



Україна
ХМІЛЬНИЦЬКА МІСЬКА РАДА ВІННИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

вул. Столярчука, 10, м. Хмельник, Вінницької області, 22000, тел./факс (04338) 2-25-16
<https://rada.ekhmilnyk.gov.ua> e-mail: rada@ekhmilnyk.gov.ua Код ЄДРПОУ 34422134

від «19» сеп 2023 р. № 08-12/148

Олексію

e-mail: foi+request-117263-fd1307fe@dostup.pravda.com.ua

Шановний Олексію!

Розглянувши Ваш інформаційний запит від 22.11.2023 року, надаємо Вам копію інвестиційного договору на реставрацію та використання пам'ятки архітектури національного значення (ох. №994/1-Н) Палацу графа Ксідо від 31.10.2019 року.

Додатково інформуємо, що згідно із частиною 1 статті 23 Закону України «Про доступ до публічної інформації» ви маєте право оскаржити дії чи бездіяльність розпорядників інформації.

Додаток – 3 (три) аркуші.

Заступник міського голови з
питань діяльності виконавчих органів
міської ради



Сергій РЕДЧИК

Інвестиційний договір

на реставрацію та використання пам'ятки архітектури національного значення (ох. №994/1-Н) Палацу графа Ксідо

Місто Вінниця, тридцять перше жовтня дві тисячі дев'ятнадцятого року.

Ми, що нижче підписалися, **Хмельницька міська рада**, місцезнаходження юридичної особи: місто Хмельник, вул. Столярчука, 10, Вінницької області, податковий номер - 04051247, в особі міського голови _____ року народження, місце проживання зареєстровано за адресою: _____

реєстрацій номер облікової картки платника податків - _____ який діє на підставі протокольного рішення № 1-п 1 сесії 07 скликання Хмельницької міської ради Вінницької області від 10 листопада 2015 року, іменованій надалі **Власник**, з однієї сторони та **Товариство з обмеженою відповідальністю «Розбудова та Розвиток»** місцезнаходження юридичної особи: м. Вінниця, вул. Бучми, буд. 156, податковий номер 42400555, виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, вид. державним реєстратором виконавчого комітету Вінницької міської ради _____ 18.08.2018 року, номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань 11741020000016374, в особі директора _____

народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків - _____, місце проживання зареєстровано за адресою: _____ який діє

на підставі Статуту, затвердженого загальними зборами учасників ТОВ «Розбудова та Розвиток» протокол №1 від 15 серпня 2018 року та протоколу № 1 Загальних зборів учасників ТОВ «Розбудова та Розвиток» від 15 серпня 2018 року, іменованій надалі **Інвестор**, з другої сторони, разом надалі іменуються "Сторони", керуючись Законами України «Про інвестиційну діяльність», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», «Про охорону культурної спадщини», «Про місцеве самоврядування в Україні» уклали цей договір про нижчевикладене:

1. Предмет Договору

1.1. **Власник** на підставі рішення Хмельницької міської ради Вінницької області 66 сесії скликання № 2275 від 28 жовтня 2019 року, зобов'язується передати, а **Інвестор** зобов'язується прийняти нежитлову будівлю - пам'ятку архітектури національного значення (ох. №994/1-Н) Палац графа Ксідо, загальною площею 1771 м.кв., розташовану за адресою: місто Хмельник, вулиця Шевченка, 1, Вінницької області, (надалі - Об'єкт інвестування).

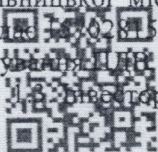
1.2. **Інвестор** зобов'язується в повному обсязі за власні кошти протягом 3 (трьох) років з моменту отримання дозвільних документів на реставрацію та відновлення об'єкта зазначеного в пп. 1.1 цього Договору здійснити інвестування ремонтно-реставраційних робіт на об'єкті інвестування з пристосуванням його під готельно-ресторанний комплекс.

Право власності на об'єкт інвестування зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 19 квітня 2016 року державним реєстратором прав на нерухоме майно Хмельницької районної державної адміністрації Вінницької області Шевців О.В. номер запису про право власності 14587103, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 926293205109.

Об'єкт інвестування розташований на земельній ділянці орієнтовною площею 0,60 га що перебуває у комунальній власності Хмельницької міської ОТГ.

Відповідно до звіту про незалежну оцінку, виконаного ТОВ фірма «Медінтеграція» ЛТД, станом на 31.12.2018 р. та затвердженого рішенням виконавчого комітету Хмельницької міської ради від 18.04.2019 р. №154 ринкова вартість об'єкта інвестування складає 140 000 000 грн. (п'ятнадцять мільйонів сімсот дві тисячі вісімсот п'ятнадцять грн.) без урахування ЦДР.

Інвестор користується та розпоряджається Об'єктом інвестування за результатом



НОВ 146713

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення

конкурсу.

1.4. Передача об'єкта інвестування **Власником** та прийняття його **Інвестором** здійснюється на підставі акта прийому-передачі, який підписується Сторонами за участю **Балансоутримувача** об'єкта КП «Хмільниккомунсервіс».

1.5. Термін дії цього договору визначений до **01.01.2069 р.** та може бути продовжений за згодою Сторін.

1.6. **Інвестор** здійснює всі заходи, щодо оформлення та підписання договору оренди землі з моменту нотаріального посвідчення цього договору.

1.7. **Власник** зобов'язується укласти договір оренди землі, на якій розташований об'єкт нерухомості, за цільовим призначенням, встановленим на момент підписання цього договору строком до 01.01.2069 року з правом продовження дії такого договору. Розмір річної орендної плати становить 3% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

1.8. **Власник** та **Інвестор** зобов'язуються укласти договір про відшкодування збитків за фактичне землекористування земельною ділянкою, до моменту набуття права користування нею на умовах оренди.

2. Порядок та умови здійснення інвестицій

2.1. Загальна орієнтовна сума інвестицій складає **48 000 000 грн. (сорок вісім мільйонів грн.)**

2.2. Ринкова вартість об'єкта інвестування на момент укладення договору відповідно до звіту про незалежну оцінку складає **15 702 815 грн. (п'ятнадцять мільйонів сімсот дві тисячі вісімсот п'ятнадцять грн.) без ПДВ.**

2.3. Сума інвестицій, зазначена в п. 2.1. цього Договору може збільшуватись/зменшуватись в залежності від змін проектно-кошторисної документації.

2.4. Інвестор зобов'язаний сплачувати:

Орендну плату за майно, яка визначається на підставі рішень 52 сесії Хмельницької міської ради 7 скликання від 14.08.2018 р. №1602 «Про затвердження параметрів права реалізації інвестиційного проекту для реставрації та використання пам'ятки архітектури національного значення (ох.№994/1-Н) Палацу графа Ксідо», зі змінами, внесеними рішенням 61 сесії міської ради 7 скликання від 16 квітня 2019 року № 2093 «Про внесення змін до рішення 52 сесії Хмельницької міської ради 7 скликання № 1602 від 14.08.2018 «Про затвердження параметрів права реалізації інвестиційного проекту для реставрації та використання пам'ятки архітектури національного значення (ох.№994/1-Н) Палацу графа Ксідо» і становить до моменту введення в експлуатацію об'єкта інвестування (на період реставрації, враховуючи п. 1.2 цього Договору) 1 грн. за 1 м кв. площі об'єкта в місяць. Після введення в експлуатацію річна плата за використання об'єкта визначається від початкової експертної вартості об'єкта в розмірі 1% з урахуванням індексації. Орендна плата перераховується на рахунок Балансоутримувача КП «Хмільниккомунсервіс» Хмельницької міської ради щомісячно не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним;

Податок на додану вартість відповідно до чинного законодавства України;

Плату за користування землею відповідно до укладеного договору оренди землі та/або договору про відшкодування збитків за фактичне землекористування.

3. Права та обов'язки Власника та Інвестора:

3.1. Власник зобов'язується:

3.1.1. Передати спільно з Балансоутримувачем Інвестору Об'єкт інвестування актом прийому-передачі;

3.1.2. Здійснювати контроль за дотриманням та виконанням умов інвестиційного договору.

3.1.3. Надавати **Інвестору** інформацію, відомості, дозвільні документи, необхідні для реалізації інвестиційного проекту та укладення договору оренди земельної ділянки та/або договору про відшкодування збитків за фактичне землекористування.

3.2. Власник має право:

3.2.1. Доступу до інформації, документів, пов'язаних з виконанням Інвестором ум

цього Договору, тощо.

3.2.2. Розірвати даний договір з **Інвестором**, якщо останній не виконує або неналежним чином виконує свої обов'язки:

- несплата коштів за використання об'єкта інвестицій;
- порушення без поважних причин строків інвестування, передбачених п. 1.2 цього Договору;
- невиконання або виконання не в повному обсязі протиаварійних та/або невідкладних консерваційних заходів з порушенням терміну відповідно до п. 3.3.8 цього Договору без поважних причин;
- ненадання **Власнику** інформації, відомостей, документів, пов'язаних з реалізацією інвестиційного проекту;
- несплата, або сплата не в повному обсязі більш як за 6 (шість) місяців, плати за користування землею;
- у судовому порядку за умов, не передбачених цим Договором.

Про розірвання Договору **Інвестор** повідомляється **Власником** письмово щонайменше за 1 (один) місяць до бажаного терміну. Договір вважається розірваним після спливу одного місяця від моменту офіційного повідомлення Сторони про розірвання Договору. У разі розірвання Договору з **Інвестором**, **Власник** приймає рішення про залучення нового **Інвестора** згідно з чинним законодавством України.

3.3. Інвестор зобов'язується:

3.3.1. Здійснити інвестування протиаварійних та ремонтно-реставраційних робіт в обсягах та в терміни, передбачені даним Договором.

3.3.2. Укласти договір оренди землі та/або договір про відшкодування збитків за фактичне землекористування з моменту нотаріального посвідчення цього договору. Після введення в експлуатацію об'єкта інвестицій (за умовами п. 1.2) визначити землекористування відповідно функціонального використання споруди.

3.3.3. Виступити замовником проектно-кошторисної документації для виконання пристосування Об'єкта інвестування під готельно-ресторанний комплекс. Залучати до ремонтно-реставраційних робіт належну підрядну організацію, що має ліцензію на проведення відповідних робіт.

3.3.4. Фінансувати всі витрати, пов'язані з проектуванням та/або коригуванням проектно-кошторисної документації, а також витрати по отриманню відповідних дозволів на виконання будівельних робіт, інші витрати, що пов'язані з укладенням інвестиційного договору.

3.3.5. Виконувати функції замовника будівельних робіт, в тому числі:
-отримувати відповідні дозволи на проведення ремонтно-реставраційних робіт;
-здійснювати контроль і технічний нагляд за відповідністю обсягу, вартості і якості виконуваних робіт кошторисам і проектній документації.

3.3.7. Укласти охоронний договір з уповноваженим органом охорони культурної спадщини протягом місячного терміну з моменту підписання цього договору відповідно до діючого законодавства України.

3.3.8. Виконати протиаварійні та/або невідкладні консерваційні заходи на об'єкті інвестування в термін до **01.01.2021 р.**

3.3.9. В термін до **01.01.2023 р.** (але не пізніше умов, передбачених п.1.2) ввести в експлуатацію об'єкт інвестування.

3.4. Інвестор має право:

3.4.1. На першочергове переважне право перед іншими суб'єктами господарювання та суб'єктами владних повноважень на укладення договору оренди землі.

3.4.2. На переважне право перед іншими суб'єктами господарювання та суб'єктами владних повноважень на продовження строку дії цього Договору та договору оренди землі за умови щомісячної сплати орендних платежів.

на відшкодування фактичних витрат (інвестицій), залучених на виконання



NOB 146714

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення

даного інвестиційного Договору із дотриманням умов п. 4.4 цього Договору. До таких витрат відносяться як безпосередні витрати на проведення будівельних та ремонтних робіт так і витрати на виготовлення технічної документації та дозвільних документів, необхідних для реалізації інвестиційного Договору.

3.4.4. На дострокове, в односторонньому порядку, розірвання цього Договору в наступних випадках:

- не прийняття рішення **Власником** про надання в оренду земельної ділянки або надання її на умовах, що не відповідають вимогам даного Договору;
- не надання **Власником**, підпорядкованими йому організаціями і установами дозвільних документів, інформації, відомостей, необхідних для реалізації інвестиційного проекту.

4. Відповідальність сторін

4.1. Сторони несуть відповідальність за невиконання цього Договору відповідно до чинного законодавства України.

4.2. Збитки, заподіяні однією Стороною іншій Стороні підлягають відшкодуванню в повному обсязі винною Стороною.

4.3. У разі дострокового розірвання цього Договору в зв'язку з порушенням Інвестором прийнятих на себе зобов'язань суми, сплачені Інвестором відповідно до цього Договору на виконані будівельні роботи поверненню та відшкодуванню не підлягають.

4.4. В разі розірвання Договору з ініціативи **Власника** без поважних причин, а також у разі розірвання Договору **Інвестором** на підставі п.3.4.4. Договору **Власник** протягом трьох місяців, з дня розірвання Договору зобов'язаний відшкодувати **Інвестору** всі витрати, понесені останнім в зв'язку з реалізацією інвестиційного проекту (інвестиційного Договору). Відшкодуванню підлягають всі невід'ємні поліпшення, які не можливо відокремити без пошкодження об'єкту інвестицій. За згодою Сторін до суми відшкодування можуть бути додані і від'ємні поліпшення.

4.5. В разі не виконання або не належного виконання **Власником** вимог п.4.4. Договору, що призвело до того, що **Інвестор** змушений звернутись до суду за захистом своїх прав. **Інвестор**, при зверненні до суду має право на стягнення з **Власника** пені, в розмірі подвійної облікової ставки НБУ від суми, яка підлягала поверненню **Власником**, за кожен день прострочення повернення.

4.6. Якщо по закінченню строку дії Договору, **Власником** або судом або іншим суб'єктом владних повноважень буде прийнято рішення про відмову в продовженні строку дії даного Договору або укладенні нового договору користування об'єктом інвестицій земельною ділянкою на тих же умовах, що і даний Договір, то **Інвестор** має право на відшкодування всіх витрат понесених останнім в зв'язку з реалізацією інвестиційного проекту в строки, передбачені п.4.4. Договору в межах діючого законодавства на момент продовження Договору.

5. Обставини непереборної сили

5.1. Сторони цього Договору звільняються від відповідальності за повне або часткове невиконання зобов'язань по цьому Договору, якщо таке невиконання є наслідком дії обставин непереборної сили (форс-мажору).

5.1. Під обставинами непереборної сили Сторони розуміють зовнішні і надзвичайні події, які не існували під час підписання цього договору і виникли незалежно від волі Сторін, за умови, якщо Сторони не могли передбачити настання таких наслідків чи перешкодити їх виникненню за допомогою коштів, застосування яких справедливо вимагати та очікувати від Сторони, яка зазнала дії обставин непереборної сили.

5.2. Обставинами непереборної сили визнаються, але не обмежуються ними, події: землетруси, пожежі, повені, епідемії, забруднення радіацією будь-яким ядерним джерелом, транспортні катастрофи, воєнні дії, повстання, революції, страйки, соціальні конфлікти, блокади, ембарго, зміни в законодавстві і т.д.

5.3. Сторона, яка втратила можливість виконати зобов'язання внаслідок дії



обставин непереборної сили, зобов'язана негайно у будь-який спосіб повідомити іншу Сторону про виникнення, вид і можливу тривалість подій, які перешкоджають належному виконанню зобов'язань по цьому Договору.

5.4. Якщо обставини непереборної сили будуть тривати більше трьох місяців Сторони повинні вирішити подальшу долю цього Договору.

5.5. Неплатоспроможність Сторони, визнання її банкрутом, ліквідація або відсутність грошових коштів на його рахунках не розглядається Сторонами, як випадок дій обставин непереборної сили.

6. Порядок вирішення спорів

6.1. Всі спори та розбіжності, що виникають між Сторонами в процесі виконання цього Договору або в зв'язку з ним, підлягають вирішенню шляхом переговорів та взаємних консультацій між Сторонами.

6.2. Якщо сторони не дійдуть у розумний строк до взаємоприйнятного рішення спір підлягає передачі на розгляд суду відповідно до законодавства України.

7. Набрання чинності, дія Договору та його припинення

7.1. Договір набирає чинності після підписання Сторонами, його нотаріального посвідчення та діє до **01.01.2069 року**.

7.2. В разі, якщо будь-яка зі Сторін, не пізніше ніж за 30 календарних днів до дати закінчення строку дії Договору, не заявить про свої наміри не продовжувати дію даного Договору, то такий Договір вважається продовженим на такий самий термін.

7.3. Цей Договір може бути достроково припинений за взаємною згодою шляхом підписання Сторонами угоди про врегулювання всіх розбіжностей, які виникають в зв'язку з таким достроковим припиненням.

7.4. У разі дострокового припинення Договору Власник вирішує питання про залучення інвестора в порядку, передбаченому чинним законодавством.

8. Зміни та доповнення до Договору.

8.1. Якщо інше прямо не передбачено цим Договором або чинним законодавством України, зміни та доповнення до умов цього Договору можуть бути внесені тільки за домовленістю Сторін, яка оформлюється Додатком про внесення змін та доповнень до цього Договору та підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню.

8.2. Зміни та доповнення до цього Договору набирають чинності з моменту належного оформлення Сторонами відповідного Додатку про внесення змін та доповнень до цього Договору, що підлягає нотаріальному посвідченню.

9. Заміна Сторони Договору

9.1. Заміна Інвестора допускається в порядку, установленому чинним законодавством України.

10. Інші умови Договору

10.1. Зміст ст. 93, 95, 96 Земельного кодексу України, ст. 203, 204, 209, 237, 238 Цивільного кодексу України, ЗУ «Про охоронну культурної спадщини», ЗУ «Про інвестиційну діяльність» сторонам роз'яснено. Нотаріусом перевірено відсутність факту застосування санкцій щодо сторін договору, передбачених статтею 4 Закону України «Про санкції», рішення про застосування яких прийняте Радою національної безпеки і оборони України та введено в дію Указом Президента України.

10.2. Витрати за нотаріальне посвідчення цього договору сплачує **Інвестор**.

10.3. Даний договір складено в **трьох** примірниках, які мають однакову юридичну силу, один з яких залишається на зберіганні в справах приватного нотаріуса Вінницького



НОВ 146715

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення

міського нотаріального округу

.. а решта видаються Сторонам.

Підписи та реквізити сторін

ВЛАСНИК

ІНВЕСТОР

Підписи сторін: