший за рахунок високого середнього чеку через наявність додаткових послуг.

Після повномасштабного вторгнення росії на територію України, популярності набули смарт-апартаменти, які частково належать до житлової, а частково – до готельної нерухомості. Інвестиції в такі об’єкти можуть становити на рівні бізнес готелів, і нижче. На оренду даної нерухомості є запит у регіонах України з помірно стабільною безпековою ситуацією, оскільки люди з постраждалих регіонів, переміщуючись всередині країни, шукають нове житло на 3-12 місяців. Переважно ці апартаменти здаються у наступних пропорціях: 60% номерів – довгостроково (3 і більше місяців), 20% – середньостроково (2-3 місяці), 20% – короткостроково (до 1 місяця). Бізнес-проєкти, базовані на оренді смарт-апартаментів прогнозовано можуть мати окупність на рівні 8-10% річних.

Європейський ринок нерухомості демонструє максимальну окупність 5% річних. В країнах ЄС існують складності щодо питань, пов’язаних з будівництвом: необхідно проходити ряд процедур узгодження дозволів, а операційна рентабельність щороку знижується до 20% і нижче.

В Україні ж, навіть в умовах війни, зниження планового прибутку в готелях, наприклад, в Буковелі на Івано-Франківщині, становить не більше 15-20%. Проте, це тимчасове явище, оскільки після зростання офіційного курсу долара на 25%, цінова політика готельєрами переважно не переглядалась, так як купівельна спроможність орендарів не змінилась. Прогнозується що інвестиційна привабливість готельного бізнесу лише зростатиме.

Інвестуючи в готельну нерухомість в цей час, можна розраховувати на дохідність у 10-15% річних. Середня окупність проєкту становитиме 7-8 років, за умови заповнюваності готелю на 55-65%.

Готелі, які адмініструються професійними управляючими компаніями чи готельними операторами, приносять прибуток із першого, максимум другого місяця роботи. Ця теза є реалістичною навіть сьогодні, зокрема, в західному регіоні України.

Якщо відкривати готель у високий (для Одещини – це весна-літо, для гірськолижних курортів – зима) або середній сезон (для заходу України – це літо, початок осені, кінець весни), й одразу робити доступним бронювання номерів, він може бути заповненим вже в перший день роботи.

Для мінімізації ризиків в умовах війни слід вкладати кошти в об’єкти, які будуються в західному, північно- та південно-західному регіонах, а також, частково, південних та центральних областях України: на Волині, Львівщині, Івано-Франківщині, Закарпатті, Київщині, Одещині тощо. Ймовірність ракетних атак та наземних операцій ворога тут нижча, ніж в інших частинах України, тож ці міста є відносно безпечними для інвестування.

Загалом ринок готельної нерухомості адаптувався до сучасних реалій. З червня 2022 року подорожуючі та туристи активізувалися, почали активно приїжджати в умовно безпечні міста: в Одесу, Білу Церкву, Луцьк тощо. У такому режимі готельний бізнес може працювати роками. Питання лише в операційній рентабельності, на яку впливає курс долара, й нестабільність цін.

Особливістю поточної ситуації є те, що на етапі будівництва, через логістичні затримки, можуть затягуватися строки реалізації проєкту. Для того щоб такі затримки не впливали на доходи, в договірних відносинах із забудовником чи оператором необхідно робити прив’язку до конкретної дати відкриття Об’єкта ДПП та передбачити компенсацію у випадку невчасної його здачі. Якщо забудовник чи оператор з поважних причин не зміг почати працювати вчасно, наявна можливість отримувати пасивний дохід, як компенсацію за очікування.

Попри активну фазу війни, будівництво готелів триває. Зокрема, це стосується заходу України, де майже жоден проєкт нового будівництва готельної нерухомості не припинився. На півдні та сході країни – ситуація протилежна. У Києві більшість інвесторів, які вклали менше 50% коштів, подібне будівництво призупинили. Вони очікують на закінчення бойових дій, для того щоб зрозуміти нову кон'юнктуру ринку і, можливо, зробити свій проєкт готелю простішим за рівнем або, навпаки, дорожчим.

З досвіду Хорватії та Чорногорії, які після Балканських війн стали одними з кращих міжнародних курортів, можна зробити висновок, що у майбутньому в Україні вартість будівництва і ціна квадратного метра зростатиме. Собівартість теж збільшиться, оскільки багато регіонів України, внаслідок перемоги у війні та перспективи інтеграції до ЄС та НАТО стануть більш привабливими для бізнесу.

Виходячи з аналізу попиту на об’єкти готельно-ресторанної інфраструктури, ринок готельно-ресторанного бізнесу в Україні стабілізувався та залишається однією з найпривабливіших сфер для інвестування. Враховуючи обмеженість даного ринку в Луцькій міській територіальній громаді та Волинській області зокрема, а також зважаючи на невідповідність потоку туристів можливостям їх розміщення, передача у державно-приватне партнерство будівлі по вулиці Кафедральній, 4 в місті Луцьку з її пристосуванням під готельно-ресторанний комплекс є доцільною.

1. **Інформацію щодо технічних вимог до Об’єкта ДПП**
   1. **Інформація про Об’єкт ДПП**

Об’єктом ДПП є комплекс будівель, що розміщується по вулиці [Кафедральній](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%86%D1%8F_%D0%9A%D0%B0%D1%84%D0%B5%D0%B4%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0_(%D0%9B%D1%83%D1%86%D1%8C%D0%BA)) 4 в місті Луцьку. Нежитлове приміщення загальною площею 1 168,8 квадратних метрів, раніше відоме як «Гостинний двір чехів Прайзлерів» є пам’яткою архітектури місцевого значення початку XX століття, охоронний номер 33-мз.



Комплекс будівель знаходиться в межах історико-культурного заповідника «Старий Луцьк», по дорозі, що сполучає Луцький [замок](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D1%83%D1%86%D1%8C%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B7%D0%B0%D0%BC%D0%BE%D0%BA) з [Лютеранською кірх](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D1%8E%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%B0_%D0%BA%D1%96%D1%80%D1%85%D0%B0_(%D0%9B%D1%83%D1%86%D1%8C%D0%BA))ою. Побудовано гостинний двір на початку XX ст. на місці, де до пожежі 1617-го року стояв православний храм на честь покровителя міста святого Миколая, а згодом, до пожежі 1781-го року, – монастир боніфратрів.

Після Першої світової війни родина [волинських чехів](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D1%81%D1%8C%D0%BA%D1%96_%D1%87%D0%B5%D1%85%D0%B8) Прайзлерів надала йому функції готелю, ресторану, сільськогосподарського магазину та чеського клубу. В ресторані популярними були музиканти-караїми. Після Другої Світової війни в будинку розміщувалось аптечне управління та медичний коледж.

Будівля на вул. Кафедральній, 4 фігурує в екскурсійних маршрутах, оглядах, статтях та інших матеріалах про історію Луцька.

На цей час будівля не використовується та знаходиться в незадовільному технічному стані.

Ще у XIX столітті нинішня вулиця Драгоманова була однією з головних вулиць міста. Саме на ній з’явилось перше зовнішнє освітлення, а поряд знаходилася будівля магістрату.

Наразі будівля по вулиці Кафедральній, 4 знаходиться в центрі історичної частини міста, відповідно, вона є дуже привабливою для розміщення готельно-ресторанного комплексу, що, зокрема, зумовлено співвідношенням кількості туристів та наявності готелів в історичному центрі міста.

18 січня 2022 року Виконавчий комітет Луцької міської ради ухвалив [рішення](https://www.lutskrada.gov.ua/documents/16420644122706580-pro-dotsilnist-pidgotovki-tekhniko-ekonomichnogo-obgruntuvannya-dlya-zdiysnennya-derzhavno-privatnogo-partnerstva) № 30-1 «Про доцільність підготовки техніко-економічного обґрунтування для здійснення державно-приватного партнерства», згідно з яким, за результататами аналізу Концептуальної записки доручено здійснити підготовку техніко-економічного обґрунтування.

Рішенням Луцької міської ради від 22 лютого 2023 року № 41/75   
прийнято рішення «Про затвердження пропозиції про здійснення державно-приватного партнерства», згідно з яким здійснено підготовку техніко-економічного обґрунтування для здійснення державно-приватного партнерства.



Об’єктом ДПП, згідно технічного паспорта № TI01:3084-2799-0492-9680 є нежитлова будівля, що розташована на земельній ділянці під кадастровим номером 0710100000:11:142:0020 площею 0,132 га, та має загальну площу 1 168,8 кв. м, а також будівля гаража загальною площею 428 кв. м. Майно належить Луцькій міській територіальній громаді згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 16.07.2018, індексний номер витягу 130986860, реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 1599256707101, дата реєстрації 05.07.2018. Об’єкти знаходяться у незадовільному технічному стані, на цей час не використовуються. Для подальшого їх використання, необхідно здійснити капітальний ремонт.

З метою ефективної реалізації проєкту на приватного партнера буде покладено обов’язок щодо реставрації пам’ятки місцевого значення на вул. Кафедральна, 4, включно з благоустроєм та озелененням прилеглої території.

* 1. **Розташування Об’єкта ДПП**

|  |  |
| --- | --- |
| **Адреса** | **Показник** |
| Область | Волинська |
| Населений пункт | місто Луцьк |
| Статус населеного пункту | Місто |
| Зона міста | Центр |
| Вулиця | Кафедральна |
| Номер будинку | 4 |
| Транспортна доступність | З доступом під’їзду легкових автомобілів та громадського транспорту |
| Наявність прилеглої території, необхідної для розвантаження і тимчасового паркування | Наявна |
| Інвестиційна привабливість розташування | Висока |

**Розташування Об’єкта ДПП в межах населеного пункту**

Зображення, що містить текст, знімок екрана, карта

Автоматично згенерований опис

**Розташування Об’єкта ДПП в межах мікрорайону**

Зображення, що містить текст, знімок екрана, карта

Автоматично згенерований опис

**Розташування Об’єкта ДПП на супутниковій мапі**

Зображення, що містить текст, знімок екрана, карта

Автоматично згенерований опис

* 1. **Інформація про земельні ділянки для реалізації проєкту**

Нежитлова будівля пам’ятки культурної спадщини місцевого значення на вул. Кафедральній, 4 у м. Луцьку загальною площею 1 168,8 м2 розташована на земельній ділянці комунальної власності площею 0,132 га під кадастровим номером 0710100000:11:142:0020. Використання: B.03.02, призначення: для обслуговування нежитлового приміщення, категорія: землі житлової та громадської забудови. Рішенням Луцької міської ради від 22.02.2023 №41/57 Луцькій міській територіальній громаді надано дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення даної земельної ділянки зі зміною цільового призначення з «для обслуговування нежитлового приміщення» (03.02 – для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти) на «для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури» (03.08 – для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування).

Зображення, що містить текст, схема, План, схематичний

Автоматично згенерований опис

Будівлю гаража загальною площею 428 м2 розміщено на земельній ділянці комунальної власності орієнтовною площею 0,07 га. Рішенням Луцької міської ради від 22.02.2023 №41/58 Луцькій міській територіальній громаді надано дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури (03.08 – для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування) на вул. Кафедральній, 4 у м. Луцьку.



Закон України «Про державно-приватне партнерство» передбачає, що у разі якщо для здійснення ДПП необхідним є отримання приватним партнером земельних ділянок та/або права на забудову відповідних земельних ділянок, передача відповідних земельних ділянок в оренду приватному партнеру на строк дії договору, укладеного в рамках ДПП, здійснюється в порядку, визначеному Земельним кодексом України, а передача права забудови здійснюється з урахуванням норм, встановлених Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності». У разі припинення (розірвання) договору, укладеного в рамках ДПП, приватний партнер автоматично втрачає право на користування земельною ділянкою.

Відповідні земельні ділянки будуть передані в оренду переможцю конкурсу – приватному партнеру на строк дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства. Отримання приватним партнером права користування земельними ділянками не потребуватиме розробки технічної документації із землеустрою та витрат на розроблення зазначеної документації. Після припинення дії договору, приватний партнер буде зобов'язаний звільнити зазначені земельні ділянки.

* 1. **Загальні технічні характеристики нежитлового приміщення**

|  |  |
| --- | --- |
| **Показник** | **Значення** |
| Загальна площа, м. кв. | 1168,8 |
| Корисна площа, м. кв. | 1105,6 |
| Площа забудови, м. кв. | 702,2 |
| Поверховість, пов. | 2 |
| Загальна кількість приміщень | 89 |
| Висота приміщень, м | 3,33 |
| Будівельний об’єм, м. куб. | 5 373 |
| Земельна ділянка 0710100000:11:142:0020, га | 0,132 |

**Конструктивні елементи**

|  |  |
| --- | --- |
| **Показник** | **Значення** |
| Стіни | Цегла |
| Перекриття | Дерев’яні , Залізобетон монолітний |
| Фундамент | Цегла |
| Підлога | Дошка , Паркет , Цемент , Лінолеум |
| Покриття | Залізо |
| Сходи | Дерев'яні , Бетонні |
| Загальна оцінка | Потребує капітального ремонту |

**Інженерне обладнання**

|  |  |
| --- | --- |
| **Показник** | **Значення** |
| Опалення | Місцеве |
| Водопостачання | Так |
| Каналізація | Так |
| Газопостачання | Так |
| Електропостачання | Так |

**Загальні характеристики гаража**

|  |  |
| --- | --- |
| **Показник** | **Значення** |
| Загальна площа, м. кв. | 428,0 |
| Корисна площа гаража, м. кв. | 286,7 |
| Поверховість | 2 |
| Матеріал стін | Цегла |
| Роки побудови | 1960-70-ті роки |

У зв’язку з необхідністю вивчення детального технічного стану будівлі, виконавчим комітетом Луцької міської ради замовлено технічний звіт, який відображає мінімально необхідні укріплювальні роботи для даної будівлі. Згідно технічного звіту № 196/2021, виготовленого КП «ВОЛИНЬПРОЄКТ» Волинської обласної ради, технічний стан конструктивних елементів наступний:

|  |  |
| --- | --- |
| **Показник** | **Значення** |
| Стіни | Незадовільний |
| Перекриття | Незадовільний |
| Фундамент | Задовільний |
| Підлога | Незадовільний |
| Покриття | Задовільний |
| Сходи | Задовільний |
| Загальна оцінка згідно інформації від замовника | Непридатний для нормальної експлуатації категорія технічного стану «3» |

Відповідно до технічного звіту про стан будівельних конструкцій пам’ятки культурної спадщини місцевого значення на вул. Кафедральній, 4 у м. Луцьку, наданого КП «ВОЛИНЬПРОЄКТ» Волинської обласної ради № 1.1-28/4244/2021 від 10.08.2021, категорію технічного стану будівлі згідно з п.5.2.2. ДСТУ-Н Б В.1.2-18:2016 «Настанова щодо обстеження будівель і споруд для визначення та оцінки їх технічного стану», визначено – непридатна до нормальної експлуатації – категорія технічного стану «3». Для забезпечення надійної та безпечної експлуатації будівлі, необхідно терміново усунути виявлені недоліки, відповідно до наданих рекомендацій.

Наявні дефекти, пошкодження та відхилення від норм будівельних конструкцій, інженерних мереж і систем в подальшому можуть збільшуватись та привести будівлю до категорії технічного стану «4» – аварійний.

* 1. **Заходи для збереження пам’ятки та технології, які потрібно використовувати**

Відповідно до технічного звіту, наданого КП «ВОЛИНЬПРОЄКТ», та виявлених дефектів, пошкоджень, відхилень від будівельних норм, необхідно терміново вжити наступні заходи з відновлення експлуатаційних властивостей Об’єкта ДПП:

виконати ремонт вимощення та прилеглої території із ефективним відведенням атмосферних опадів від будівлі;

виконати ремонт пошкодженої цегляної кладки стін в цокольній частині будівлі;

провести дослідження розвитку тріщин, довжиною до 2 метрів із шириною розкриття до 5 мм. За потреби, влаштувати підсилення конструкцій, відповідно до виготовленої проєктно-кошторисної документації;

виконати відновлення вертикальної та горизонтальної гідроізоляції зовнішніх стін;

виконати оброблення антигрибковими засобами та відновлення пошкодженого внутрішнього оздоблення приміщень;

виконати ремонт підлоги в приміщеннях, де вона просідає і руйнується;

виконати очищення від іржі несучих металевих елементів залізобетонного монолітного перекриття підвалу, та відновити захисний шар бетону;

виконати ремонт цегляного склепіння дворівневого підвалу;

виконати демонтаж аварійних балконів, які не експлуатуються у правому крилі будівлі;

виконати очищення від іржі несучих металевих елементів залізобетонних балконів у внутрішньому дворі та відновити захисний шар бетону;

виконати очищення від іржі та антикорозійний захист металевих перемичок над проїздом;

встановити зливи по низу вікон в місці їх відсутності;

виконати додаткове підсилення існуючих стін, перекриття, перемичок та інших конструкцій, що деформуються, з укріпленням елементів існуючого підсилення;

виконати ремонт цегляної кладки карниза, оголовків димових та вентиляційних каналів;

влаштувати утеплення конструкцій (стін, фундаментів та перекриття);

виконати заміну дерев’яних вікон та зовнішніх дерев’яних дверей на енергозберігаючі;

виконати ремонт із заміною зруйнованих та пошкоджених елементів дерев’яного перекриття горища;

виконати ремонт із заміною зруйнованих та пошкоджених елементів кроквяної системи даху, слухових вікон, із подальшим виконанням їх вогнезахисту;

виконати заміну існуючого перекриття даху із додатковим влаштуванням гідроізоляційної плівки, снігозатримувачів, огородження та блискавкозахисту;

виконати ремонт системи відведення атмосферних опадів з покрівлі.

Вартість проєктних робіт реставрації пам’ятки місцевого значення на вул. Кафедральній, 4 складає орієнтовно 480 тис. гривень.

Орієнтовна вартість ремонтно-реставраційних робіт без археологічних досліджень та вартості технологічного обладнання – 8,0 млн гривень.

Вартість проєктних та реставраційних робіт актуальна станом на 2021 рік. Зважаючи на інфляційні процеси, зміну курсу валют тощо, вартість зазначених робіт буде більшою. Так само вартість може бути збільшена у разі необхідності проведення досліджень (у тому числі археологічні), виготовлення проєктно-кошторисної документації та здійснення робіт по влаштуванню підсилення конструкцій будівлі.

Для забезпечення надійної та безпечної експлуатації будівлі необхідно терміново усунути виявлені під час обстеження недоліки (дефекти, пошкодження). Дані роботи є суто укріплювальними, та мають на меті лише здійснення термінових заходів для усунення можливих аварійних наслідків.

* 1. **Вимоги до Об’єкта ДПП**

Проєктом державно-приватного партнерства передбачається реставрація пам’ятки місцевого значення по вул. Кафедральній, 4. Зокрема, це здійснення невідкладних заходів щодо її збереження відповідно до висновку КП «ВОЛИНЬПРОЄКТ» Волинської обласної ради від 10.08.2021 № 1.1-28/4244/2021, а також повернення нежитловому приміщенню історичної функції – готельного комплексу із закладом громадського харчування (пристосування). Цим буде вирішене питання збереження пам’ятки. Управління об’єктом в рамках ДПП передбачатиме користування, експлуатацію, технічне обслуговування об’єкта на довготривалий період.

Комплекс будівель, що передається у державно-приватне партнерство, знаходиться у комунальній власності Луцької міської територіальної громади. Відповідно до статей 3, 14 Закону, визначення приватного партнера для укладення договору в рамках державно-приватного партнерства здійснюється на конкурсних засадах.

Статтею 13 Закону визначено, що щодо об’єктів комунальної власності рішення про здійснення державно-приватного партнерства чи про недоцільність його здійснення, про проведення конкурсу та затвердження результатів конкурсу з визначення приватного партнера приймаються органом місцевого самоврядування згідно з повноваженнями відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Згідно з статтею 15 Закону, під час прийняття рішення про проведення конкурсу з визначення приватного партнера для здійснення державно-приватного партнерства визначаються:

строк здійснення державно-приватного партнерства, форма його реалізації та основні етапи;

державний партнер та об'єкти державно-приватного партнерства;

обсяг та форми державної підтримки здійснення державно-приватного партнерства, якщо надання такої підтримки передбачається;

граничний строк подання заявок на участь у конкурсі;

граничний строк проведення конкурсу з визначення приватного партнера;

основні кваліфікаційні вимоги до учасників конкурсу;

основні критерії визначення переможця конкурсу.

Отже, з метою передачі об’єкта по вул. Кафедральній, 4 в м. Луцьку у державно-приватне партнерство буде оголошено конкурс з визначення приватного партнера, який міститиме ряд вимог до потенційного приватного партнера та критеріїв його відбору. За результатами конкурсу буде обрано інвестора, що надасть найкращі пропозиції відповідно до умов конкурсу. Джерелом фінансування проєкту державно-приватного партнерства будуть залучені інвестиції від приватного партнера.

1. **Відомості про фактори, які обумовлюють підвищення ефективності реалізації проєкту у формі державно-приватного партнерства та результати її оцінки**
   1. **Фактори, що впливають на ефективність ДПП**

У випадку фінансування даного проєкту з бюджету громади, без залучення приватного партнера, виконавчий комітет Луцької міської ради зіштовхнеться з рядом проблем, основною з яких буде відсутність досвіду адміністрування та управління подібним об’єктом. Для реставрації об’єкта по вул. Кафедральній, 4, його пристосування під готельно-ресторанний комплекс та подальшу експлуатацію Луцька міська рада буде змушена створити нове комунальне підприємство (далі – КП) відповідного профілю.

Відповідно до результатів дослідження Центру економічної стратегії «Як подолати неефективність комунальних підприємств?» від 28 серпня 2020 року, переважній більшості комунальних підприємств притаманна від’ємна рентабельність власного капіталу і активів.

Це характерно як для компаній, що надають послуги і становлять загальний економічний інтерес, так і для компаній будь-якої іншої сфери, які контролюються органами місцевого самоврядування.

Середній рівень рентабельності активів для КП в обласних центрах за останні 10 років склав 0,03%, рентабельність власного капіталу складає в середньому 0,05%, тоді як для компаній у сферах водопостачання, постачання електроенергії і газу та громадського транспорту ці показники є взагалі від’ємними і складають від -1% до -5% на трирічному горизонті. Такі компанії переважно мають високий ступінь зношеності основних фондів.

КП фінансуються з публічних коштів. У 2019 році 68% проаналізованих КП в обласних центрах отримали 14,4 млрд грн бюджетних коштів (за винятком КП в освітній сфері та сфері охорони здоров’я), а це – близько 8,2% видатків бюджетів відповідних міст.

Сплата комунальними підприємствами податків у бюджети міст не компенсує навіть сум поповнень статутного капіталу.

Вартість активів та недоотриманих громадою податків на землю та нерухомість, яка перебуває в розпорядженні КП теж є значною.

Загальними для всіх підприємств проблемами є:

нечітка політика власності;

надмірний політичний вплив;

неефективне управління активами.

Причинами цих проблем часто є неефективний менеджмент та незацікавленість менеджерів від органів місцевого самоврядування в ефективній роботі.

Згідно висновків дослідження Центру економічної стратегії від 28.08.2020, у комунальній власності варто залишати природні монополії, важливі підприємства а також ті, що забезпечують процеси життєдіяльності міста та надають соціально важливі послуги.

Враховуючи виконання бюджету за 2022 рік, обсяг доходів загального фонду Луцької міської територіальної громади без врахування міжбюджетних трансфертів затверджений в сумі 3 012,4 млн грн. До спеціального фонду бюджету надійшло 109,4 млн грн з урахуванням міжбюджетних трансфертів.

Видатки бюджету становили 2 381,6 млн грн загального фонду та 247,5 млн грн спеціального фонду.

Бюджет Луцької міської територіальної громади на 2023 рік затверджено в наступних обсягах: прогнозовані доходи становитимуть 2 694,1 млн грн, видатки – 2 667,8 млн грн.

Видатки загального фонду бюджету громади – 2 237,6 млн грн, видатки спеціального фонду бюджету громади – 430,2 млн грн.

Бюджет розвитку складатиме 363,1 млн грн.

З огляду на те, що сума прогнозованих інвестицій, необхідних для запуску об’єкта по вул. Кафедральній, 4 складе близько 50 млн грн, що перевищує 1/7 частину бюджету розвитку громади на 2023 рік, така інвестиція не може бути здійснена, оскільки кошти вже розподілені на критично необхідні об’єкти. Така ж тенденція спостерігатиметься і у наступні роки. Тим більше недоцільно інвестувати бюджетні кошти в подібні об’єкти під час війни.

* 1. **Обґрунтування доцільності здійснення державно-приватного партнерства та аналіз можливих варіантів розв’язання проблеми**

Враховуючи специфіку об’єкта, а саме те, що він є пам’яткою місцевого значення, відповідно до Закону України «Про управління об’єктами державної власності» №185-V від 21 вересня 2006 року, передача прав на державне майно може здійснюватись за 3-ма напрямками: продаж, довгострокова пільгова оренда та державно-приватне партнерство. У зв’язку з непомірним навантаженням на бюджет громади, оголошеним воєнним станом та заборону на проведення капітальних видатків, варіант відновлення пам’ятки за кошти Луцької міської територіальної громади не розглядається.

**Варіант 1. Продаж**

Пам'ятка може бути приватизована лише за умови укладення між майбутнім власником та відповідним органом охорони культурної спадщини попередньої угоди (зобов’язання) про укладення охоронного договору на пам'ятку (її частину) майбутньому.

Попередня угода повинна містити істотні умови щодо цільового використання пам'ятки, перелік робіт, які майбутній власник зобов'язується провести з метою утримання пам’ятки в належному стані. Але при цьому виконавчий комітет Луцької міської ради повністю втрачає контроль над майном та не отримує майже ніякої вигоди та суттєвих надходжень до бюджету громади, оскільки, враховуючи фізичний стан пам’ятки, вартість приватизації буде незначною.

Відповідно до техніко-економічного обґрунтування проєкту, за результатами проведеного аналізу ринкової вартості подібного майна у Волинській області, середня вартість такої нерухомості становить 407 дол. США за 1 квадратний метр, що по курсу НБУ (36,5686 грн за 1 дол. США) становить (з округленням до цілого числа): 407 дол. США х 36,5686 = 14 883 грн/м. кв. Необхідно врахувати, що відповідно до висновку щодо технічного стану будівельних конструкцій, характеристик основ фундаментів, інженерних мереж і систем об'єкта, наведеному в технічному звіті КП «Волиньпроєкт» Волинської обласної ради № 1.1-28/4244/2021 від 10.08.2021, будівля знаходиться у незадовільному, перед аварійному стані.

**Шкала технічного стану**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Шкала оцінки зносу елементів будинку** | | |
| **Фізичний знос %** | **Оцінка технічного стану** | **Загальна характеристика технічного стану** |
| 0-20 | добрий | Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту |
| 21-40 | задовільний | Елементи будівлі в цілому придатні для експлуатації, але потребують ремонту, який найдоцільніший на цій стадії |
| 41-60 | незадовільний | Експлуатація елементів будинку можлива лише при умові проведення їх ремонту |
| 61-80 | ветхий | Стан несучих конструктивних елементів аварійний, а не несучих – дуже ветхий. Обмежене виконання елементами будинку своїх функцій |
| 81-100 | непридатний | Елементи будинку знаходяться у зруйнованому стані. При зносі 100% залишки елемента повністю ліквідовані |

У даному випадку, відповідно до технічного звіту, приймаємо максимальний знос згідно технічного стану, що у свою чергу дорівнює показнику 60%. Відповідно, коефіцієнт придатності будівлі буде становити 1-60% = 0,4.

Отже згідно зі шкалою технічного стану, розрахунок поточної вартості наступний:

Приведена середньоринкова вартість 1 кв. м (14 883) x загальна площа будівлі (1 168,8) х коефіцієнт придатності (0,4) = 6 958 100 грн.

**Аналіз пропозицій продажу подібних об’єктів на ринку (гараж)**

Враховуючи корисну площу, середньоринкову вартість та технічний стан гаража (коефіцієнт придатності: 1-40%=0,6), розрахунок (з округленням до цілого числа) буде наступним:

286,7 кв. м. х 5 339 грн х 0,6 = 918 415 грн.

Отже, у разі продажу Об’єкта ДПП, а саме, нежитлової будівлі загальною площею 1 168,8 кв. м та будівлі гаража корисною площею 286,7 кв. м, загальна вартість буде становити:

6 958 100 + 918 415 = 7 876 515 грн.

Дану сума буде перерахована до бюджету Луцької міської територіальної громади одноразово, а над Об’єктом ДПП буде втрачено контроль. Виходячи з вищенаведеного, варіант продажу Об’єкта ДПП є економічно недоцільним.

**Варіант 2. Довгострокова пільгова оренда**

Згідно з «Методикою розрахунку орендної плати за державне майно», затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 630,розмір місячної орендної плати у розмірі 1 гривні за 1 квадратний метр занедбаної пам’ятки архітектури встановлюється кваліфікованій особі, визначеній [пунктом 183](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/483-2020-%D0%BF#n784) Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 року № 483 (далі – Порядок), на підставі рішення орендодавця, прийнятого відповідно до пункту 191 Порядку, орендарям, які отримали таку пам’ятку в довгострокову пільгову оренду відповідно до пунктів 183-191 Порядку.

Відповідно до пункту 183 Порядку, занедбана пам’ятка може бути передана в довгострокову пільгову оренду за результатами аукціону. Без проведення аукціону занедбана пам’ятка може бути передана особам, визначеним частиною першою, абзацами другим – четвертим частини другої статті 15 Закону України від 03.10.2019 № 157-IX «Про оренду державного та комунального майна», (кваліфіковані особи), згідно з пунктами 183-191 Порядку з метою її збереження, а також залучення інвестицій для її консервації, реставрації, реабілітації, музеєфікації, ремонту або пристосування (далі - роботи із збереження пам’ятки).

Виходячи з вищенаведеного, розрахунок суми щомісячних надходжень до бюджету буде наступним:

1 168,8 кв. м (площа приміщення) + 286,7 кв. м (корисна площа гаража) х 1 грн = 1 455,5 грн/міс., що у свою чергу на рік становитиме 1 455,5 грн х 12 = 17 466 грн/рік.

Такий тип співробітництва не призведе до втрати власності чи контролю над пам’яткою. Відсутні суттєві витрати для бюджету Луцької міської територіальної громади, але й надходження від оренди будуть незначними.

На основі проаналізованої інформації та розрахунку потенційного доходу, отримуємо висновок про те, що інструмент довгострокової пільгової оренди не є найбільш ефективним.

**Варіант 3: Державно-приватне партнерство**

Статтею 1 Закону України «Про державно-приватно партнерство» від 01.07.2010 № 2404-VI визначено, що державно-приватне партнерство – це співробітництво між державою Україна, Автономною Республікою Крим, територіальними громадами в особі відповідних державних органів, що згідно із Законом України «Про управління об’єктами державної власності» здійснюють управління об’єктами державної власності, органів місцевого самоврядування, Національною академією наук України, національних галузевих академій наук (державних партнерів) та юридичними особами, крім державних та комунальних підприємств, установ, організацій (приватних партнерів), що здійснюється на основі договору в порядку, встановленому вищезазначеним Законом України та іншими законодавчими актами, та відповідає ознакам державно-приватного партнерства.

На стороні приватного партнера у договорі, укладеному в рамках державно-приватного партнерства, можуть виступати декілька осіб, які відповідно до цього Закону можуть бути приватними партнерами. Відносини між приватними партнерами та порядок визначення приватного партнера для представництва інтересів інших приватних партнерів у відносинах з державним партнером визначаються умовами договору, укладеного між приватними партнерами, або умовами договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства. Такі особи несуть солідарну відповідальність за зобов’язаннями, передбаченими договором, укладеним в рамках державно-приватного партнерства.

До ознак державно-приватного партнерства належать:

1) створення та/або будівництво (нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт та технічне переоснащення) об’єкта державно-приватного партнерства та/або управління (користування, експлуатація, технічне обслуговування) таким об’єктом;

2) довготривалість відносин (від 5 до 50 років);

3) передача приватному партнеру частини ризиків у процесі здійснення державно-приватного партнерства;

4) внесення приватним партнером інвестицій в об’єкт державно-приватного партнерства.

Отже, механізм державно-приватного партнерства – це система відносин між державним та приватним партнером, при реалізації яких ресурси обох об’єднуються з відповідним розподілом ризиків, відповідальності та винагород (відшкодувань) між ними, для взаємовигідної співпраці на довгостроковій основі у створенні (відновленні) нових та/або модернізації (реконструкції) наявних об’єктів, які потребують залучення інвестицій, та у користуванні (експлуатації) такими об’єктами.

Відповідно до положень статті 7, передача приватному партнеру об’єкта державно-приватного партнерства, у тому числі його подальша реконструкція, реставрація, капітальний ремонт та технічне переоснащення приватним партнером, не зумовлює перехід права власності на цей об’єкт до приватного партнера та не припиняє права державної чи комунальної власності на такий об’єкт. Такі об’єкти підлягають поверненню державному партнеру після припинення дії відповідного договору у порядку, передбаченому договором, укладеним в рамках державно-приватного партнерства.

Об’єкт державно-приватного партнерства відображається на балансі приватного партнера та відокремлюється від його майна. Приватний партнер веде відокремлений облік такого майна.

Об'єкти державно-приватного партнерства не можуть бути приватизовані протягом усього строку здійснення державно-приватного партнерства.

**Здійснення державно-приватного партнерства щодо проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням по вул. Кафедральна, 4 в місті Луцьку»**

Об’єктом ДПП є майновий комплекс за адресою вул. Кафедральна 4, що знаходиться в адміністративному центрі Волинської області, та Луцької міської територіальної громади – місті Луцьку.

Згідно проведеного аналізу на ринку пропозицій оренди готельних номерів з сумісним місцем загального харчування, кількість пропозицій у місті Луцьку є доволі обмеженою. Відповідно, кількість пропозицій як продажу так і оренди подібного майна на ринку громади теж недостатня. Це у свою чергу впливає на рейтинг населеного пункту як туристичного. Зважаючи на це, можна дійти висновку про необхідність створення нових готельно-ресторанних об’єктів, для збільшення привабливості Луцької міської територіальної громади як туристичної.

**Аналіз ринку пропозицій оренди готельних номерів міста Луцька**

Виходячи з ТЕО, середня вартість номерів у готелях міста Луцька та його агломерації складає від 816 грн (середня мінімальна ціна) до 1458 грн (середня максимальна ціна) за добу.

Враховуючи туристичну орієнтованість обласного центру, кількість пропозицій готельних номерів на ринку Луцької міської територіальної громади є вкрай обмеженою та недостатньою. Це, в свою чергу, підтверджує необхідність створення додаткових готельних місць.

Враховуючи розташування готелю в історичному центрі міста, його новизну та високий клас, припускаємо, що середня вартість проживання в номері за ніч буде вищою за середньоринкову в Луцькій агломерації. Відповідно, в розрахунках враховуватимемо середню вартість номера в сумі 1 700 грн за ніч.

Враховуючи загальну площу будівлі, припускаємо, що оптимальна кількість готельних номерів різного класу становитиме 45 одиниць.

Розглянемо кілька сценаріїв розвитку подій: песимістичний, оптимальний та оптимістичний, які детально обраховані у фінансовій моделі (додано).

При песимістичному сценарії заповнюваність готельних номерів буде на рівні 60%, при оптимальному – на рівні 80%, при оптимістичному – на рівні 90%.

1. **Інформація щодо фінансових показників проєкту (аналіз припущень фінансової моделі здійснення державно-приватного партнерства та результати її оцінки).**
   1. **Оціночна вартість експлуатації Об’єкта ДПП**

Будівля на вул. Кафедральній, 4 обладнана наступними інженерними мережами:

електропостачання – від мереж міста;

водопостачання – від мереж міста;

каналізація – від мереж міста;

опалення – водяне, газ, електричні конвектори;

газопостачання – від мереж міста.

У 2020 році на утримання будівлі (оплата комунальних послуг) балансоутримувачем було витрачено 165,23 тис. грн, у 2021 – 118,8 тис. грн. Слід зауважити, що у 2020-2021 роках лише невелика частина будівлі використовувалась на підставі договору оренди з організаціями, що фінансувалися з бюджету, і за оренду майна сплачували 1 грн на рік. Більша частина приміщення не опалювалась, не використовувала водо- і електропостачання.

Екстраполюючи витрати на утримання середньозваженого приміщення комунальної власності, яке активно використовується, та опалюється індивідуальною котельнею на природному газі, проведено адаптовані по площі та об’єму розрахунки необхідних витрат при повній експлуатації нежитлового приміщення на вул. Кафедральній, 4. Орієнтовні витрати на утримання Об’єкта ДПП у 2021 році моли становити:

електропостачання – 405 тис грн;

водопостачання та водовідведення – 17 тис. грн;

опалення (котельня на природному газі) – 4 000 тис. грн;

вивіз сміття – 13 тис. грн.

Всього – 4 435 тис. грн.

У зв’язку з російською агресією, в тому числі, атаками на енергетичну інфраструктуру, середнє зростання тарифів на комунальні послуги у 2023 році прогнозується на рівні 30% від 2021 року для суб’єктів господарювання.

Відповідно, вартість утримання Об’єкта ДПП після його реставрації з пристосуванням становитиме: 4 435 тис. грн + 30% = 5 765 тис. грн у 2023 році.

У зв’язку з цілодобовим використанням Об’єкта ДПП та для зручності проведення обчислень, робимо припущення, що базова вартість комунальних послуг в перший рік після відкриття Об’єкта ДПП становитиме 6 000 тис. грн.

* 1. **Розрахунок вартості розробки кошторисної документації**

Враховуючи інформацію, наведену у висновку КП «ВОЛИНЬПРОЄКТ» Волинської обласної ради від 10.08.2021 № 1.1-28/4244/2021, вартість розробки кошторисної документації для виконання контраварійних робіт у цінах 2021 року становила близько 480 тис. грн.

Крім укріплюючих робіт, запуск в експлуатацію Об’єкта ДПП передбачає комплексну реставрацію приміщення та його пристосування під готель з рестораном. Вважаємо за доцільне виготовлення єдиної проєктно-кошторисної документації для зазначених потреб. Припускаємо, що вартість розробки такої документації становитиме 1,5 млн грн.

* 1. **Розрахунок вартості реставрації, ремонтних, оздоблювальних робіт та необхідного обладнання**

Враховуючи висновок КП «ВОЛИНЬПРОЄКТ» Волинської обласної ради від 10.08.2021 № 1.1-28/4244/2021, вартість укріплювальних і протиаварійних робіт в цінах 2021 року становить близько 8 млн грн. У зв’язку зі зміною курсу валют та інфляційними процесами, припускаємо, що вартість цих робіт на сьогодні становитиме 9 млн грн.

Вартість ремонту комерційної нерухомості у західному регіоні починається від 4000 грн за 1 м2. Враховуючи те, що Об’єкт ДПП потребуватиме професійної реставрації, враховуючи статус пам’ятки архітектури місцевого значення, з урахуванням необхідних перепланувань внутрішніх приміщень, оздоблення тощо, можемо припустити, що вартість ремонту (включно з матеріалами) становитиме 12 900 грн за 1 м2, що у перерахунку на загальну площу вартуватиме 14 964 000 грн. Заокруглюємо дану суму до 15 млн грн.

Враховуючи необхідність проведення благоустрою прилеглої території, передбачаємо на ці цілі 4 млн грн.

Припускаємо, що облаштування та вмеблювання готелю вартуватиме 15 млн грн (близько 333,3 тис. грн на номер), але ця сума включатиме також облаштування нежитлових приміщень (рецепція, хол, коридори тощо).

Вартість ресторанного та іншого обладнання становитиме близько 3 млн грн. Непередбачувані витрати – 2,5 млн грн.

Загальна сума стартових інвестицій становитиме 50 млн грн.

* 1. **Постійні щорічні витрати**

**Витрати на оплату праці**

Відштовхуючись від площі Об’єкта ДПП, наявної прилеглої території та функціонального призначення, мінімально необхідна кількість персоналу для роботи Об’єкта ДПП становить 18 осіб.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Посада** | **Кількість осіб** | **Заробітна плата на людину на місяць\*** |
| Керуючий | 1 | 45 000 грн |
| Бухгалтер | 1 | 35 000 грн |
| Адміністратор (рецепція) | 2 | 25 000 грн |
| Покоївка | 4 | 20 000 грн |
| Кухар | 4 | 20 000 грн |
| Офіціант | 4 | 20 000 грн |
| Технічний працівник | 2 | 25 000 грн |
| **Всього:** | **18** | **420 000 грн** |

\*заробітна плата наводиться до оподаткування.

Відповідно, при штаті 18 чоловік, базовий фонд оплати праці у 2023 році становитиме 420 000 грн на місяць та 5 040 000 грн на рік.

**Додаткові щорічні витрати**, які включають оплату послуг охорони, дрібні ремонти, оперативну заміну обладнання, яке потенційно може вийти з ладу тощо – становитимуть близько 500 000 грн.

* 1. **Визначення джерел фінансування та обсягів витрат для подальшого утримання та використання зазначеного майна**

Базовим припущенням проєкту є те, що механізм отримання доходу для покриття витрат на реставрацію, пристосування, експлуатацію Об'єкта ДПП, надання послуг в рамках проєкту базується на 100% платі від споживачів послуг.

Отже, джерелом фінансування для проєктування, реставрації та пристосування Об’єкта ДПП (включно з благоустроєм) буде залучене фінансування приватного партнера – за рахунок власного капіталу. Джерелом відшкодування інвестицій приватного партнера, а також джерелом фінансування експлуатаційних витрат на управління, утримання та технічне обслуговування (включно з оновленням/відтворенням та капітальним ремонтом) Об’єкта ДПП будуть доходи від реалізації проєкту, отримані виключно за рахунок плати споживачів послуг.

Водночас приватний партнер може акумулювати кошти, необхідні для технічного обслуговування й оновлення/відтворення відповідно до життєвих циклів і строків експлуатації основних засобів та обладнання (REPEX) протягом експлуатаційного періоду у спеціально створеному резервному фонді для інвестицій в оновлення/відтворення, який буде наповнюватись з доходів від реалізації проєкту. Джерелом наповнення такого резервного фонду пропонується грошовий потік від операційної діяльності (CFO). Це означає, що резервний фонд має бути частиною фінансового плану, який буде подаватись разом із конкурсною пропозицією; положення про попереднє фінансове планування з прогресивним виділенням коштів до спеціального резервного фонду для інвестицій в оновлення/відтворення має бути включене до договору, укладеного в рамках ДПП, а його розмір швидше за все коригуватиметься при фінансовому закритті. Будь-яке використання коштів резервного фонду для інвестицій в оновлення/відтворення для інших цілей (крім оновлення/відтворення або капітального ремонту) потребує спеціального дозволу державного партнера.

Для того щоб переконатися, що приватний партнер виконує свої зобов'язання щодо забезпечення належного стану будівлі, послуг та об’єктів на дату закінчення строку дії договору, приватний партнер має надати державному партнеру відповідне забезпечення. Зобов'язання щодо надання такого забезпечення ефективності експлуатації та технічного обслуговування, а також інвестиційні зобов’язання приватного партнера мають бути включені до умов конкурсу та договору, укладеного в рамках ДПП.

Пропонований механізм отримання доходу буде означати передачу переважної частини операційного ризику, який охоплює ризик попиту та/або ризик пропозиції, приватному партнеру, а також передбачення у договорі, укладеному в рамках державно-приватного партнерства, інвестиційних зобов'язань приватного партнера, що є ключовими критеріями для визначення форми здійснення державно-приватного партнерства як «договір управління майном».

* 1. **Оцінка ефективності проєкту державно-приватного партнерства**

Враховуючи нестабільну економічну ситуацію та інфляційні процеси в Україні, припускаємо, що як видатки, так і доходи щороку зростатимуть на 5%. Для розрахунку коефіцієнту дисконтування використовується «соціальна ставка дисконтування», котра становить 5%.

**Песимістичний сценарій**

**(заповнюваність номерів на рівні 60%)**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Середня кількість діб на місяць** | **К-сть номерів** | **Базова середня вартість номера за добу, тис. грн** | **Середня заповнюваність на рік** | **Валовий дохід на місяць, тис. грн** | **Валовий дохід на рік, тис. грн** | **Чистий прибуток після оподаткування** **на рік, тис. грн** |
| 30,00 | 45 | 1,7 | 60% | 1377 | **16524** | **1376,94** |

Детальний розрахунок песимістичного сценарію:



При песимістичному сценарії строк окупності інвестицій, виходячи з показників чистого прибутку становитиме менше 23 років.

Період окупності, виконаний методом дисконтування (DPP) становить 26 років 9 місяців.

При цьому чиста приведена вартість (NPV) становить 10 680,27. Індекс рентабельності інвестицій (PI) становить 1,21, що >1, відповідно, проєкт є ефективним.

**Оптимальний сценарій**

**(заповнюваність номерів на рівні 80%)**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Середня кількість діб на місяць** | **К-сть номерів** | **Базова середня вартість номера за добу, тис. грн** | **Середня заповнюваність на рік** | **Валовий дохід на місяць, тис. грн** | **Валовий дохід на рік, тис. грн** | **Чистий прибуток після оподаткування** **на рік, тис. грн** |
| 30,00 | 45 | 1,7 | 80% | 1836 | **22032** | **4990,19** |

Детальний розрахунок оптимального сценарію:



При оптимальному сценарії строк окупності інвестицій, виходячи з показників чистого прибутку становитиме менше 10 років.

Період окупності, виконаний методом дисконтування (DPP) становить 10 років 1 місяць.

При цьому чиста приведена вартість (NPV) становить 135 578,23. Індекс рентабельності інвестицій (PI) становить 3,71, що >1, відповідно, проєкт є ефективним.

**Оптимістичний сценарій**

**(заповнюваність номерів на рівні 90%)**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Середня кількість діб на місяць** | **К-сть номерів** | **Базова середня вартість номера за добу, тис. грн** | **Середня заповнюваність на рік** | **Валовий дохід на місяць, тис. грн** | **Валовий дохід на рік, тис. грн** | **Чистий прибуток після оподаткування** **на рік, тис. грн** |
| 30,00 | 45 | 1,7 | 90% | 2065,5 | **24786** | **6796,82** |

Детальний розрахунок оптимістичного сценарію:



При оптимістичному сценарії строк окупності інвестицій, виходячи з показників чистого прибутку, становитиме менше 8 років.

Період окупності, виконаний методом дисконтування (DPP) становить 8 років 11,8 місяців.

При цьому чиста приведена вартість (NPV) становить 164 805,31. Індекс рентабельності інвестицій (PI) становить 4,3, що >1, відповідно, проєкт є ефективним.

Висновок: враховуючи розташування Об’єкта ДПП (центр історичної частини міста), обмеженість пропозицій на ринку готельних послуг Луцької громади, і її повну відсутність в ареалі Луцького замку, новизну та високий клас готелю, цілком ймовірним є розвиток подій за оптимальним сценарієм із середньорічною заповнюваністю готелю на рівні 80%. При цьому чистий прибуток в базовому році становитиме 4990,19 млн грн, а інвестиції, вкладені у реставрацію з пристосуванням нежитлового приміщення по вул. Кафедральній, 4, виходячи з показників чистого прибутку, окупляться менше ніж за 10 років. Період окупності, виконаний методом дисконтування (DPP) становить 10 років 1 місяць.

При цьому проєкт є ефективним, оскільки чиста приведена вартість (NPV) становить 135 578,23, а індекс рентабельності інвестицій (PI) – 3,71.

Навіть виходячи з найгіршого сценарію розвитку подій, при якому чистий прибуток становитиме 1 376,9 млн грн в базовому році, а окупність інвестицій, виходячи з показників чистого прибутку становить менше 23 років. Дисконтований період (DPP) при цьому становить 26 років 9 місяців. В такому випадку проєкт теж є ефективним: індекс рентабельності інвестицій (PI) становить 1,21, NPV = 10 680,27.

Відповідно можна стверджувати, що варіант ДПП є однозначно більш привабливим рішенням у порівнянні з довгостроковою пільговою орендою чи продажем Об’єкта ДПП. Балансоутримувач буде отримувати стабільний дохід, сплачуватиме податки до бюджетів всіх рівнів, а готель генеруватиме нові туристичні потоки, які приноситимуть додаткові надходження в казну громади. Важливим фактором також є те, що окрім стабільного доходу, громада зберігатиме право власності і контроль над Об’єктом ДПП.

1. **Інформація про соціально-економічні наслідки здійснення державно-приватного партнерства та перспективи після закінчення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства**

Реалізація проєкту зумовить ряд соціальних вигод для мешканців громади та гостей, зокрема:

відновлення однієї з центральних пам’яток архітектури місцевого значення в Старому місті;

збільшення кількісних та якісних характеристик готельного фонду міста Луцька та громади;

збільшення кількості закладів ресторанного господарства в історичній частині міста;

створення комфортного громадського простору у внутрішньому дворику будівлі по вул. Кафедральна, 4;

покращення якості надання туристичних послуг у Луцькій громаді;

збільшення кількості туристів у Луцькій громаді;

оновлення й озеленення прилеглої до пам’ятки території;

Реалізація проєкту матиме також непрямі економічні та соціальні вигоди:

покращення іміджевих характеристик міста Луцька та України в цілому;

створення нових робочих місць;

залучення місцевих підрядників та обслуговуючих організацій як на стадії проєктування та реставрації, так і на стадії комерційної експлуатації проєкту, що сприятиме зростанню економічної активності в місті;

підвищення туристичної привабливості міста та, відповідно, зростання надходжень до бюджету міста за рахунок туристичного збору;

генерування нових туристичних маршрутів;

зростання обсягу відрахувань до бюджетів усіх рівнів, Пенсійного фонду, Фонду соціального страхування України тощо.

Для забезпечення безперервної експлуатації Об’єкта ДПП, після закінчення строку дії договору управління майном, активи повинні мати залишковий термін експлуатації та перебувати у відповідному технічному стані. Державний партнер вирішуватиме спосіб, у який розпоряджатиметься цим майном надалі. Припускається, що функціональне призначення Об’єкта ДПП по вул. Кафедральна, 4 буде збережене, і після закінчення договору в рамках ДПП, нежитлове приміщення теж використовуватиметься як готельно-ресторанний комплекс, що не призведе до будь яких змін у соціальній ситуації.

Оскільки після закінчення договору управління майном, Об’єкт ДПП передаватиметься виконавчому комітету Луцької міської ради у тому ж вигляді, в якому він експлуатувався, жодного негативного впливу на навколишнє середовище не відбудеться.

1. **Інформація про екологічні наслідки здійснення державно-приватного партнерства та перспективи після закінчення дії договору державно-приватного партнерства**
   1. **Вплив на повітряне середовище**

Викиди витяжного відпрацьованого повітря здійснюватиметься через існуючі витяжні колодязі будівлі. Будуть забезпечені нормативні відстані між забором повітря та технологічними викидами.

Вплив на повітряне середовище від Об’єкта ДПП не передбачається.

* 1. **Вплив на клімат, ґрунти, рослинний, тваринний світ, водне, соціальне та техногенне середовища**

Всі роботи з реставрації та пристосування здійснюватимуться в межах існуючих приміщень, які на клімат не впливають. Для забезпечення санітарно-гігієнічних умов на ділянці передбачається озеленення та впорядкування існуючих газонів та зелених насаджень.

Джерелом господарського та питного водопостачання є існуючі мережі КП «Луцькводоканал». Вода, що подається водопроводом, відповідає вимогам ДСанПін 2.2.4-171-10 «Гігієнічні вимоги до води питної, призначеної для споживання людиною».

Основними споживачами холодної води на господарсько-питні потреби є сантехнічне обладнання побутових приміщень, закладу громадського харчування та санвузлів.

Гаряче водопостачання побутових приміщень і санвузлів від міських мереж не передбачено. В перспективі воно може здійснюватися від водонагрівальних газових чи електричних котлів, окремих електричних водонагрівачів тощо.

Відведення каналізаційних стоків передбачено до існуючих каналізаційних мереж міста.

З огляду на зазначене вище, проєкт не передбачає впливу на водне середовище, а також на рослинний і тваринний світ.

* 1. **Оцінка впливів на навколишнє середовище під час   
     реставрації**

Всі роботи з реставрації та пристосування вестимуться в одну чергу. Електропостачання та водопостачання забезпечується від існуючих мереж. Будівництво не призведе до негативних змін у природному середовищі.

* 1. **Проходження процедури оцінки впливу на довкілля**

Відповідно до абзацу десятого частини першої статті 11 Закону України «Про державно-приватне партнерство» оцінка впливу на довкілля для провадження планової діяльності, передбаченої пропозицією про здійснення ДПП, здійснюється приватним партнером після підписання договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, відповідно до Закону України «Про оцінку впливу на довкілля».

Відповідно до Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» будь-які наслідки планованої діяльності для довкілля, в тому числі наслідки для безпечності життєдіяльності людей та їхнього здоров’я, флори, фауни, біорізноманіття, ґрунту, повітря, води, клімату, ландшафту, природних територій та об’єктів, історичних пам’яток та інших матеріальних об’єктів чи для сукупності цих факторів, а також наслідки для об’єктів культурної спадщини чи соціально-економічних умов, які є результатом зміни цих факторів, вважається впливом на довкілля. Відповідно до статті 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля», здійснення оцінки впливу на довкілля є обов'язковим у процесі прийняття рішень про провадження планованої діяльності, визначеної частинами другою і третьою цієї статті. Така планована діяльність підлягає оцінці впливу на довкілля до прийняття рішення про провадження планованої діяльності. Діяльність, що буде провадитись в рамках проєкту не підпадає під частину другу чи третю вказаної статті. Відповідно, розробка оцінки впливу на довкілля не є обов’язковою для даного проєкту. Все ж, приватному партнеру буде запропоновано здійснити таку оцінку відповідно до порядку, встановленому Законом України «Про оцінку впливу на довкілля».

Отже, з точки зору впливу на навколишнє природне середовище, можна зробити висновок про екологічну безпеку проєкту – як на етапі реставрації – так і під час подальшої господарської діяльності: як в процесі реалізації договору державно-приватного партнерства, так і після його закінчення. Проведення оцінки впливу на довкілля не є обов’язковим, проте, виконавчий комітет Луцької міської ради рекомендуватиме проведення такої оцінки.

1. **Інформація про ризики при здійсненні державно-приватного партнерства, їх оцінка, розподіл між партнерами та форма управління ризиками**

Рівні можливих ризиків при здійсненні державно-приватного партнерства розділені на високий, середній, низький. Ці рівні визначаються сукупністю імовірності впливу та ступенем впливу на проєкт ДПП.

Розподіл ризиків здійснюється згідно з принципом, що кожен ризик повинен бути віднесений до сфери відповідальності того з партнерів, який більш ефективно контролюватиме, управлятиме та/або запобігатиме виникненню такого ризику

**Високий рівень ризику**

**Нормативно-правові, які стосуються зміни законодавства, яке діяло на момент укладення договору в рамках ДПП, зокрема, договору управління майном.**

Стосується: державного та приватного партнера.

Імовірність впливу: висока.

Ступінь впливу: середній.

Способи управління ризиком:

Здійснення систематичного моніторингу та аналізу законопроєктів, з метою швидкого реагування для прийняття відповідних рішень.

**Форс-мажорні обставини.**

Стосується: державного та приватного партнера.

Імовірність впливу: висока.

Ступінь впливу: високий.

Способи управління ризиком:

У договорах, які укладатимуться в рамках проєкту та з метою його реалізації, чітко регламентувати порядок підтвердження та повідомлення про форс мажорні обставини, а також можливі правові наслідки настання таких обставин.

**Макроекономічні ризики (ризики зміни облікової ставки НБУ, курсу іноземної валюти та рівня інфляції).**

Стосується: державного та приватного партнера.

Імовірність впливу: висока.

Ступінь впливу: високий.

Способи управління ризиком:

При підготовці проєкту та його оцінці приватним партнером на етапі конкурсу, доцільно враховувати різні макроекономічні сценарії у фінансовій моделі.

**Ризик невиконання/неналежного виконання партнерами зобов’язань за договором, укладеним в рамках ДПП.**

Стосується: державного та приватного партнера.

Імовірність впливу: висока.

Ступінь впливу: високий.

Способи управління ризиком:

В договорі, укладеному в рамках ДПП має бути чітко врегульована відповідальність сторін за невиконання умов договору та можливі правові наслідки такого невиконання. Договір, укладений в рамках державно-приватного партнерства має визначати вимоги щодо регулярного моніторингу та звітності щодо показників результативності, у т. ч. дозволяючи приватному партнеру самостійно звітувати.

**Судове оскарження дій, бездіяльності органів державної влади та місцевого самоврядування, що мають вплив на реалізацію проєкту**

Стосується: державного партнера.

Імовірність впливу: висока.

Ступінь впливу: високий.

Способи управління ризиком:

Державний партнер має забезпечити здійснення юридичного контролю та супроводу можливих спорів. Державний партнер повинен забезпечити необхідну підтримку та проведення інформаційних кампаній, з метою демонстрації переваг реалізації проєкту

**Ризик виявлення знахідок археологічного або історичного характеру**

Стосується: державного та приватного партнера.

Імовірність впливу: висока.

Ступінь впливу: високий.

Способи управління ризиком:

Виконання комплексу пам’яткоохоронних заходів та дотримання норм археологічного нагляду. Вжиття заходів контролю за дотриманням вимог щодо порядку та етапів проведення археологічних робіт; налагодження належної комунікації (особливо щодо необхідності коригування строків будівельних робіт проєкту, для прийняття оптимальних рішень) та обміну інформацією між державним та приватним партнером.

**Середній рівень ризику**

**Брак власних ресурсів для забезпечення фінансування проєкту та/або неможливість гарантованого залучення фінансування (запозичень)**

Стосується: приватного партнера.

Імовірність впливу: висока.

Ступінь впливу: високий.

Способи управління ризиком:

Цей ризик відноситься до відсутності доступу до фінансування, кредитних коштів. Ризик стосується суттєвого зобов'язання ДПП і передається приватному партнеру. Для управління цим ризиком недосвідчених та фінансово нестабільних потенційних приватних партнерів слід відсіяти під час процесу попередньої кваліфікації в рамках конкурсної процедури.

Наявність ресурсів для забезпечення фінансування проєкту, або досвіду гарантованого залучення фінансування для реалізації подібних проєктів – може бути однією з кваліфікаційних вимог під час конкурсу.

**Затримка строків завершення робіт**

Стосується: державного та приватного партнера.

Імовірність впливу: середня.

Ступінь впливу: середній.

Способи управління ризиком:

Контроль з боку державного та приватного партнерів за дотриманням графіків виконання робіт підрядниками. Передбачення договором санкцій за невчасне виконання робіт.

**Надлишкові операційні витрати**

Стосується: приватного партнера.

Імовірність впливу: середня.

Ступінь впливу: середній.

Способи управління ризиком:

Необхідно забезпечити конкурсний вибір приватного партнера з досвідом операційного управління аналогічними об’єктами та високим рівнем фінансової надійності.

У договорі, укладеному в рамках ДПП мають бути прописані умови моніторингу операційної ефективності.

**Дострокове розірвання договору**

Стосується: державного та приватного партнера.

Імовірність впливу: середня.

Ступінь впливу: середній.

Способи управління ризиком:

У договорі, укладеному в рамках ДПП мають бути чітко визначені підстави та порядок його дострокового розірвання, а також наслідки такого розірвання для кожної із сторін, включаючи платежі, пов’язані з достроковим розірванням (у т. ч. питання розрахунку розміру компенсації).

**Порушення умов повернення майна державному партнеру приватним партнером**

Стосується: державного партнера.

Імовірність впливу: низька.

Ступінь впливу: високий.

Способи управління ризиком:

В договорі, укладеному в рамках ДПП мають бути чітко врегульовані процедури й порядок повернення майна державному партнеру (включно з порядком проведення технічного аудиту разом із складанням Звіту про обстеження Об’єкта ДПП та відповідальність сторін за порушення умов повернення майна державному партнеру приватним партнером.

**Відсутність або недостатність рівня договірного врегулювання певних питань майбутньої взаємодії сторін, які беруть участь у проєкті.**

Стосується: державного та приватного партнера.

Імовірність впливу: низька.

Ступінь впливу: високий.

Способи управління ризиком:

В договорі, укладеному в рамках ДПП необхідно чітко визначити всі ключові аспекти взаємодії сторін на кожному етапі реалізації проєкту (права, обов’язки, відповідальність), особливо щодо питань взаємодії, які недостатньо врегульовані на законодавчому рівні. Слід надавати державному партнеру можливість запитувати або вимагати зміни в обсязі послуг або робіт (з урахуванням норм чинного законодавства). При цьому слід передбачати справедливу компенсацію за такі зміни згідно з умовами договору, укладеного в рамках ДПП.

**Ризик виникнення спорів між партнерами проєкту**

Стосується: державного та приватного партнера.

Імовірність впливу: низька.

Ступінь впливу: високий.

Способи управління ризиком:

В договорі, укладеному в рамках ДПП необхідно чітко регламентувати умови та порядок вирішення будь-якого спору, розбіжності, протиріччя або претензії будь-якого роду між сторонами щодо будь-якого питання, що випливає з договору або у зв'язку з ним, у тому числі, щодо його порушення, припинення або недійсності, або іншим чином пов'язаного зі здійсненням проєкту. Договір може передбачати зобов’язання державного партнера та приватного партнера звернутись до незалежного експерта для винесення рішення щодо спорів щодо технічних або інженерних питань тощо. Спір може бути вирішений шляхом арбітражу.

**Спротив осіб, які відчувають вплив від реалізації проєкту та/або мають відношення до реалізації проєкту**

Стосується: державного та приватного партнера.

Імовірність впливу: середній.

Ступінь впливу: середній.

Способи управління ризиком:

Державний партнер повинен забезпечити необхідну підтримку та захист приватного партнера від судових позовів та перешкод з боку зацікавлених сторін. Державний партнер під час управління договором повинен забезпечити розробку плану залучення зацікавлених сторін та запровадження механізму подання скарг.

**Низький рівень ризику**

**Ризик використання будівельних матеріалів з підвищеним вмістом шкідливих домішок**

Стосується: приватного партнера.

Імовірність впливу: низький.

Ступінь впливу: середній.

Способи управління ризиком:

Приватний партнер має здійснювати будівництво в ході реалізації проєкту не призводячи до негативних змін у природному середовищі.

**Вандалізм під час експлуатації**

Стосується: приватного партнера.

Імовірність впливу: низький.

Ступінь впливу: середній.

Способи управління ризиком:

Приватний партнер може зменшити ймовірність такого ризику за допомогою заходів щодо боротьби з вандалізмом.

**Ризик затримки отримання ліцензій, дозволів та інших документів**

Стосується: державного та приватного партнера.

Імовірність впливу: низький.

Ступінь впливу: середній.

Способи управління ризиком:

Наявність ліцензії на провадження діяльності у сфері будівництва, зокрема будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об’єктів з середніми (СС2) та значними наслідками (СС3), може бути однією з кваліфікаційних вимог під час конкурсу з визначення приватного партнера. Проведення попередніх консультацій з регулюючими органами, які видають відповідні дозвільні документи. Дотримання вимог щодо своєчасності та коректності подання документів для отримання дозвільних документів.

1. **Інформація про потребу в державній підтримці**

Результати прогнозів попиту на послуги, які передбачається надавати в результаті реалізації проєкту, а також результати здійсненого фінансового моделювання здійснення державно-приватного партнерства підтвердили фінансове структурування проєкту без необхідності залучення державної підтримки (фінансування з бюджету громади).

Отже, проєкт демонструє фінансову життєздатність та комерційну здійсненність без будь-яких виплат за експлуатаційну готовність, придбання державним партнером певного обсягу послуг, що надаються приватним партнером та без фінансування витрат на будівництво суміжної інфраструктури з боку виконавчого комітету Луцької міської ради.

1. **Інформація по результати юридичного аналізу проєкту**

Відносини в рамках проєкту в тій чи іншій мірі регулюються нормами податкового, земельного, господарського, містобудівного законодавства, нормативно-правовими актами у сфері благоустрою населених пунктів, ДБН, ТУ, ДСТУ тощо. Даний проєкт відповідає чинному законодавству України та нормативним актам, зокрема:

Закону України «Про державно-приватне партнерство»;

Закону України «Про охорону культурної спадщини»;

Закону України «Про туризм»;

Закону України «Про благоустрій населених пунктів»;

Постанові Кабінету Міністрів України від 11.04.2011 № 384 «Деякі питання організації здійснення державно-приватного партнерства»;

Наказу Державної туристичної агенції України від 16.03.2004 №19 «Про затвердження Правил користування готелями й аналогічними засобами розміщення та надання готельних послуг»;

Стратегії розвитку туризму та курортів на період до 2026 року (розпорядження Кабінету Міністрів України від 16.03.2017. № 168-р);

Правилам благоустрою міста Луцька;

Програмі економічного та соціального розвитку Луцької міської територіальної громади на 2023 рік;

Генеральному плану міста Луцька;

Історико-архітектурному опорному плану міста Луцька;

іншим нормативно-правовим актам.

До моменту оголошення конкурсу, виконавчому комітету Луцької міської ради, як державному партнеру, необхідно:

утворити конкурсну комісію з визначення приватного партнера щодо проєкту;

затвердити загальне положення конкурсної комісії з визначення приватного партнера;

забезпечити підготовку та затвердження конкурсної документації проєкту.

Конкурсній комісії проєкту необхідно здійснити підготовку конкурсної документації, в т. ч. проєкту договору управління майном та умов проведення конкурсу.

Конкурсна комісія, після проведення конкурсу, повинна, відповідно до конкурсної документації, визначити переможця. Переможець конкурсу затверджується рішенням міської ради.

1. **Інформація про форму здійснення державно-приватного партнерства та спосіб визначення приватного партнера**

Статтею 5 Закону України «Про державно-приватне партнерство» визначено форми здійснення державно-приватного партнерства та види договорів, які можуть бути підписані:

концесійний договір;

договір управління майном (виключно за умови передбачення у договорі, укладеному в рамках державно-приватного партнерства, інвестиційних зобов'язань приватного партнера);

договір про спільну діяльність;

інші договори.

Договір, укладений у рамках державно-приватного партнерства, може містити елементи різних договорів (змішаний договір), умови яких визначаються відповідно до цивільного законодавства України.

Зважаючи на необхідність передачі переважної частини операційного ризику, який охоплює ризик попиту та/або ризик пропозиції, приватному партнеру, а також передбачення у договорі, укладеному в рамках державно-приватного партнерства, інвестиційних зобов'язань для приватного партнера, що є ключовими критеріями, пропонується здійснювати партнерство у формі договору управління майном».

Відповідно до статей 3, 14 Закону, визначення приватного партнера для укладення договору в рамках державно-приватного партнерства здійснюється на конкурсних засадах. Статтею 13 Закону визначено, що рішення про здійснення державно-приватного партнерства чи про недоцільність його здійснення, про проведення конкурсу та затвердження результатів конкурсу з визначення приватного партнера щодо об’єктів комунальної власності приймаються органом місцевого самоврядування згідно з повноваженнями, окресленими Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Згідно зі статтею 15 Закону, під час прийняття рішення про проведення конкурсу з визначення приватного партнера для здійснення державно-приватного партнерства визначаються:

строк здійснення державно-приватного партнерства, форма його реалізації та основні етапи;

державний партнер та об'єкти державно-приватного партнерства;

обсяг та форми державної підтримки здійснення державно-приватного партнерства, якщо надання такої підтримки передбачається;

граничний строк подання заявок на участь у конкурсі;

граничний строк проведення конкурсу з визначення приватного партнера;

основні кваліфікаційні вимоги до учасників конкурсу;

основні критерії визначення переможця конкурсу.

До часу оголошення конкурсу виконавчому комітету Луцької міської ради, як державному партнеру, необхідно:

утворити конкурсну комісію з визначення приватного партнера щодо проєкту;

затвердити загальне положення конкурсної комісії з визначення приватного партнера;

забезпечити підготовку та затвердження конкурсної документації проєкту.

Конкурсній комісії проєкту необхідно здійснити підготовку конкурсної документації, включно з проєктом договору про ДПП та умовами проведення конкурсу.

1. **Узагальнений висновок стосовно доцільності прийняття рішення про здійснення державно-приватного партнерства**

Враховуючи економічну доцільність проєкту, результати здійсненого аналізу альтернативних варіантів реалізації, як з точки зору продажу Об’єкта ДПП, пільгової оренди, державно-приватного партнерства із залученням приватного партнера чи без нього, так і за результатами порівняльного аналізу ефективності проєкту, можна дійти висновку, що реалізація проєкту на умовах державно-приватного партнерства демонструє найвищу ефективність та є доцільною.

Мета проєкту державно-приватного партнерства щодо проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням, що розташоване за адресою вул. Кафедральна, 4 у м. Луцьку» – **збереження пам’ятки початку місцевого значення** **XX століття**, охоронний номер 33-мз.

Ініціатором підготовки пропозиції здійснення державно-приватного партнерства є виконавчий комітет Луцької міської ради. Проєкт відповідає ознакам ДПП, пріоритетам державної політики, законодавству України, державним та місцевим нормативним актам.

Державний партнер обирається на відкритому конкурсі.

Предметом державно-приватного партнерства є комплекс будівель, що розміщені за адресою вул. Кафедральна, 4 у м. Луцьку, який включає нежитлове приміщення загальною площею 1 168,8 квадратних метрів, раніше відоме як «Гостинний двір чехів Прайзлерів», а також гараж загальною площею 428 кв.м. Комплекс будівель знаходиться в межах історико-культурного заповідника «Старий Луцьк». Поточний стан Об’єкта ДПП – непридатний до нормальної експлуатації – категорія технічного стану «3».

Пристосуванням передбачається повернення будівлі історичної функції готелю із закладом ресторанного господарства. Відповідно до ТЕО, строк дії договору управління майном становить 31 рік, з яких 1 рік – інвестиційний період, 30 років – експлуатаційний період. Однак, зважаючи на складність реалізації комплексу робіт з реставрації та пристосування за такий короткий період, цим висновком вважається за доцільне збільшити початковий період інвестування та підготовчих ремонтних робіт до 2-х років.

**Відповідно, загальний строк дії договору управління майном повинен становити 32 роки, з яких 2 роки – інвестиційний період, 30 років – експлуатаційний період.**

Форма здійснення державно-приватного партнерства – **договір управління майном.**

Орієнтовна загальна сума початкових інвестицій для реставрації і запуску Об’єкта ДПП в експлуатацію становить 50 млн грн.

Розраховано три сценарію розвитку подій: песимістичний, оптимальний та оптимістичний (при заповнюваності номерного фонду на рівні 60%, 80% та 90% відповідно). Проведено аналіз економічної ефективності інвестиційного проєкту при трьох сценаріях.

Дисконтований період окупності становить 26 р. 10 міс. для песимістичного сценарію, 10 р. 11 міс– для оптимального та 8 р. 11 міс. для оптимістичного.

При усіх трьох проєкт є життєздатним та ефективним. Відповідно, реалізація процедури державно-приватного партнерства є доцільною та економічно обґрунтованою. Це особливо наочно порівняно з іншими варіантами, такими як продаж Об’єкта ДПП чи довгострокова пільгова оренда, що підтверджується відповідними розрахунками.

Реалізація проєкту в рамках державно приватного партнерства демонструє бюджетну здійсненність (можливість фактичної реалізації) та позитивний фіскальний ефект (бюджетну ефективність), зокрема, через:

залучення приватних інвестицій;

збільшення бюджетних надходжень до державного та місцевого бюджетів за рахунок податків, ЄСВ та місцевих зборів;

має достатній потенціал для залучення приватних партнерів згідно проведеного аналізу ринку;

є фінансово життєздатним, що підтверджено фінансовими показниками. Проєкт можливо фінансово здійснити виключно за рахунок коштів, отриманих від оренди готельних номерів;

не потребує державної підтримки;

має позитивні і значущі соціальні наслідки здійснення ДПП, зокрема щодо підвищення якості готельної інфраструктури громади;

сприятиме збільшенню кількості туристів у Старому місті;

не спричиняє негативного впливу на довкілля до, під час та після закінчення реалізації;

демонструє вищу ефектність реалізації із залученням приватного партнера порівняно з реалізацією проєкту без такого залучення,

забезпечує оптимальний розподіл ризиків між державним та приватним партнером;

залишає право власності та контроль над Об’єктом ДПП за державним партнером.

До моменту оголошення конкурсу, виконавчому комітету Луцької міської ради, як державному партнеру, необхідно:

утворити конкурсну комісію з визначення приватного партнера щодо проєкту;

затвердити загальне положення конкурсної комісії з визначення приватного партнера;

забезпечити підготовку та затвердження конкурсної документації проєкту, в тому числі: проєкту договору управління майном та умов проведення конкурсу.

Після проведення конкурсу визначається переможець, з яким підписується договір управління майном.

Отже, з метою збереження пам’ятки місцевого значення та створення нового центру тяжіння для лучан і гостей громади у Старому місті, пропонується реалізувати проєкт державно-приватного партнерства щодо проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням, що розташоване за адресою вул. Кафедральна, 4 у м. Луцьку», який є фінансово життєздатним, не нестиме жодних негативних соціальних чи екологічних наслідків, як на етапі підготовки, впровадження, так і на етапі завершення його реалізації. І навпаки, проєкт сприятиме ревіталізації історичної частини міста, генеруватиме нові туристичні та грошові потоки.

Додаток 1

**Критерії та методика оцінки конкурсних пропозицій**

Додаток 1 до Конкурсної документації

**Критерії та методика оцінки конкурсних пропозицій**

Конкурсні пропозиції учасників, які не були відхилені за результатами першої стадії їх розгляду (прекваліфікції), оцінюються відповідно до критеріїв оцінки Конкурсних пропозицій, визначених цією Конкурсною документацією.

Для оцінки Конкурсних пропозицій застосовується три групи критеріїв:

1) Критерії інженерно-технічного характеру;

2) Критерії фінансового та комерційного характеру;

3) Критерії екологічного та соціального характеру.

**1) Критерії інженерно-технічного характеру.**

Критерії інженерно технічного характеру передбачають оцінку технічної спроможності Учасника виконати Договір державно-приватного партнерства та реалізувати цілі Проєкту з технічної точки зору. У рамках оцінки цієї групи критеріїв має бути оцінено технічне рішення, що пропонується Учасником, план дій щодо виконання Договору ДПП, часові прогнози етапів виконання Договору, технічні та операційні показники, яких планує досягти Учасник відповідно до Конкурсної пропозиції. Також, вказана група критеріїв покликана оцінити досвід Учасника у реалізації подібних проєктів, роботі над реалізацією схожих технічних рішень та управлінні наданням послуг.

**2) Критерії фінансового та комерційного характеру.**

Критерії фінансового та комерційного характеру передбачають оцінку фінансових прогнозів (фінансової моделі) Учасника при виконанні Договору ДПП, а саме доходів та витрат під час виконання договору, ринкових умов, фінансових результатів операційної діяльності.

**3) Критерії екологічного та соціального характеру**

Критерії екологічного та соціального характеру передбачають оцінку екологічного та соціального впливу партнерства. Ця група критеріїв покликана оцінити, який вплив матиме партнерство на розвиток Луцької міської територіальної громади, а також додаткові переваги реалізації партнерства для місцевого ринку праці.

**Методика оцінки Конкурсної пропозиції Учасника**

Пропозиція кожного учасника оцінюється відповідно до зважених коефіцієнтів за кожним критерієм відповідно до таблиці 1 цього Додатку. Сума зважених коефіцієнтів за критеріями одного виду дорівнює 1.

1. Під час проведення оцінки Конкурсних пропозицій члени Конкурсної комісії:

1.1. Оцінюють кожну Конкурсну пропозицію окремо шляхом присвоєння кожному визначеному критерію балів від 0 до 10 (0 – мінімально значимий показник, 10 – максимально значимий показник) та заносять в стовпчик 3 Таблиці цього додатку.

Присвоєння балів за кожним критерієм здійснюється відповідно до методики здійснення оцінки Конкурсних пропозицій вказаної в стовпчику 6 Таблиці.

1.2 Присвоєний бал множать на зважений коефіцієнт за кожним критерієм окремо та заносять в стовпчик 4 Таблиці цього додатку.

1.3 Отримані бали за стовпчиком 4 сумують та заносять в рядок «Разом (загальна оцінка Конкурсної пропозиції)» Таблиці.

Таблиця

**КРИТЕРІЇ ТА МЕТОДИКА ОЦІНКИ КОНКУРСНИХ ПРОПОЗИЦІЙ**

***(оцінюються в розрізі кожної окремої Конкурсної пропозиції Учасника)***

| **Характеристика критерію** | **Зваж ений коефі цієнт** | **Оцінка членом Комісії (від 0 до 10)** | **Загальна кількість балів за критерієм** | **Документи, на підставі яких проводять оцінку члени Конкурсної комісії** | **Коментар щодо обчислення (визначення оцінки)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **1) Критерії інженерно-технічного характеру** | | | | | |
| 1.1. Наявність Інвестиційної програми реалізації Проєкту її наповненість  А1 | 0,2 |  |  | Цей критерій оцінюється на основі поданої Учасником Інвестиційної програми та перевірки її повноти | Критерій А1 оцінюється від 0 до 10 відповідно до експертного бачення членів Конкурсної комісії. |
| 1.2. Очікуваний термін виконання робіт по завершенню будівництва, встановлення обладнання та введення в експлуатацію та поетапний план-графік виконання робіт  А2 | 0,2 |  |  | Цей критерій оцінюється на основі поданого Учасником поетапного плану-графіку виконання робіт із реалізації Проєкту ДПП. За цим критерієм оцінюється очікуваний загальний термін виконання робіт, запропонований Учасником, але не більше 13 кварталів (з урахуванням впливу ризиків можливої затримки будівництва на 3 квартали). | Учасник, який запропонував найменший термін отримує 10 балів. Учасник, який запропонував найбільший термін отримує 0 балів. Конкурсні пропозиції з іншими термінами (крім мінімального та максимального) оцінюються за формулою:  **А2=(Тмах – Ті)\*10 / (Тмах-Тміn)** |
| 1.3. Можливість реалізації у визначені строки запропонованої конкурсної пропозиції (плану робіт з реконструкції та обладнання  приміщень та початку операційної діяльності)  А3 | 0,2 |  |  | Цей критерій оцінюється на основні листа або комерційної пропозиції від будівельної організації та постачальника обладнання з визначенням гарантованих термінів  проведення робіт та постачання обладнання | Учасник, що надав вказані підтверджуючі документи отримує 10 балів. Учасник, що не надав підтверджуючі документи отримує 0 балів. |
| 1.4. Прогнозований обсяг надання послуг  А4 | 0,2 |  |  | Цей критерій оцінюється на основі даних про заплановану кількість послуг за весь період реалізації проєкту ДПП, та інформації, що підтверджує можливість їх надання (враховується специфікація обладнання, штатний розпис та інша інформація відповідно до експертного бачення члену Конкурсної комісії) | Учасник, який запропонував найбільший обсяг послуг отримує 10 балів. Учасник, який запропонував найменший обсяг послуг отримує 0 балів. Конкурсні пропозиції з іншими обсягами надання послуг (крім мінімального та максимального) оцінюються за формулою:  **А4=(Ті-Тміn)\*10 / Тмах-Тміn** |
| 1.5. Інноваційність та специфікація обладнання та технологій, що планується застосовувати Учасником  А5 | 0,1 |  |  | Цей критерій оцінюється на основі даних технічні характеристики обладнання, його походження, яке Учасник планує використовувати для надання послуг | А5  оцінюється від 0 до 10 відповідно до експертного бачення членів Конкурсної комісії |
| 1.6. Кількість діючих закладів готельно-ресторанного господарства з аналогічним профілем під управлінням Учасника  А6 | 0,05 |  |  | Цей критерій оцінюється на основі реєстру/списку усіх юридичних осіб, що знаходиться під контролем Учасника. | Конкурсна пропозиція Учасника що містить максимальну кількість закладів (юридичних осіб), отримує 10 балів. Конкурсна пропозиція Учасника що містить мінімальну кількість закладів (юридичних осіб),отримує 0 балів. Конкурсні пропозиції з іншою кількістю юридичних осіб (крім мінімальної та максимальної) оцінюються за формулою:  **А6=(Ті-Тміn)\*10 / Тмах-Тміn** |
| 1.7. Обсяги надання Учасником аналогічних послуг  А7 | 0,05 |  |  | Цей критерій оцінюється на основі реєстру/звітів договорів надання послуг що були надані Учасником за попередні роки. | Конкурсна пропозиція Учасника що містить максимальну кількість послуг, отримує 10 балів. Конкурсна пропозиція Учасника що містить мінімальну кількість послуг, отримує 0 балів. Конкурсні пропозиції з іншою кількістю обсягів надання Учасником аналогічних послуг (крім мінімальної та максимальної) оцінюються за формулою:  **А7=(Ті-Тміn)\*10 / Тмах-Тміn** |
| **2) Критерії фінансового та комерційного характеру** | | | | | |
| 2.1. Розмір статутного капіталу В1 | 0,2 |  |  | Цей критерій оцінюється на основі Статуту Учасника. | Конкурсна пропозиція Учасника з найбільшим розміром статутного капіталу отримує 10 балів. Конкурсна пропозиція Учасника з найменшим розміром статутного капіталу отримує 0 балів. Конкурсні пропозиції з іншим розміром статутного капіталу Оцінюється на основі фінансової моделі (крім мінімального та максимального показників) оцінюються за формулою:  **В1=(Ті-Тміn)\*10 / Тмах-Тміn** |
| 2.2. Загальна вартість проєкту (за розрахунками Учасника) В2 | 0,2 |  |  | Оцінюється на основі фінансової моделі. | Конкурсна пропозиція Учасника, що містить максимальний показник отримає 10 балів. Конкурсна пропозиція Учасника, що містить мінімальний показник отримає 0 балів. Конкурсні пропозиції зіншими показниками (крім  мінімального та максимального  показників) оцінюються за  формулою:  **В2=(Ті-Тміn)\*10 / Тмах-Тміn** |
| 2.3. Обсяг інвестицій у проєкт (у. т.ч. власних та залучених ) В3 | 0,3 |  |  | Оцінюється на основі фінансової моделі. | Перевага надається Учаснику який надавав підтвердження можливості профінансувати виконання Договору ДПП на 100% за рахунок власних коштів. Відтак, конкурсна пропозиція Учасника, що містить максимальний показник отримує 10 балів. Конкурсна пропозиція учасника, що містить мінімальний показник отримає 0 балів. Конкурсні пропозиції з іншими показниками (крім мінімального та максимального показників) оцінюються за формулою:**В3=(Ті-Тміn)\*10 / Тмах-Тміn** |
| 2.4. Прогнозований розмір доходу від діяльності в рамках проєкту ДПП  В4 | 0,2 |  |  | Оцінюється на основі фінансової моделі | Конкурсна пропозиція що містить максимальний показник отримує 10 балів. Конкурсна пропозиція Учасника, що містить мінімальний показник отримує 0 балів. Конкурсні пропозиції з іншими показниками (крім мінімального та максимального показників) оцінюються за формулою:**В4=(Ті-Тміn)\*10 / Тмах-Тміn** |
| 2.5. Запропоновані Учасником податкові та інші види надходжень до муніципального бюджету  В5 | 0,1 |  |  | Оцінюється на основі фінансової моделі | Конкурсна пропозиція що містить максимальний показник отримає 10 балів. Конкурсна пропозиція Учасника, що містить мінімальний показник отримує 0 балів. Конкурсні пропозиції з іншими показниками (крім мінімального та максимального показників) оцінюються за формулою:  **В5=(Ті-Тміn)\*10 / Тмах-Тміn** |
| **3) Критерії екологічного та соціального характеру** | | | | | |
| 3.1. Відповідність здійснення державно-приватного партнерства екологічним нормам і стандартам  С1 | 0,1 |  |  | Оцінюється на основі інформації про відповідність запланованої діяльності Учасника екологічним нормам і стандартів та екологічні наслідки реалізації проєкту ДПП. | **С1** оцінюється від 0 до 10 відповідно до експертного бачення членів Конкурсної комісії |
| 3.2. Використання під час здійснення державно-приватного партнерства праці громадян України та мешканців Луцької міської територіальної громади  С2 | 0,2 |  |  | Оцінюється на основі довідки про структуру персоналу та чисельність працівників громадян України, що будуть залучатися Учасником при виконанні договору ДПП. | Конкурсна пропозиція Учасника що передбачає максимальну частку працівників-громадян України та мешканців Луцької міської територіальної громади у загальній кількості працівників отримує 10 балів. Конкурсна пропозиція Учасника, що містить мінімальну частку таких громадян у загальній кількості працівників отримує 10 балів. Конкурсні пропозиції з іншими показниками (крім мінімального та максимального показників) оцінюються за формулою:  **С2=(Ті-Тміn)\*10 / Тмах-Тміn** |
| 3.3. Рівень заробітної плати та соціального забезпечення найманих працівників  С3 | 0,2 |  |  | Оцінюється на основі фінансової моделі Учасника Конкурсна пропозиція що містить максимальний показник отримає 10 балів | Конкурсна пропозиція що містить максимальний показник отримає 10 балів. Конкурсна пропозиція що містить мінімальний показник отримає 10 балів. Конкурсні пропозиції з іншими показниками (крім мінімального та максимального показників) оцінюються за формулою:  С3=(Ті-Тміn)\*10 / Тмах-Тміn |
| 3.4. Вплив на рівень соціально-економічного розвитку адміністративно-територіальної одиниці, регіону С4 | 0,1 |  |  | Оцінюється на основі фінансової моделі Учасника | С4 оцінюється від 0 до 10 відповідно до експертного бачення членів Конкурсної комісії |
| 3.5. Зобов’язання щодо створення нових робочих місць  С5 | 0,2 |  |  | Оцінюється на основі інформації щодо обсягу надання послуг на безоплатній основі кожного року. | Конкурсна пропозиція що містить максимальний показник отримує 10 балів. Конкурсна пропозиція що містить мінімальний показник отримує 10 балів. Конкурсні пропозиції з іншими показниками (крім мінімального та максимального показників) оцінюються за формулою:  С5=(Ті-Тміn)\*10 / Тмах-Тміn |
| 3.6. Зобов’язання щодо проведення підвищення кваліфікації працівників, план залучення на стажування студентів місцевих вузів  С6 | 0,05 |  |  | Оцінюється на основі прогнозованого плану-графіку проведення навчання працівників та стажування студентів | **С6** оцінюється від 0 до 10 відповідно до експертного бачення членів Конкурсної комісії |
| 3.7. Використання інноваційних технологій  С7 | 0,15 |  |  | Оцінюється інноваційні технології, які використовуються як на етапі реставрації, так і на етапі основної діяльності | **С7** оцінюється від 0 до 10 відповідно до експертного бачення членів Конкурсної комісії |
| **Разом** (загальна оцінка Конкурсної пропозиції) |  |  |  |  | Сума балів=А1+А2+А3+А4+А5+А6+А7+ В1+В2+В3+В4+В5+С1+С2+С3+С4+ С5+С6+С7 |

Додаток 2

**Проєкт договору**

**управління майном для здійснення державно-приватного партнерства щодо проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням, що розташоване за адресою вул. Кафедральна, 4 у м. Луцьку»**

Додаток 2 до Конкурсної документації

**Проєкт договору**

**управління майном для здійснення державно-приватного партнерства щодо проєкту «Реставрація з пристосуванням та управління нежитловим приміщенням, що розташоване за адресою вул. Кафедральна, 4**

**у м. Луцьку»**

м. Луцьк \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ р.

(дата укладення)

Виконавчий комітет Луцької міської ради, в особі міського голови Ігоря ПОЛІЩУКА , що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі – Державний партнер), з однієї Сторони та

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, що діє на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далі – Приватний партнер) з другої сторони, що в подальшому разом іменуються «Сторони», а кожна окремо – «Сторона», керуючись Законом України «Про державно-приватне партнерство», Цивільним кодексом України, на основі конкурсної документації, затвердженої рішенням Луцької міської ради від \_\_\_\_\_\_\_\_\_ року №\_\_\_\_ , в рамках здійснення державно-приватного партнерства (далі – ДПП) уклали цей договір про таке:

**1. Терміни та їх визначення**

Терміни, що вживаються у цьому Договорі, мають такі значення:

**Державний партнер** **–** виконавчий комітет Луцької міської ради.

**ДПП** – державно-приватне партнерство у розумінні Закону України «Про державно-приватне партнерство»;

**Договір ДПП** або **Договір** – цей договір, укладений в рамках державно-приватного партнерства;

**Об’єкт ДПП** – комплекс будівель, що розміщується по вулиці Кафедральній 4 в місті Луцьку, який включає: (1) нежитлову будівлю загальною площею 1 168,8 квадратних метрів (пам’ятка архітектури місцевого значення, охоронний номер 33-мз) та (2) будівлю гаража загальною площею 428 квадратних метрів.

**Послуги –** послуги, що надаються Приватним партнером за Договором, в рамках здійснення ним господарської діяльності за тими видами діяльності, що визначені цим Договором, в тому числі, але не виключно, послуги з тимчасового розміщування, харчування, інших послуг у сфері готельно-ресторанного господарства.

**Проєкт державно-приватного партнерства (далі – Проєкт ДПП) –** проєкт державно-приватного партнерства, що полягає в наданні Приватному партнеру права на реставрацію з пристосуванням під готельно-ресторанний комплекс та управління комплексом нежитлових приміщень, що розташовані за адресою вул. Кафедральна, 4 у м. Луцьку та права на придбання Приватним партнером певного обладнання, що необхідне для створення готельно-ресторанного комплексу, а також права на користування цим Об’єктом і на експлуатацію обладнання, за умови прийняття та виконання Приватним партнером інвестиційних зобов'язань та обов’язків щодо надання Послуг відповідно до положень цього Договору.

**2. Предмет Договору**

2.1. В порядку та на умовах, визначених цим Договором, Державний партнер передає Приватному партнеру нерухоме майно, а саме: Об’єкт ДПП - комплекс будівель, що розміщується по вулиці Кафедральній 4 в місті Луцьку, який включає: (1) нежитлову будівлю загальною площею 1 168,8 квадратних метрів (пам’ятка архітектури місцевого значення, охоронний номер 33-мз) та (2) будівлю гаража загальною площею 428 квадратних метрів в управління на строк, визначений цим Договором, а Приватний партнер здійснює управління цим майном виключно в інтересах Державного партнера.

2.2. Об’єкт ДПП належить на праві власності Державному партнеру. Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 16.07.2018, індексний номер витягу 130986860, майно належить Луцькій міській територіальній громаді. Реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна 1599256707101, дата реєстрації 05.07.2018.

Державний партнер гарантує, що на момент нотаріального посвідчення цього Договору він має виключні права щодо володіння, користування та розпорядження Об’єктом ДПП (а так само усіма об’єктами нерухомості, що входять до складу Об’єкта ДПП, рухомим та іншим майном, що передається в експлуатацію відповідно до п. 2.2. цього Договору), що Об’єкт ДПП (а так само усі об’єкти нерухомості, що входять до складу Об’єкта ДПП, рухоме та інше майно, що передається в експлуатацію відповідно до п. 2.2. цього Договору) не продано, не подароване, не передано в іпотеку (заставу), не передано в оренду (користування) будь-яким третім особам, не передано у спільну діяльність, не передано до статутного (складеного) капіталу (фонду) жодної юридичної особи, боргом за комунальні послуги не обтяжене, боргом із сплати податків, зборів інших обов’язкових платежів не обтяжене, у податковій заставі не знаходиться, не є предметом (об’єктом) судових спорів або будь-яких інших спорів.

2.3. Повний перелік об’єктів нерухомості, що входять до складу Об’єкта ДПП, площа кожного з цих об’єктів, їх технічні, об’ємні та інші характеристики, повний перелік інженерного та іншого обладнання, інженерних, технічних та інших мереж, які передаються в експлуатацію Приватного партнера у зв’язку із виконанням умов цього Договору, перелік іншого майна, яке передається в експлуатацію Управителя у зв’язку із виконанням умов цього Договору (що для цілей цього Договору розглядається як складові частини Об’єкта ДПП) вказуються Сторонами у Додатку №1 до цього Договору (який є невід’ємною частиною цього Договору).

2.4. Об’єкт ДПП розміщено на 2-х земельних ділянках комунальної власності:

1) загальною площею 0,132 га під кадастровим номером 0710100000:11:142:0020, що розташована за адресою: вул. Кафедральна, 4, м. Луцьк;

2) загальною площею 0,07 га під кадастровим номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, що розташована за адресою: вул. Кафедральна, 4, м. Луцьк.

2.5. Цей Договір не засвідчує виникнення права довірчої власності Приватного партнера щодо Об’єкта ДПП. Вигоди від Об’єкта ДПП належать Державному партнеру.

**3. Права та обов’язки Сторін**

**3.1. Державний партнер зобов’язується:**

3.1.1. Відокремити Об’єкт ДПП (так само усі об’єкти нерухомості, що входять до складу Об’єкта ДПП, рухоме та інше майно, що передається в експлуатацію Приватному партнеру) від іншого свого майна.

3.1.2. Протягом одного календарного дня із дня нотаріального посвідчення та державної реєстрації цього Договору забезпечити Приватному партнеру можливість отримання в експлуатацію Об’єкта ДПП (усіх об’єктів нерухомості, що входять до складу Об’єкта ДПП, рухомого та іншого майна, що передається в експлуатацію) із оформленням відповідного акту приймання-передачі, в якому зазначається (крім усього іншого) стан Об’єкта ДПП (усіх об’єктів нерухомості, що входять до складу Об’єкта ДПП, рухомого та іншого майна, що передається в експлуатацію), показники засобів обліку споживання (вартості) комунальних послуг, зауваження Сторін щодо Об’єкта ДПП (усіх об’єктів нерухомості, що входять до складу Об’єкта ДПП, рухомого та іншого майна, що передається в експлуатацію) тощо.

3.1.3. Протягом семи календарних днів із дня нотаріального посвідчення та державної реєстрації цього Договору передати Приватному партнеру усю договірну, технічну, експлуатаційну та іншу документацію, необхідну для виконання умов цього Договору.

3.1.4. Сприяти Приватному партнеру при здійсненні останнім дій, пов’язаних із виконанням умов цього Договору (у тому числі щодо переоформлення на Приватного партнера усіх договорів із постачальниками/виробниками комунальних послуг).

3.1.5. До закінчення строку дії цього договору без попереднього письмового погодження із Приватним партнером: не здійснювати будь-яких дій (у тому числі не вести переговори, не укладати попередні договори, договори про наміри, не укладати договори, не вчиняти правочини тощо), спрямованих на передачу права власності, користування, розпорядження тощо на Об’єкт ДПП будь-яким третім особам; не передавати Об’єкт ДПП в іпотеку (заставу); не здійснювати будівництво, реконструкцію, переоснащення, ремонт або інше поліпшення Об’єкта ДПП; не пред’являти будь-яких претензій, позовів, інших вимог, пов’язаних із Об’єктом ДПП тощо.

3.1.6. Самостійно та за свій рахунок сплачувати усі витрати, пов’язані із нотаріальним посвідченням та державною реєстрацією цього Договору, будь-яких змін та/або доповнень до цього Договору, договорів про припинення (розірвання) цього Договору, а так само державною реєстрацією права управління Об’єктом ДПП;

3.1.7. Виконувати інші обов’язки, передбачені цим Договором та/або чинним законодавством України.

**3.2. Державний партнер має право:**

3.2.1. Отримувати вигоди від управління Приватним партнером Об’єктом ДПП при виконанні умов цього Договору.

3.2.2. Перевіряти виконання умов цього Договору Приватним партнером.

3.2.3. Вимагати від Приватного партнера письмового звіту про виконання умов цього Договору, попередивши про це Приватного партнера у письмовій формі не пізніше ніж за сім календарних днів.

3.2.4. Здійснювати контроль технічного стану та експлуатацію Об’єкта ДПП (окремих об’єктів нерухомості, що входять до складу Об’єкта ДПП), рухомого та іншого майна, що передається в експлуатацію Приватного партнера;

3.2.5. Здійснювати інші права, передбачені цим Договором та/або чинним законодавством України.

3.2.6. У випадку суттєвого порушення Приватним партнером умов цього Договору – вимагати розірвання цього Договору, попередивши про це Приватного партнера у письмовій формі.

**3.3. Приватний партнер по Договору зобов’язаний:**

3.3.1. Відокремити Об’єкт ДПП від іншого майна Приватного партнера; вести окремий облік Об’єкта ДПП, обліковувати Об’єкт ДПП відповідно до вимог чинного законодавства України.

3.3.2. Належним чином, самостійно та за свій рахунок сплачувати усі податки, збори, інші обов’язкові платежі, пов’язані із Об’єктом ДПП та/або Земельною ділянкою.

3.3.3. Належним чином, самостійно та за свій рахунок сплачувати необхідні платежі, пов’язані із експлуатацією Об’єкта ДПП, в тому числі вартість усіх комунальних послуг, пов’язаних із Об’єктом ДПП та/або Земельною ділянкою.

3.3.4. Забезпечити виконання першочергових заходів з відновлення експлуатаційних властивостей нежитлової будівлі загальною площею 1 168,8 квадратних метрів, пам’ятки архітектури місцевого значення початку XX століття, охоронний номер 33-мз, що входить до складу Об’єкта ДПП в обсязі, не меншому, ніж це передбачено технічним звітом про стан будівельних конструкцій пам’ятки культурної спадщини місцевого значення на вул. Кафедральній, 4 у м. Луцьку, наданого КП «ВОЛИНЬПРОЄКТ» Волинської обласної ради № 1.1-28/4244/2021 від 10.08.2021:

- виконати ремонт вимощення та прилеглої території із ефективним відведенням атмосферних опадів від будівлі;

- виконати ремонт пошкодженої цегляної кладки стін в цокольній частині будівлі;

- провести дослідження розвитку тріщин, довжиною до 2 метрів із шириною розкриття до 5 мм. За потреби, влаштувати підсилення конструкцій, відповідно до виготовленої проєктно-кошторисної документації;

- виконати відновлення вертикальної та горизонтальної гідроізоляції зовнішніх стін;

- виконати оброблення антигрибковими засобами та відновлення пошкодженого внутрішнього оздоблення приміщень;

- виконати ремонт підлоги в приміщеннях, де вона просідає і руйнується;

- виконати очищення від іржі несучих металевих елементів залізобетонного монолітного перекриття підвалу, та відновити захисний шар бетону;

- виконати ремонт цегляного склепіння дворівневого підвалу;

- виконати демонтаж аварійних балконів, які не експлуатуються у правому крилі будівлі;

- виконати очищення від іржі несучих металевих елементів залізобетонних балконів у внутрішньому дворі та відновити захисний шар бетону;

- виконати очищення від іржі та антикорозійний захист металевих перемичок над проїздом;

- встановити зливи по низу вікон в місці їх відсутності;

- виконати додаткове підсилення існуючих стін, перекриття, перемичок та інших конструкцій, що деформуються, з укріпленням елементів існуючого підсилення;

- виконати ремонт цегляної кладки карниза, оголовків димових та вентиляційних каналів;

- влаштувати утеплення конструкцій (стін, фундаментів та перекриття);

- виконати заміну дерев’яних вікон та зовнішніх дерев’яних дверей на енергозберігаючі;

- виконати ремонт із заміною зруйнованих та пошкоджених елементів дерев’яного перекриття горища;

- виконати ремонт із заміною зруйнованих та пошкоджених елементів кроквяної системи даху, слухових вікон, із подальшим виконанням їх вогнезахисту;

- виконати заміну існуючого перекриття даху із додатковим влаштуванням гідроізоляційної плівки, снігозатримувачів, огородження та блискавкозахисту;

- виконати ремонт системи відведення атмосферних опадів з покрівлі.

3.3.5. Здійснити (забезпечити здійснення) реставрації з пристосуванням під готельно-ресторанний комплекс нежитлової будівлі загальною площею 1 168,8 квадратних метрів, пам’ятки архітектури місцевого значення початку XX століття, охоронний номер 33-мз, що входить до складу Об’єкта ДПП відповідно до науково-проєктної документації, затвердженої в установленому порядку, за письмовим погодженням Державного партнера. Науково-проєктна документація повинна бути розроблена організацією, у якої наявні відповідні ліцензії та сертифіковані спеціалісти. Копії такої документації Приватний партнер зобов’язаний передати Державному партнеру на безоплатній основі.

3.3.6. Здійснити (забезпечити здійснення) благоустрою прилеглої території з дотриманням пам’яткоохоронного законодавства, зокрема, Закону України «Про охорону археологічної спадщини».

3.3.7. Забезпечувати збереження Об’єкта ДПП під час виконання умов цього Договору, здійснювати контроль за технічним станом та використанням Об’єкта ДПП під час виконання умов цього Договору.

3.3.8. Здійснювати (забезпечувати здійснення) поточних та капітальних ремонтів Об’єкта ДПП у разі, якщо вони письмово погоджені з Державним партнером.

3.3.9. Вносити будь-які поліпшення (що не включає в себе проведення поточного ремонту) в нерухоме майно (у тому числі вносити зміни до складу майна, проводити його реставрацію, реконструкцію, технічне оснащення або переоснащення і т.п.) – виключно після отримання попередньої письмової згоди з боку Державного партнера. Внесення Приватним партнером відокремлюваних поліпшень в Об'єкт оренди дає йому право на вилучення цих поліпшень, зроблених Приватним партнером у випадку, якщо це письмово узгоджено Сторонами.

3.3.10. Приватний партнер не має права здавати в оренду будь-яку частину Об’єкта ДПП (окремих об’єктів нерухомості, що входять складу Об’єкта ДПП) юридичним особам чи пов’язаним з ними особам, які:

- зареєстровані у державі, визнаній Верховною Радою України державою-агресором, або щодо яких застосовано санкції відповідно до законодавства України або міжнародного права;

- планують працювати з або зберігати небезпечні речовини (небезпечні з точки зору пожежної безпеки, отруйні речовини, вибухові тощо).

3.3.11. Надавати Державному партнеру дані по використаним комунальним послугам (тепло-, водо-, газо-, електро- постачання та ін.) згідно показників лічильників на вимогу Державного партнера.

3.3.12. Надавати на запит Державного партнера інформацію про наявних орендарів Об’єкта ДПП (окремих об’єктів нерухомості, що входять до складу Об’єкта ДПП).

3.3.13. Формувати вартість оренди Об’єкта ДПП (окремих об’єктів нерухомості, що входять складу Об’єкта ДПП) відповідно з кон'юнктурою ринку.

3.3.14. Здійснювати юридичний супровід укладення Договорів оренди.

3.3.15. За рахунок власних коштів протягом місяця після підписання Договору ДПП застрахувати Об’єкт ДПП (окремі об’єкти нерухомості, що входять до складу Об’єкта ДПП). Щорічно поновлювати договір страхування до закінчення терміну дії Договору ДПП. Копію договору страхування надавати Державному партнеру.

3.3.16. Забезпечити виконання економічних, технічних, експлуатаційних та інших показників, передбачених цим Договором.

3.3.17. Укласти охоронний договір з відділом охорони культурної спадщини Луцької міської ради Луцької міської ради на пам'ятку архітектури місцевого значення "Гостинний двір" (охоронний №33-мз) у місячний термін з моменту підписання цього Договору. У випадку завершення терміну дії договору звернутися до відділу охорони культурної спадщини Луцької міської ради з метою продовження терміну дії договору.

**3.4. Приватний партнер по Договору має право:**

3.4.1. Здійснювати усі юридичні та фактичні дії, спрямовані на отримання вигод від управління (використання та розпорядження) Об’єктом ДПП на користь Приватного партнера, у тому числі (але не виключно):

- передавати Об’єкт ДПП (окремі об’єкти нерухомості, що входять складу Об’єкта ДПП) у строкове платне користування третім особам (шляхом укладення відповідних договорів та угод), здійснювати будь-які інші дії (укладаючи відповідні договори та угоди), спрямовані на отримання вигод від управління Об’єктом ДПП;

- здійснювати (за власний рахунок) необхідні рекламні заходи, спрямовані на отримання вигод від управління Об’єктом ДПП;

- здійснювати пошук, формувати комерційні пропозиції, презентації, вести необхідні переговори із будь-якими третіми особами щодо передачі Об’єкта ДПП (окремих об’єктів нерухомості, що входять складу Об’єкта ДПП) у користування таких третіх осіб, інших напрямків використання Об’єкта ДПП;

- укладати необхідні договори та угоди, спрямовані на підтримання у належному стані (у тому числі – відповідно до окремого доручення Державного партнера – щодо організації та проведення реставрації, реконструкції та/або ремонту) та здійснення експлуатації Об’єкта ДПП;

- безпосередньо укладати договори щодо постачання відповідних комунальних послуг (електропостачання, теплопостачання, газопостачання, водопостачання та водовідведення, збір, вивезення та утилізація відходів/сміття тощо) на Об’єкт ДПП із постачальниками/виробниками відповідних комунальних послуг тощо;

- підвищувати розмір орендної плати поточним орендарям до ринкової вартості.

3.4.2. Здійснювати експлуатацію (використання) Земельних ділянок у межах, необхідних для виконання умов цього Договору.

3.4.3. Захищати власні права та охоронювані законом інтереси (так само і права та охоронювані законом інтереси Державного партнера, передбачені цим Договором та/або чинним законодавством України).

**4. Умови внесення змін до Договору**

4.1. Будь-які зміни, доповнення, відмови від права вимоги або припинення виконання зобов’язань відповідно до цього Договору, а також дострокове припинення чи розірвання Договору мають бути здійснені у письмовій формі у формі додаткових угод та підписані уповноваженими представниками Сторін.

4.2. Сторони погоджуються діяти добросовісно з метою узгодження змін до цього Договору протягом 30 (тридцяти) календарних днів після отримання відповідної вимоги Сторони (пропозиції) або протягом іншого строку, прямо зазначеного у цьому Договорі.

**5. Відповідальність Сторін**

5.1. У випадку порушення своїх зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, визначену цим Договором та чинним в Україні законодавством. Порушенням зобов'язання є його невиконання або неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання.

5.2. Сторона не вважається такою, що порушує зобов'язання за цим договором, та не повинна нести відповідальність, визначену цим договором та законодавством (в тому числі відповідальність у вигляді розірвання договору за позовом іншої сторони), якщо:

1) в діях (бездіяльності) сторони відсутня вина;

2) порушення зобов'язання викликано дією форс-мажорних обставин (умови звільнення від відповідальності у разі настання форс-мажорних обставин визначаються розділом 6 Договору);

3) порушення іншою стороною зобов'язань за цим Договором, якщо таке порушення унеможливлює виконання іншою стороною своїх зустрічних зобов'язань;

4) порушення зобов'язання зумовлене виконанням стороною вимог чинного законодавства.

5.3. Усі спори, що пов'язані з цим Договором, його укладанням або такі, що виникають в процесі виконання умов цього Договору, вирішуються шляхом переговорів між представниками Сторін. Якщо спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору у порядку, визначеному відповідним чинним в Україні законодавством.

5.4. У разі самовільного проведення Приватним партнером робіт, пов’язаних з перебудовою чи переробленням, які призвели до спотворення пам’ятки, її території чи охоронних зон, їх наслідки повинні бути усунені за рахунок Приватного партнера в терміни, письмово узгоджені з Державним партнером.

5.5. У разі невиконання Приватним партнером вимог законодавства та умов цього договору, Державний партнер накладає на Приватного партнера штрафні санкції у відповідності до Закону України «Про охорону культурної спадщини», а також зобов’язує Приватного партнера відшкодувати завдані ним збитки.

5.6. У разі ненадання Приватним партнером на вимогу Державного партнера письмових звітів про виконання умов цього Договору, даних по використаним комунальним послугам (тепло-, водо-, газо-, електро- постачання та ін.) згідно показників лічильників, інформації про наявних орендарів Об’єкта ДПП (окремих об’єктів нерухомості, що входять до складу Об’єкта ДПП) в обумовлений Державним партнером термін, але не рідше ніж один раз на квартал, Державний партнер може ініціювати розірвання цього Договору.

5.7. Усі роботи щодо реставрації з пристосуванням під готельно-ресторанний комплекс нежитлової будівлі загальною площею 1 168,8 квадратних метрів, пам’ятки архітектури місцевого значення початку XX століття, охоронний номер 33-мз, що входить до складу Об’єкта ДПП, а також роботи з благоустрою прилеглої території повинні бути завершені Приватним партнером протягом інвестиційного періоду – 2-х років з дати підписання цього договору. У випадку порушення цього терміну Державний партнер може ініціювати розірвання цього Договору.

5.8. У випадку якщо дії або бездіяльність Сторін завдали шкоди археологічній спадщині, вони несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства України.

**6. Форс-Мажорні Обставини**

6.1. Сторона звільняється від визначеної цим Договором та (або) чинним в Україні законодавством відповідальності за повне чи часткове порушення Договору, якщо вона доведе, що таке порушення сталося внаслідок дії форс-мажорних обставин, визначених у цьому Договорі, за умови, що їх настання було підтверджено у визначеному цим Договором порядку.

6.2. Під форс-мажорними обставинами у цьому Договорі розуміється випадок, непереборна сила, а також усі інші обставини, які визначені у п. 6.3. цього Договору як підстава для звільнення від відповідальності за порушення Договору.

6.3. Під непереборною силою в Договорі розуміються будь-які надзвичайні події зовнішнього щодо Сторін характеру, які виникають без вини Сторін, поза їх волею або всупереч волі чи бажанню Сторін, які не можна за умови вжиття звичайних для цього заходів передбачити і при всій турботливості та обачності відвернути (уникнути), і які роблять неможливим виконання Сторонами цього Договору або тимчасово перешкоджають такому виконанню, включаючи (але не обмежуючись):

1) стихійні явища природного характеру (землетруси, повені, урагани, руйнування в результаті блискавки тощо);

2) лиха біологічного, техногенного та антропогенного походження (вибухи, пожежі, вихід з ладу машин й обладнання, масові епідемії, епізоотії, епіфітотії тощо);

3) обставини суспільного життя (війна, воєнні дії (як оголошені так і не оголошені), блокади, громадські хвилювання, прояви тероризму, масові страйки та локаути, бойкоти тощо).

4) прийняття заборонних або обмежуючих нормативних актів органами державної влади або місцевого самоврядування, інші законні або незаконні заборонні чи обмежуючі заходи зазначених органів, які унеможливлюють виконання цього Договору.

6.4. Під випадком у цьому Договорі розуміються будь-які обставини, що не вважаються непереборною силою за цим Договором і які безпосередньо не обумовлені діями Сторін та не пов'язані із ними причинним зв'язком, які виникають без вини (умислу або необережності) Сторін, поза їх волею або всупереч волі чи бажанню Сторін , і які не можна за умови вжиття звичайних для цього заходів передбачити та не можна при всій турботливості та обачності відвернути (уникнути).

6.5. Настання випадків непереборної сили, зазначених у п. 6.3 має бути засвідчено компетентним органом, що визначений чинним в Україні законодавством.

6.6. Сторона, що має намір послатися на форс-мажорні обставини, зобов'язана невідкладно із урахуванням можливостей технічних засобів зв'язку та характеру існуючих перешкод повідомити іншу Сторону про наявність форс-мажорних обставин та їх вплив на виконання цього Договору, але не пізніше ніж протягом 5 календарних днів від дня настання форс-мажорних обставин або дня, коли про них стало відомо.

6.7. Якщо форс-мажорні обставини та (або) їх наслідки тимчасово перешкоджають виконанню цього Договору, то виконання цього Договору зупиняється на строк, протягом якого воно неможливе. У будь-якому випадку Сторони не звільняються від зобов'язання, визначеного в п. 6.6. цього Договору.

6.8. Якщо форс-мажорні обставини тривають більше 90 календарних днів, Сторони можуть здійснити перегляд умов договору, зокрема продовжити строк його дії на строк, що відповідає строку дії форс-мажорних обставин або узгодити припинення договору на взаємно погоджених умовах.

6.9. Своєю домовленістю Сторони можуть відступити від положень пункту 6.8. цього Договору та визначити у додатковому договорі свої наступні дії, що не суперечать нормам чинного законодавства, щодо зміни умов цього Договору.

**7.Трудові відносини в рамках реалізації проєкту**

7.1. Приватний партнер повинен дотримуватися вимог трудового та податкового законодавства України стосовно найнятого ним персоналу, зокрема утримувати та/або сплачувати податок на доходи фізичних осіб із заробітної плати та інших виплат згідно чинного законодавства.

7.2. Під час провадження господарської діяльності Приватний партнер зобов’язаний:

- використовувати працю працівників - громадян України (не менше 90% працівників), в тому числі мешканців Луцької міської територіальної громади (не менше 70% працівників);

- створити щонайменше 18 нових робочих місць (на етапі експлуатації);

- залучати до проходження практики та працевлаштування студентів та випускників місцевих вузів та інших закладів освіти;

- забезпечувати працівників заробітною платою, вищою за середню в місті.

**8. Майнові відносини в рамках ДПП**

8.1.Право власності на прийнятий в експлуатацію Об’єкт ДПП, в рамках виконання цього Договору, належить Державному партнеру. Об’єкт ДПП підлягає поверненню Державному партнеру після припинення дії цього Договору.

8.2. Будь-які поліпшення Об’єкта ДПП, що зроблені за рахунок інвестицій Приватного партнера компенсації не підлягають, окрім випадків передбачених цим Договором.

8.3. Приватний партнер має право передати частину майна, що входить до складу Об’єкта ДПП, в оренду (згідно переліку майна, шо буде відображено в окремому додатку до Договору) виключно за письмового погодження Державного партнера.

8.4. На Об’єкт ДПП протягом строку дії цього Договору не поширюється законодавство України про оренду державного та комунального майна, а також законодавство України, що регулює порядок списання такого майна.

8.5. Приватний партнер, за погодженням з Державним партнером, може передати всі або частину своїх майнових прав третій особі, на строк що не перевищує строку даного Договору.

8.6. Об'єкт ДПП не може бути приватизований протягом усього строку дії цього Договору.

**9. Використання земельної ділянки під Об’єктом ДПП**

9.1. Земельні ділянки передаються приватному партнеру на умовах оренди на строк дії цього Договору, відповідно до вимог Земельного кодексу України, після підписання акту приймання-передачі Об’єкта ДПП приватному партнеру. Відповідно до вимог Земельного кодексу України така передача не потребує процедури проведення земельних торгів.

9.2. У разі припинення (розірвання ) цього Договору, приватний партнер автоматично втрачає право на оренду земельної ділянки, наданою йому Державним партнером для здійснення ДПП.

9.3. Після припинення дії цього Договору Приватний партнер зобов’язаний повернути земельну ділянку, надану йому для здійснення ДПП.

**10. Надання послуг Приватним партнером**

10.1. Приватний партнер зобов’язаний надавати послуги, що випливають з основних завдань, та видів діяльності, що провадяться із використанням Об’єкта ДПП, в тому числі, але не виключно:

- 55.10 Діяльність готелів і подібних засобів тимчасового розміщування;

- 55.20 Діяльність засобів розміщування на період відпустки та іншого тимчасового проживання;

- 55.90 Діяльність інших засобів тимчасового розміщування;

- 56.10 Діяльність ресторанів, надання послуг мобільного харчування;

- 56.21 Постачання готових страв для подій;

- 56.29 Постачання інших готових страв;

- 68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна;

- 79.11 Діяльність туристичних агентств;

- 79.12 Діяльність туристичних операторів;

- 79.90 Надання інших послуг бронювання та пов'язана з цим діяльність.

10.2. Приватний партнер зобов’язаний самостійно надавати Послуги, що входять до вищевказаних видів діяльності.

10.3. Інші види діяльності, що провадяться із використанням Об’єкта ДПП, а також послуги, що надаються в рамках не основного виду діяльності можуть здійснюватися Приватним партнером після попереднього письмового погодження з Державним партнером. Приватному партнеру забороняється використовувати приміщення з метою зберігання/використання рухомого майна, що не є Об’єктом ДПП та надавати Послуги з використанням обладнання, що не є Об’єктом ДПП.

10.4. Впродовж строку дії цього Договору Приватному партнеру забороняється здійснювати перепрофілювання Об'єкта ДПП за основними видами діяльності.

10.5. Приватний партнер зобов'язаний приступити до надання Послуг в рамках видів діяльності, визначених у п. 10.1. цього Договору протягом 2 роківз дня укладання цього Договору.

10.6. Надання Послуг здійснюється Приватним партнером за умови наявності ліцензії (ліцензій) на провадження господарської діяльності.

10.7. При здійснення діяльності з надання Послуг Приватний партнер повинен дотримуватись вимог нормативно- правових актів, що регулюють здійснення такої діяльності.

10.8. Приватний партнер зобов’язаний, протягом всього строку дії Договору надавати безкоштовні Послуги особам, визначеним Державним партнером.

10.9. Безкоштовні послуги надаються Приватним партнером за письмовим зверненням Державного партнера.

**11. Порядок передачі приватним партнером майна в оренду**

11.1. Для виконання Мети ДПП приватний партнер має право передавати в оренду приміщення Об’єкта ДПП у рамках реалізації проєкту ДПП.

11.2. Передача приміщень Об’єкта ДПП в оренду здійснюється на підставі договорів за відповідними актами приймання-передачі приватним партнером орендарям, у яких має бути зазначений стан майна, що передається в оренду.

11.3. Строк оренди, орендна плата та порядок її розрахунку, покриття комунальних витрат, права та обов’язки приватного партнера (орендодавця) та орендарів, порядок повернення майна, підстави дострокового розірвання договорів визначаються окремими договорами, укладеними між приватним партнером (орендодавцем) та орендарями.

11.4. Умови надання в оренду приміщень Об’єкта ДПП визначаються приватним партнером самостійно. Договори оренди не повинні перевищувати строк дії договору.

11.5. Приватний партнер несе солідарну відповідальність за знищення/пошкодження Об’єкта ДПП орендарями. Орендарі несуть відповідальність за знищення/пошкодження Об’єкта ДПП, що регулюється договором оренди.

**12 Умови повернення Об’єкта ДПП**

12.1 Розірвання цього Договору не впливає на зобов’язання Сторін щодо умов повернення Об’єкта ДПП та відшкодування шкоди завданої Сторонам протягом стоку дії Договору.

12.2 До підписання акту приймання-передачі Об’єкта ДПП, Сторони продовжують виконувати свої зобов’язання по цьому Договору.

12.3 Об’єкт ДПП підлягає безкоштовній передачі Державному партнеру.

12.4 Повернення Об’єкта ДПП, здійснюється у 30денний строк з дати припинення чи розірвання цього Договору (Період повернення майна) і оформлюється актом приймання-передачі.

12.5 До закінчення Періоду повернення майна Приватний партнер зобов’язаний:

1) спільно з Державним партнером забезпечити проведення інвентаризації майна Об’єкта ДПП, з метою встановлення кількості майна та його технічного стану;

2) за результатами інвентаризації передати Державному партнеру (або іншій особі визначеній Державним партнером) Об’єкт ДПП. При цьому майно, що повертається Державному партнеру на дату повернення не повинно бути обтяжене заставою, правами третіх осіб;

3) передати Державному партнеру (або іншій особі визначеній Державним партнером) всі документи, що пов’язані з експлуатацією та технічним обслуговуванням Об’єкта ДПП, в тому числі, але не виключно технічні паспорти, креслення, інструкції, графіки, тощо;

4) відступити на користь Державного партнера (або іншої особи визначеної Державним партнером) права та зобов’язання за будь-якими договорами, які були укладені Приватним партнером з метою виконання цього Договору з третіми сторонами (постачальниками, підрядниками, користувачами Послуг, тощо) та відповідають наступним критеріям:

- є чинними на дату повернення Об’єкта ДПП;

- права та обов’язки за такими договорами можуть бути відступлені Державному партнеру (або іншій особі визначеній Державним партнером);

- Державний партнер або інша особа визначена Державним партнером погодиться їх прийняти.

5) Приватний партнер повинен гарантувати, що права та зобов’язання за всіма договорами будуть відступлені Державному партнеру (або іншій особі визначеній Державним партнером) без будь-яких додаткових дій з боку відповідних контрагентів;

6) передати Державному партнеру (або іншій особі визначеній Державним партнером) документи дозвільного характеру, які необхідні для здійснення діяльності у випадку, якщо така можливість передбачена законодавством.

12.6 До закінчення Періоду повернення майна Державний партнер зобов’язаний:

1) спільно з Приватним партнером забезпечити проведення інвентаризації майна Об’єкта ДПП, з метою встановлення кількості майна та його технічного стану;

2) за результатами інвентаризації прийняти від Приватного партнера (або забезпечити прийняття іншою особою) Об’єкта ДПП;

3) прийняти від Приватного партнера (або забезпечити прийняття іншою особою) всі документи, що пов’язані з експлуатацією та технічним обслуговуванням Об’єкта ДПП, в тому числі, але не виключно, технічні паспорти, креслення, інструкції, графіки, тощо.

12.7. Створення комісії з повернення Об'єкта ДПП та її повноваження:

1) у випадку повернення Об’єкта ДПП, у зв’язку з закінченням строку на який було укладено Договір, Сторони зобов’язані не пізніше ніж за 3 місяці, до дати закінченням строку договору створити Комісію з повернення Об’єкта ДПП;

2) у випадку повернення Об’єкта ДПП, з інших підстав ніж закінчення строку на який було укладено договір, Сторони зобов’язані протягом 10 днів з дати розірвання Договору створити Комісію з повернення Об’єкта ДПП;

3) Комісія з повернення Об’єкта ДПП протягом 10 календарних днів з дати її створення проводить:

- інвентаризацію майна Об’єкта ДПП з метою встановлення кількості майна, що підлягає поверненню та його технічного стану;

- визначає технічний стан Об’єкта ДПП;

- визначає суми витрат, що здійснені Приватним партнером на виконання умов цього Договору;

12.8. Проведення інвентаризації майна:

1) інвентаризація майна Об’єкта ДПП, здійснюється Комісією з повернення Об’єкта ДПП, станом на останнє число місяця, в якому закінчується строк Договору або розривається Договір за домовленістю сторін чи за рішенням суду;

2) за даними інвентаризації складаються зведений акт інвентаризації, який Комісія подає на погодження Приватному партнеру і затвердження Державному партнеру. На основі протоколу про результати інвентаризації складаються передавальний баланс в якому відображене все майно, кредиторська і дебіторська заборгованість, що передається Державному партнеру (або іншій особі визначеній Державним партнером).

12.9. Повернення Об'єкта ДПП

1) протягом 60 днів з дати складання акту інвентаризації Сторони підписують акт приймання-передачі майна.

2) у випадку якщо Сторони протягом 60 днів не встигають здійснити всі заходи передбачені п. 12.1-12.8 цього Договору, Сторони, за взаємною згодою, можуть продовжити Період повернення майна, але не більше як на 30 календарних днів.

3) у випадку якщо після закінчення 60-денного строку з дати складання акту інвентаризації одна із Сторін відмовляється від підписання акту приймання-передачі Об’єкта ДПП і сторони не домовляться про продовження Періоду повернення майна, акт приймання-передачі вважається підписаним.

12.10. Всі Витрати пов’язані з передачею Об’єкта ДПП при розірванні Договору несуть:

1) Приватний партнер – у разі закінчення строку дії Договору або розірвання Договору у зв’язку з істотним порушенням умов Договору зі сторони Приватного партнера;

2) Обидві сторони порівну – у разі розірвання договору у зв’язку з настанням Форс-мажорних обставин.

**13. Відступлення прав за Договором та правонаступництво**

13.1. Жодна зі Сторін Договору не мають права передавати будь-які права за цим Договором або дозволяти передачу зазначених вище прав без отримання попередньої письмової згоди від інших Сторін, крім випадку, коли така передача прав буде письмово погоджена Державним та Приватним партнерами.

13.2. В межах, дозволених законодавством України, будь-яке відступлення, передача прав користування або будь-яка інша передача, яка здійснюється з порушенням цієї статті, є недійсною.

**14. Строк дії Договору ДПП**

14.1. Договір набирає чинності з дати укладення і нотаріального завірення, та діє 32 (тридцять два) роки, з яких 2 (два) роки становить інвестиційний період, 30 (тридцять) років – період експлуатації Об’єкта ДПП. Датою укладення Договору є день його підписання уповноваженими представниками Сторін.

14.2. Якщо протягом дії Договору будуть ухвалені нормативно-правові акти, що погіршують умови для приватного партнера, Договір зберігає чинність та не підлягає перегляду, який би міг погіршити умови для приватного партнера.

**15. Порядок внесення змін до Договору, його розірвання та припинення**

15.1. Зміни у цей Договір можуть бути внесені за домовленістю Сторін, згідно чинного законодавства, в тому числі норм Цивільного, Господарського кодексів України та Закону України «Про державно-приватне партнерство».

15.2. Зміни до цього Договору набирають чинності з моменту належного оформлення Сторонами відповідної додаткової угоди до цього Договору, якщо інше не встановлено у самій додатковій угоді, цьому Договорі або у чинному в Україні законодавстві.

15.3. Дія цього договору припиняється у разі:

1) ліквідації Приватного партнера за рішенням суду, у тому числі у зв’язку з визнанням його банкрутом;

2) руйнування Об’єкта ДПП або заподіяння йому шкоди, що виключає можливість його подальшої експлуатації;

3) закінчення строку, на який його було укладено.

15.4. Дострокове припинення Договору, не скасовує обов’язок Сторін повернути одна одній майно, що було передано іншій Стороні в користування за Договором, провести остаточний розрахунок за грошовими зобов’язаннями, якщо такі будуть на дату припинення Договору.

15.5. Договір може бути розірвано за згодою сторін.

15.6. Державний партнер має право достроково розірвати Договір, попередньо письмово повідомивши про це приватного партнера за 20 календарних днів, за таких обставин:

1) порушення строків виконання першочергових заходів з відновлення експлуатаційних властивостей нежитлової будівлі (п. 3.3.4. Договору) з вини приватного партнера більше ніж на 1 рік;

2) порушення строків виконання робіт з реставрації та благоустрою Об’єкта ДПП (п.п. 3.3.5-3.3.6 Договору) з вини Приватного партнера більше ніж на 1 рік;

3) істотні порушення договірних зобов'язань приватним партнером внаслідок, яких державний партнер значною мірою позбавляється того, на що розраховував при укладенні договору;

4) невідповідність вимогам науково-проєктної та проєктно-кошторисної документації;

5) інші випадки невиконання умов цього Договору.

15.7. Письмове повідомлення та додаткова угода про розірвання цього Договору готуються та підписуються державним партнером та передаються приватному партнеру, який зобов’язаний підписати, поставити печатку (за наявності) додаткову угоду та передати її екземпляр державному партнеру протягом 20 календарних днів з дати отримання.

15.8. Даний Договір вважається розірваним з ініціативи державного партнера через 20 календарних днів з дати отримання приватному партнеру письмового повідомлення та додаткової угоди про таке розірвання Договору.

У випадку якщо письмове повідомлення з додатковою угодою про дострокове розірвання Договору, відправлені державним партнером засобами поштового зв’язку на адресу приватного партнера та не отримується приватним партнером, то даний Договір вважається розірваним з ініціативи державного партнера у день повернення державному партнеру повідомлення суб’єктом поштового зв’язку у зв’язку із закінченням його терміну зберігання.

15.9. Сторона, з вини якої розривається Договір, відшкодовує іншій Стороні зумовлені цим рішенням збитки. Необхідні документи для відшкодування збитків і проведення кінцевих розрахунків подаються зацікавленою Стороною іншій Стороні впродовж 30 календарних днів від дня прийняття рішення про розірвання Договору. Платежі або обґрунтована відмова від них у цьому випадку мають здійснюватися впродовж 30 календарних днів з дня одержання відповідних документів.

**16. Плата за здійснення управління. Розрахунки по Договору**

Отримання Державним партнером плати за управління Об’єктом ДПП не передбачене.

**17. Обмеження відповідно до Історико-архітектурного опорного плану м. Луцька**

У зв’язку з розташуванням пам’ятки в межах Історичного ареалу №1 «Старе місто» та Комплексної охорони пам’яток № 1 «Старий Луцьк» усі архітектурні та містобудівні перетворення на пам’ятках та їх територіях повинні виконуватись за погодженням та дозволом визначеного законодавством державного органу охорони культурної спадщини.

Всі будівельні і земляні роботи в межах зони охорони археологічного культурного шару та щойно виявлених пам’яток археології проводяться згідно з дозволом центрального державного органу з охорони культурної спадщини з повідомленням місцевого органу культурної спадщини та під наглядом фахівця-археолога. У разі виявлення залишків археологічних об’єктів обов’язковим є проведення стаціонарних археологічних розкопок на всій площі земляних робіт. Виявлені археологічні об’єкти в першу чергу повинні бути розглянуті фахівцями в контексті можливості їх консервації та музеєфікації.

У разі виявлення в процесі реставраційних робіт нових об’єктів, останні залишаються у власності державного партнера.

**18. Інші умови договору**

18.1. Цей Договір складений українською мовою у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, кожній зі Сторін – по одному примірнику та один примірник залишається у справах нотаріуса.

18.2. Після підписання Договору всі попередні домовленості, листування, угоди та протоколи про наміри з питань, що так чи інакше стосуються Договору, втрачають юридичну силу.

18.3. Будь-які виправлення в тексті Договору набувають юридичної сили лише після взаємного їх посвідчення Сторонами.

18.4. Сторони в порядку, визначеному Законом України «Про захист персональних даних», надають взаємну згоду на збір, обробку та використання персональних даних своїх посадових осіб та осіб, відповідальних за виконання Договору, виключно з метою належного виконання Договору.

18.5. Зміни до Договору вносяться шляхом укладення додаткової угоди до нього й підписуються Сторонами.

18.6. Якщо з будь-якої причини, будь-яке положення цього договору втрачає чинність, законність або юридичні підстави для виконання, або ж визнається таким, що втратило чинність, законність або юридичні підстави для виконання відповідно до рішення суду, законність та юридична сила інших положень залишається незмінною, і Сторони повинні якомога швидше провести переговори з метою дійти згоди щодо одного або кількох положень, що можуть замінити такі положення, що втратили чинність, законність та юридичні підстави для виконання, виключити.

18.7. Всі повідомлення, вимоги, інструкції, відмови, згоди чи інша кореспонденція, які повинні надаватися згідно з цим Договором, повинні бути складені в письмовій формі українською мовою та повинні надсилатися на електронну адресу або рекомендованим відправленням або шляхом особистого вручення з оформленням підтвердження про вручення або електронною поштою (з подальшим надсиланням кур’єром).

18.8. Додатки до Договору є його невід’ємною частиною та підписуються Сторонами.

18.9. Зміни до додатків уносяться шляхом укладання додаткових угод до Договору й підписуються повноважними представниками Сторін.

18.10. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

**Реквізити та підписи Сторін**

|  |  |
| --- | --- |
| Державний партнер  Виконавчий комітет Луцької міської ради  ЄДРПОУ 04051327  вул. Богдана Хмельницького, 19,  м. Луцьк, 43025  Телефон: +380332777932  Електронна адреса: office@lutskrada.gov.ua  Міський голова  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ігор ПОЛІЩУК | Приватний партнер  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Секретар міської ради Юрій БЕЗПЯТКО