|  |  |
| --- | --- |
|  | УТВЕРЖДАЮ  Директор  МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ О. В. Бугаева  «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 года |

КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

на проведение конкурса по предоставлению в аренду субъектам малого предпринимательства нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении

МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»

Великие Луки

2016 г.

**Оглавление**

[1. Общие положения 3](#_Toc418863301)

[2. Подготовка и подача заявки на участие в конкурсе 5](#_Toc418863302)

[3. Требования к участникам конкурса 8](#_Toc418863303)

[4. Вскрытие конвертов и рассмотрение заявок на участие в конкурсе 9](#_Toc418863304)

[5. Оценка заявок на участие в конкурсе 10](#_Toc418863305)

[6. Заключение договора по результатам конкурса 14](#_Toc418863306)

[Приложение № 1 (форма заявки на участие в конкурсе) 16](#_Toc418863307)

[Приложение № 2 (форма заявления) 18](#_Toc418863308)

[Приложение № 3 (проекты договоров аренды нежилых помещений) 19](#_Toc418863309)

[Приложение № 4 (проект соглашения о передаче недвижимого имущества) 107](#_Toc418863310)

[Приложение № 5 (проект соглашения о возмещении расходов по оплате коммунальных услуг) 119](#_Toc418863311)

[Приложение № 6 (форма бизнес-плана) 123](#_Toc418863312)

[Приложение № 7 (порядок проведения мониторинга реализации бизнес-планов) 130](#_Toc418863313)

**1. Общие положения**

1.1. Настоящая конкурсная документация подготовлена в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», приказом Минэкономразвития РФ от 16.02.2010г. № 59 «О мерах по реализации в 2010 году мероприятий по государственной поддержке малого и среднего предпринимательства», приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.03.2015 № 167 «Об утверждении условий конкурсного отбора субъектов Российской Федерации, бюджетам которых предоставляются субсидии из федерального бюджета на государственную поддержку малого и среднего предпринимательства, включая крестьянские (фермерские) хозяйства, и требований к организациям, образующим инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства», приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010г. № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (ред. Приказов ФАС России от 20.10.2011г. № 732, от 30.03.2012г. № 203, от 24.12.2013г. № 872/13).

1.2. Организатор конкурса – Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация» (МАУ «БИН»). Место нахождения и почтовый адрес: 182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д.15, адрес электронной почты: maubin@list.ru, контактные телефоны: (81153) 4-61-00.

1.3. Со дня размещения извещения на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов организатор конкурса предоставляет конкурсную документацию любому заинтересованному лицу на основании заявления, поданного в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, в течение двух рабочих дней с даты получения соответствующего заявления.

Место предоставления конкурсной документации: 182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д.15, каб. 304.

Электронный адрес сайта в сети Интернет, на котором размещена конкурсная документация: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Конкурсная документация до размещения извещения о проведении конкурса на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов не предоставляется.

1.4. Положение о деятельности МАУ «БИН», а также иные документы, устанавливающие порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МАУ «БИН» размещены и доступны для ознакомления на сайте: [www.bizluki.ru](http://www.bizluki.ru).

1.5. Организатор конкурса вправе отказаться от проведения конкурса не позднее, чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

1.6. Место расположения муниципального имущества, права на которое передаются по договору:

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д. 15.

1.7. Целевое назначение муниципального имущества, права на которое передаются по договору аренды: предоставление в аренду субъектам малого предпринимательства на ранней стадии их деятельности.

1.8. Описание и технические характеристики муниципального имущества, права на которое передаются по договору:

- расположение – район Герцена города Великие Луки, остановка «Улица Герцена», первый, второй и третий этажи трехэтажного отдельно стоящего административного нежилого здания;

- стены: кирпичные, полы: линолеум (кафельная плитка), окна: пластиковые, двери: ДСП, отделка: оклейка обоями (окраска);

- центральное отопление, водопровод, канализация, холодное (горячее во время отопительного сезона) водоснабжение, электроосвещение;

- имеется телефонная линия и выделенный Интернет-канал;

- установлены системы пожарной и охранной сигнализации.

Рабочее место в бизнес-инкубаторе оборудовано:

- компьютером, оргтехникой и мебелью;

- установленным лицензионным программным обеспечением;

- телефоном с выходом на городскую и междугородную связь;

- доступом в сеть Интернет.

Площадь нежилых помещений МАУ «БИН», предназначенная для размещения субъектов малого предпринимательства – 563,3 кв.м.

1.9. Предмет конкурса (лоты), в том числе площадь помещений, права на которые передаются по договору:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № лота | Этаж | № помещения (по техническому паспорту) | Площадь (кв.м.) | Кол-во рабочих мест  в помещении | Ежемесячная арендная плата, (руб.) | | |
| в первый год аренды | во второй год аренды | в третий год аренды |
| **1** | 1 | 2 | 70,4 | 10 | 5941,60 | 8912,40 | 14854,00 |
| **2** | 2 | 3 | 16,5 | 2 | 1392,80 | 2089,20 | 3482,00 |
| **3** | 2 | 4 | 16,9 | 2 | 1426,40 | 2139,60 | 3566,00 |
| **4** | 2 | 6 | 18,7 | 3 | 1578,40 | 2367,60 | 3946,00 |
| **5** | 2 | 17 | 17,3 | 2 | 1460,00 | 2190,00 | 3650,00 |
| **6** | 2 | 18 | 17,1 | 2 | 1443,20 | 2164,80 | 3608,00 |
| **7** | 2 | 20 | 17,5 | 2 | 1477,20 | 2215,80 | 3693,00 |
| **8** | 2 | 21 | 17,5 | 2 | 1477,20 | 2215,80 | 3693,00 |
| **9** | 2 | 22 | 16,9 | 2 | 1426,40 | 2139,60 | 3566,00 |
| **10** | 2 | 23 | 16,6 | 2 | 1401,20 | 2101,80 | 3503,00 |
| **11** | 3 | 9 | 18,5 | 2 | 1561,60 | 2342,40 | 3904,00 |
| **12** | 3 | 10 | 20,9 | 3 | 1764,00 | 2646,00 | 4410,00 |

1.10. Площадь нежилых помещений, предоставляемых одному субъекту малого предпринимательства, не может превышать 15 процентов от общей площади нежилых помещений МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация», предназначенной для размещения субъектов малого предпринимательства (не более 84,5 кв. м.)

1.11. Требование о внесении задатка конкурсной документацией не предусмотрено.

1.12. Срок действия договора: договор заключается сроком на 3 (три) года.

1.13. Размер арендной платы может пересматриваться в сторону увеличения в случае изменения ставок арендной платы, устанавливаемых Великолукской городской Думой для аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, а также на основании данных независимой оценки рыночной стоимости передаваемых в аренду помещений, но не чаще одного раза в год. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

1.14. В сумму арендной платы не включены расходы по коммунальным услугам и услугам связи, которые арендатор оплачивает на основании отдельного соглашения с арендодателем, и договоров с поставщиками услуг связи.

1.15. Форма, сроки и порядок оплаты по договору: оплата по договору осуществляется в форме безналичного расчета, путем перечисления денежных средств до 10 числа месяца, следующим за расчётным, по указанным реквизитам:

Наименование учреждения: Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор Новация»

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д.15, телефон: (81153) 46100, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201.

1.16. Осмотр имущества, права на которое передаются по договору аренды, обеспечивает организатор конкурса без взимания платы (осмотр осуществляется с понедельника по пятницу с 9 часов 00 минут до 17 часов 30 минут), на основании заявления субъекта малого предпринимательства, поданного в письменной форме.

1.17. Место и время подачи заявок на участие в конкурсе: 182106, г. Великие Луки, улица Заслонова, д.15, каб. № 304 ежедневно, кроме выходных и праздничных дней, с 9 часов 00 минут до 13 часов 00 минут и с 14 часов 00 минут до 18 часов 00 минут (время московское).

Дата начала подачи заявок на участие в конкурсе: **«01» апреля 2016 г.**

Дата и время окончания подачи заявок на участие в конкурсе: **«04» мая 2016 года** **14 часов 00 минут** (время московское).

1.18. Место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе: 182106, г. Великие Луки, улица Заслонова, д.15, каб. № 301, **«04» мая 2016 года 15 часов 00 минут** (время московское).

1.19. Место, дата и время рассмотрения заявок на участие в конкурсе: Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д.15, каб. № 301, **«05» мая 2016 года 14 часов 00 минут** (время московское).

1.20. Место, дата и время подведения итогов конкурса: Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д. 15, каб. № 301, **«05» мая 2016 года, 16 часов 00 минут** (время московское).

**2. Подготовка и подача заявки на участие в конкурсе**

2.1. Заявка на участие в конкурсе подается в срок, указанный в настоящей конкурсной документации. Подача заявки на участие в конкурсе является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.2. Заявка на участие в конкурсе подается в письменной форме в запечатанном конверте по форме, установленной в настоящей конкурсной документации (приложение № 1). При этом на конверте указывается наименование конкурса (лота), на участие в котором подается данная заявка. Указание на конверте фирменного наименования, почтового адреса (для юридического лица) или фамилии, имени, отчества, сведений о месте жительства (для физического лица) не является обязательным.

2.3. Заявка на участие в конкурсе должна содержать:

1) сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

а) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона;

б) полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на [официальном сайте](garantF1://890941.2782) торгов извещения о проведении конкурса выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении конкурса выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении конкурса;

в) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в конкурсе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в конкурсе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

г) документы, характеризующие квалификацию заявителя, в случае если указан такой критерий оценки заявок на участие в конкурсе, как квалификация участника конкурса;

д) копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц), свидетельство о государственной регистрации юридического лица/физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;

е) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой;

ж) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном [Кодексом](garantF1://12025267.3012) Российской Федерации об административных правонарушениях (приложение №2);

2) предложения об условиях исполнения договора, которые являются критериями оценки заявок на участие в конкурсе (бизнес-план). Также копии документов, подтверждающих соответствие товаров (работ, услуг) установленным требованиям, если такие требования установлены [законодательством](garantF1://12029354.400) Российской Федерации (Федеральный закон от 27.12.2002г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании»).

2.4. Заявитель вправе подать только одну заявку на участие в конкурсе в отношении каждого предмета конкурса (лота).

2.5. Заявка на участие в конкурсе оформляется на русском языке, разборчивыми печатными буквами.

2.6. Заявка удостоверяется подписью уполномоченного лица заявителя и заверяется печатью (для юридического лица - обязательно, для индивидуального предпринимателя - при наличии печати).

2.7. Сведения и документы, содержащиеся в заявке, не должны допускать двусмысленного толкования.

2.8. Все документы, входящие в состав заявки, должны быть оформлены с учётом следующих требований:

- документы, прилагаемые в копиях, должны удостоверяться подписью уполномоченного лица заявителя и заверяться печатью (для юридического лица - обязательно, для индивидуального предпринимателя - при наличии печати);

- в документах не допускается применение факсимильных подписей, а также наличие подчисток и исправлений;

- все страницы документов должны быть четкими и читаемыми (в том числе и представленные ксерокопии документов, включая надписи на оттисках печатей и штампов);

- все документы, входящие в состав заявки на участие в конкурсе, должны быть пронумерованы, прошиты в один том и заверены подписью уполномоченного лица заявителя и печатью (для юридического лица - обязательно, для индивидуального предпринимателя - при наличии печати) на прошивке.

2.9. Датой начала срока подачи заявок на участие в конкурсе является день, следующий за днем размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении конкурса. Прием заявок на участие в конкурсе прекращается в день вскрытия конвертов с такими заявками.

2.10. Заявители, организатор конкурса, конкурсная комиссия обеспечивают конфиденциальность сведений, содержащихся в заявках на участие в конкурсе, до вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

2.11. Каждый конверт с заявкой на участие в конкурсе, поступивший в срок указанный в настоящей конкурсной документации, регистрируется организатором конкурса. При этом отказ в приеме и регистрации конверта с заявкой на участие в конкурсе, на котором не указаны сведения о заявителе, подавшем такой конверт, а также требование о предоставлении таких сведений, в том числе в форме документов, подтверждающих полномочия лица, подавшего конверт с заявкой на участие в конкурсе, на осуществление таких действий от имени заявителя, не допускается. По требованию заявителя организатор конкурса выдает расписку в получении конверта с такой заявкой с указанием даты и времени его получения.

2.12. Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в конкурсе в любое время до момента вскрытия конкурсной комиссией конвертов с заявками на участие в конкурсе.

2.13. Любое заинтересованное лицо вправе направить организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса организатор конкурса направляет в письменной форме или в форме электронного документа разъяснения положений конкурсной документации, если указанный запрос поступил к нему не позднее, чем за три рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе принять решение о внесении изменений в конкурсную документацию не позднее, чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Изменение предмета конкурса не допускается. В течение одного дня с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором конкурса в порядке, установленном для размещения извещения о проведении конкурса, и в течение двух рабочих дней направляются заказными письмами или в форме электронных документов всем заявителям, которым была предоставлена конкурсная документация. При этом срок подачи заявок на участие в конкурсе продлевается таким образом, что с даты размещения на официальном сайте торгов внесенных изменений в конкурсную документацию до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе он составляет не менее двадцати дней.

2.14. В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в конкурсе подана только одна заявка на участие в конкурсе или не подано ни одной заявки на участие в конкурсе, конкурс признается несостоявшимся. Конкурс признается несостоявшимся только в отношении тех лотов, в отношении которых подана только одна заявка или не подано ни одной заявки.

**3. Требования к участникам конкурса**

3.1. Участниками конкурса могут являться только субъекты малого предпринимательства, имеющие право на поддержку органов государственной власти и органов местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

3.2. Условия допуска субъектов малого предпринимательства к участию в конкурсе:

- субъект малого предпринимательства зарегистрирован и осуществляет свою деятельность на территории города Великие Луки.

- срок деятельности субъекта малого предпринимательства с момента государственной регистрации до момента подачи заявки на участие в конкурсе не превышает **трех** лет;

- вид деятельности субъекта малого предпринимательства соответствует специализации МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

- на конкурс представлен бизнес-план, подтверждающий целесообразность размещения субъекта малого предпринимательства в бизнес-инкубаторе.

3.3. Заявитель не допускается конкурсной комиссией к участию в конкурсе в случаях:

1) непредставления документов, определенных пунктом 2.3 настоящей конкурсной документации, либо наличия в таких документах недостоверных сведений;

2) несоответствия заявки на участие в конкурсе требованиям конкурсной документации;

3) подачи заявки на участие в конкурсе заявителем, не являющимся субъектом малого предпринимательства, либо не соответствующим требованиям, установленным частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

4) наличия решения о ликвидации заявителя - юридического лица или наличие решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

5) наличие решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе.

3.4. Не допускается участие в конкурсе субъектов малого предпринимательства, осуществляющих следующие виды деятельности:

- финансовые, страховые услуги;

- розничная/оптовая торговля;

- строительство, включая ремонтно-строительные работы;

- услуги адвокатов, нотариат;

- ломбарды;

- бытовые услуги;

- услуги по ремонту, техническому обслуживанию и мойке автотранспортных средств;

- распространение наружной рекламы с использованием рекламных конструкций, размещение рекламы на транспортных средствах;

- оказание автотранспортных услуг по перевозке пассажиров и грузов;

- медицинские и ветеринарные услуги;

- общественное питание (кроме столовых для работников бизнес-инкубатора и компаний, размещенных в нем);

- операции с недвижимостью, включая оказание посреднических услуг;

- производство подакцизных товаров, за исключением изготовления ювелирных изделий;

- добыча и реализация полезных ископаемых;

- игорный бизнес.

3.5. Ранее в отношении заявителя - субъекта малого предпринимательства было принято решение об оказании аналогичной поддержки и сроки ее оказания не истекли.

3.6. С момента признания субъекта малого предпринимательства допустившим нарушение порядка и условий оказания поддержки, в том числе не обеспечившим целевого использования средств поддержки, прошло менее чем три года.

3.7. В случае установления факта недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных заявителем или участником конкурса, конкурсная комиссия обязана отстранить такого заявителя или участника конкурса от участия в конкурсе на любом этапе его проведения. Протокол об отстранении заявителя или участника конкурса от участия в конкурсе подлежит размещению на официальном сайте торгов в срок не позднее дня, следующего за днем принятия такого решения. При этом в протоколе указываются установленные факты недостоверных сведений.

3.8. Также не допускается размещение в бизнес-инкубаторе субъектов малого предпринимательства, отнесенных в соответствии со статьей 4 Закона РСФСР от 22.03.1991г. № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» к аффилированным лицам.

**4. Вскрытие конвертов и рассмотрение заявок на участие в конкурсе**

4.1. Конверты с заявками на участие в конкурсе вскрываются конкурсной комиссией.

4.2. Порядок вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе:

Конкурсной комиссией осуществляется вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе, которые поступили организатору конкурса до вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. В случае установления факта подачи одним заявителем двух и более заявок на участие в конкурсе в отношении одного и того же лота при условии, что поданные ранее заявки этим заявителем не отозваны, все заявки на участие в конкурсе такого заявителя, поданные в отношении данного лота, не рассматриваются и возвращаются такому заявителю.

Заявители или их представители вправе присутствовать при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе.

При вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе объявляются и заносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе наименование (для юридического лица), фамилия, имя, отчество (для физического лица) и почтовый адрес каждого заявителя, конверт с заявкой на участие в конкурсе которого вскрывается, наличие сведений и документов, предусмотренных конкурсной документацией. В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в конкурсе подана только одна заявка или не подано ни одной заявки, в указанный протокол вносится информация о признании конкурса несостоявшимся.

Протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе ведется конкурсной комиссией и подписывается всеми присутствующими членами комиссии непосредственно после вскрытия конвертов. Указанный протокол размещается организатором конкурса на официальном сайте торгов в течение дня, следующего за днем его подписания.

Конкурсная комиссия обязана осуществлять аудио- либо видеозапись вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Конверты с заявками на участие в конкурсе, полученные после окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, вскрываются (в случае если на конверте не указаны почтовый адрес (для юридического лица) или сведения о месте жительства (для физического лица) заявителя), и в тот же день такие конверты и такие заявки возвращаются заявителям.

4.3. Конкурсная комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе на предмет соответствия требованиям, установленным настоящей конкурсной документацией, и соответствия заявителей требованиям, установленным настоящей конкурсной документацией.

4.4. Срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе не может превышать двадцати календарных дней с даты вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

4.5. На основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсной комиссией принимается решение о допуске заявителя к участию в конкурсе и о признании заявителя участником конкурса или об отказе в допуске заявителя к участию в конкурсе в порядке и по основаниям, предусмотренным настоящей конкурсной документацией, которое оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

Протокол ведется конкурсной комиссией и подписывается всеми присутствующими на заседании членами конкурсной комиссии в день окончания рассмотрения заявок.

Протокол содержит:

а) сведения о заявителях,

б) решение о допуске заявителя к участию в конкурсе и о признании его участником конкурса или об отказе в допуске заявителя к участию в конкурсе с обоснованием такого решения и с указанием положений конкурсной документации, которым не соответствует его заявка на участие в конкурсе, положений такой заявки, не соответствующих требованиям конкурсной документации.

Указанный протокол в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе размещается организатором конкурса на официальном сайте торгов. Заявителям направляются уведомления о принятых конкурсной комиссией решениях не позднее дня, следующего за днем подписания указанного протокола.

4.6. В случае если принято решение об отказе в допуске к участию в конкурсе всех заявителей или о допуске к участию в конкурсе и признании участником конкурса только одного заявителя конкурс признается несостоявшимся. В случае если в конкурсной документации предусмотрено два лота и более, конкурс признается несостоявшимся только в отношении того лота, решение об отказе в допуске к участию в котором принято относительно всех заявителей, или решение о допуске к участию в котором и признании участником конкурса принято относительно только одного заявителя.

**5. Оценка заявок на участие в конкурсе**

5.1. Для определения лучших условий исполнения договора, предложенных в заявках на участие в конкурсе, при оценке и сопоставлении заявок конкурсной комиссией используются в совокупности следующие критерии оценки заявок на участие в конкурсе:

а) качество описания преимуществ товара или услуги в сравнении с существующими аналогами (конкурентами);

б) качество проработки маркетинговой, операционной и финансовой стратегий развития субъекта малого предпринимательства;

в) прогнозируемые изменения финансовых результатов и количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства;

г) срок окупаемости проекта.

При этом коэффициент, учитывающий значимость каждого из данных критериев конкурса, составляет 0,25.

5.2. Порядок оценки заявок на участие в конкурсе:

5.2.1. Оценка заявки на участие в конкурсе в соответствии с критерием конкурса «качество описания преимуществ товара или услуги в сравнении с существующими аналогами (конкурентами)» осуществляется в следующем порядке:

предложению, содержащемуся в заявке на участие в конкурсе, присваивается балл – от одного до пяти баллов;

коэффициент значимости (0,25) умножается на отношение количества баллов, присвоенных данному предложению, к пяти баллам:

Величина по критерию: А = 0,25 х С, где С – количество баллов.

5

Результатом осуществления указанных действий является получение величины (А), рассчитанной в соответствии с критерием «качество описания преимуществ товара или услуги в сравнении с существующими аналогами (конкурентами)» в отношении предложения, содержащегося в заявке на участие в конкурсе.

5.2.2. Оценка заявок на участие в конкурсе в соответствии с критерием конкурса «качество проработки маркетинговой, операционной и финансовой стратегий развития субъекта малого предпринимательства» осуществляется в следующем порядке:

а) для подкритерия «качество проработки маркетинговой стратегии субъекта малого предпринимательства»:

предложению, содержащемуся в заявке на участие в конкурсе, присваивается балл – от одного до пяти баллов;

коэффициент значимости (0,05) умножается на отношение количества баллов, присвоенных данному предложению, к пяти баллам:

Величина по подкритерию: Б1 = 0,05 х С, где С – количество баллов.

5

Результатом проведения указанных действий является получение величины (Б1), рассчитанной в соответствии с подкритерием «качество проработки маркетинговой стратегии субъекта малого предпринимательства» в отношении предложения, содержащегося в заявке на участие в конкурсе.

б) для подкритерия «качество проработки операционной стратегии субъекта малого предпринимательства»:

предложению, содержащемуся в заявке на участие в конкурсе, присваивается балл – от одного до пяти баллов;

коэффициент значимости (0,05) умножается на отношение количества баллов, присвоенных данному предложению, к пяти баллам:

Величина по подкритерию: Б2 = 0,05 х С, где С – количество баллов.

5

Результатом проведения указанных действий является получение величины (Б2), рассчитанной в соответствии с подкритерием «качество проработки операционной стратегии субъекта малого предпринимательства» в отношении предложения, содержащегося в заявке на участие в конкурсе.

в) для подкритерия «качество проработки финансовой стратегии»:

предложению, содержащемуся в заявке на участие в конкурсе, присваивается балл – от одного до пяти баллов;

коэффициент значимости (0,15) умножается на отношение количества баллов, присвоенных данному предложению, к пяти баллам:

Величина по подкритерию: Б3 = 0,15 х С, где С – количество баллов.

5

Результатом проведения указанных действий является получение величины (Б3), рассчитанной в соответствии с подкритерием «качество проработки финансовой стратегии субъекта малого предпринимательства» в отношении предложения, содержащегося в заявке на участие в конкурсе.

5.2.3. Оценка заявок на участие в конкурсе в соответствии с критерием конкурса «прогнозируемые изменения финансовых результатов и количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства» осуществляется в следующем порядке:

а) для подкритерия конкурса «прогнозируемые изменения финансовых результатов субъекта малого предпринимательства» устанавливается начальное значение – увеличение выручки от реализации товаров, работ, услуг в денежном выражении не менее чем на 10% в течение 3 лет;

В случае если представленные в заявке прогнозируемые изменения финансовых результатов субъекта малого предпринимательства ниже установленного начального значения, такая заявка признается не соответствующей требованиям конкурсной документации.

Коэффициент значимости (0,125) умножается на отношение разности значения содержащегося в заявке на участие в конкурсе условия и наименьшего из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий к разности наибольшего из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий и наименьшего из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий:

Величина по подкритерию: В1 = 0,125 х T– Мin,

Max – Мin

где Т – значение условия, содержащегося в заявке,

Μin – наименьшее из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий,

Max – наибольшее из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий.

Результатом проведения указанных действий является получение величины (В1), рассчитанной в соответствии с подкритерием «прогнозируемые изменения финансовых результатов субъекта малого предпринимательства» в отношении предложения, содержащегося в заявке на участие в конкурсе.

б) для подкритерия конкурса «прогнозируемые изменения количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства» устанавливается начальное значение – увеличение количества рабочих мест не менее чем на 2 единицы в течение 3 лет.

В случае если представленные в заявке прогнозируемые изменения количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства ниже установленного начального значения, такая заявка признается не соответствующей требованиям конкурсной документации.

Коэффициент значимости (0,125) умножается на отношение разности значения содержащегося в заявке на участие в конкурсе условия и наименьшего из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий к разности наибольшего из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий и наименьшего из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий:

Величина по подкритерию: В2 = 0,125 х Т– Мin,

Max – Мin

где Т – значение условия, содержащегося в заявке,

Μin – наименьшее из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий,

Max – наибольшее из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий.

Результатом проведения указанных действий является получение величины (В2), рассчитанной в соответствии с критерием «прогнозируемые изменения количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства» в отношении предложения, содержащегося в заявке на участие в конкурсе.

5.2.4. Оценка заявок на участие в конкурсе в соответствии с критерием конкурса «срок окупаемости проекта» осуществляется в следующем порядке:

для критерия конкурса «срок окупаемости проекта» устанавливается начальное значение – срок окупаемости проекта не более 5 лет;

в случае если представленный в заявке срок окупаемости проекта выше установленного начального значения, такая заявка признается не соответствующей требованиям конкурсной документации;

коэффициент значимости (0,25) умножается на отношение разности наибольшего из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий и значения, содержащегося в заявке на участие в конкурсе условия к разности наибольшего из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий и наименьшего из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий:

Величина по критерию: Г = 0,25 х Max – T,

Max – Мin

где Т – значение условия, содержащегося в заявке,

Min – наименьшее из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий,

Max – наибольшее из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий.

Результатом проведения указанных действий является получение величины (Г), рассчитанной в соответствии с критерием «срок окупаемости проекта» в отношении предложения, содержащегося в заявке на участие в конкурсе.

5.2.5. Полученные результаты (величины) по каждому из критериев (подкритериев) суммируются:

Оценка заявки = А + Б1 + Б2 + Б3 + В1+ В2 + Г, где

А – величина по критерию «качество описания преимуществ товара или услуги в сравнении с существующими аналогами (конкурентами)»;

Б1– величина по подкритерию «качество проработки маркетинговой стратегии развития субъекта малого предпринимательства»;

Б2– величина по подкритерию «качество проработки операционной стратегии развития субъекта малого предпринимательства»;

Б3 – величина по подкритерию «качество проработки финансовой стратегии развития субъекта малого предпринимательства»;

В1– величина по подкритерию «прогнозируемые изменения финансовых результатов субъекта малого предпринимательства»;

В2– величина по подкритерию «прогнозируемые изменения количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства»;

Г – величина по критерию «срок окупаемости проекта».

Результатом суммирования итоговых величин по каждому из критериев является получение оценки заявки на участие в конкурсе.

5.2.6. Содержащиеся в заявках на участие в конкурсе условия оцениваются конкурсной комиссией путем сравнения результатов суммирования итоговой величины, определенной в порядке, предусмотренном пунктом 5.2.5 настоящей конкурсной документации.

5.3. Срок оценки и сопоставления таких заявок не может превышать десяти дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок.

5.4. На основании результатов оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе конкурсной комиссией каждой заявке на участие в конкурсе присваивается порядковый номер по мере уменьшения степени выгодности содержащихся в них условий исполнения договора.

Заявке на участие в конкурсе, в которой содержатся лучшие условия исполнения договора, присваивается первый номер.

В случае если в нескольких заявках содержатся одинаковые условия исполнения договора, меньший порядковый номер присваивается заявке на участие в конкурсе, которая поступила ранее других заявок на участие в конкурсе, содержащих такие условия.

5.5. Победителем конкурса признается участник конкурса, который предложил лучшие условия исполнения договора и заявке на участие в конкурсе которого присвоен первый номер.

5.6. Конкурсная комиссия ведет протокол оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, в котором содержатся сведения о месте, дате, времени проведения оценки и сопоставления таких заявок, об участниках конкурса, заявки на участие в конкурсе которых были рассмотрены, о порядке оценки и о сопоставлении заявок на участие в конкурсе, о принятом на основании результатов оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе решении о присвоении заявкам на участие в конкурсе порядковых номеров, а также наименования (для юридических лиц), фамилии, имена, отчества (для физических лиц) и почтовые адреса участников конкурса, заявкам на участие в конкурсе которых присвоен первый и второй номера.

Протокол подписывается всеми присутствующими членами конкурсной комиссии в течение дня, следующего после дня окончания проведения оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе.

Протокол составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у организатора конкурса. Организатор конкурса в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора.

Протокол оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе размещается на официальном сайте торгов организатором конкурса в течение дня, следующего после дня подписания указанного протокола.

5.7. Любой участник конкурса после размещения протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе вправе направить организатору конкурса в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, запрос о разъяснении результатов конкурса. Организатор конкурса в течение двух рабочих дней с даты поступления такого запроса обязан представить участнику конкурса в письменной форме или в форме электронного документа соответствующие разъяснения.

5.8. Протоколы, составленные в ходе проведения конкурса, заявки на участие в конкурсе, конкурсная документация, изменения, внесенные в конкурсную документацию, и разъяснения конкурсной документации, а также аудио- или видеозапись вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе хранятся организатором конкурса не менее трех лет.

**6. Заключение договора по результатам конкурса**

6.1. Договор аренды нежилых помещений подписывается с победителем конкурса в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами, не ранее чем через десять дней со дня размещения на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru/) протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе и не позднее чем через двадцать дней после подписания указанного протокола.

6.2. Договор заключается на условиях, указанных в поданной участником конкурса, с которым заключается договор, заявке на участие в конкурсе и в конкурсной документации. При заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в настоящем пункте, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

6.3. Победителю конкурса на срок действия договора аренды передается в безвозмездное пользование движимое имущество (офисная мебель, оргтехника).

6.3. В срок, предусмотренный для заключения договора, организатор конкурса обязан отказаться от заключения договора с победителем конкурса либо с участником конкурса, с которым заключается такой договор в соответствии с пунктом 6.6 настоящей конкурсной документации, в случае установления факта:

1) проведения ликвидации такого участника конкурса - юридического лица или принятия арбитражным судом решения о признании участника конкурса - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

2) приостановления деятельности такого участника конкурса в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

3) предоставления таким лицом заведомо ложных сведений, содержащихся в документах, предусмотренных пунктом 2.3 настоящей конкурсной документации.

6.4. В случае отказа от заключения договора с победителем конкурса либо при уклонении победителя конкурса от заключения договора с участником конкурса, с которым заключается такой договор, конкурсной комиссией в срок не позднее дня, следующего после дня установления фактов, предусмотренных пунктом 6.3 настоящей конкурсной документации и являющихся основанием для отказа от заключения договора, составляется протокол об отказе от заключения договора, в котором содержатся сведения о месте, дате и времени его составления, о лице, с которым организатор конкурса отказывается заключить договор, сведения о фактах, являющихся основанием для отказа от заключения договора, а также реквизиты документов, подтверждающих такие факты.

Протокол подписывается всеми присутствующими членами конкурсной комиссии в день его составления. Протокол составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у организатора конкурса.

Указанный протокол размещается организатором конкурса на официальном сайте торгов в течение дня, следующего после дня подписания указанного протокола. Организатор конкурса в течение двух рабочих дней с даты подписания протокола передает один экземпляр протокола лицу, с которым отказывается заключить договор.

6.5. В случае если победитель конкурса или участник конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, в срок, предусмотренный конкурсной документацией, не представил организатору конкурса подписанный договор, победитель конкурса или участник конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, признается уклонившимся от заключения договора.

6.6. В случае если победитель конкурса признан уклонившимся от заключения договора, организатор конкурса вправе обратиться в суд с иском о понуждении победителя конкурса заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора, либо заключить договор с участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер. Организатор конкурса обязан заключить договор с участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, при отказе от заключения договора с победителем конкурса в случаях, предусмотренных пунктом 6.4 настоящей конкурсной документации. Организатор конкурса в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола оценки и сопоставления заявок передает участнику конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, один экземпляр протокола и проект договора. Указанный проект договора подписывается участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, в десятидневный срок и представляется организатору конкурса.

При этом заключение договора для участника конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, является обязательным. В случае уклонения участника конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, от заключения договора организатор конкурса вправе обратиться в суд с иском о понуждении такого участника заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от заключения договора. В случае если договор не заключен с победителем конкурса или с участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, конкурс признается несостоявшимся.

6.7. Условия конкурса, порядок и условия заключения договора с участником конкурса являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в конкурсе является акцептом такой оферты.

6.8. Проект договора аренды нежилого помещения прилагается к настоящей документации (приложение № 3).

**Приложение № 1**

к конкурсной документации

*Форма заявки*

На бланке организации,

с указанием даты, исходящего номера

**ЗАЯВКА НА УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ**

по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»

Изучив конкурсную документацию по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г., а также иные документы, устанавливающие порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»,

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

(наименование субъекта малого предпринимательства)

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование должности и Ф.И.О. руководителя)

сообщает о согласии участвовать в конкурсе на условиях, установленных в конкурсной документации, и направляет настоящую заявку на участие в конкурсе по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» по лоту № \_\_\_\_\_\_ (нежилое помещение на \_\_\_\_\_\_ этаже, номер \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м.).

В случае если наши предложения будут признаны лучшими, а также в случае если наши предложения будут признаны лучшими после предложений победителя конкурса, а победитель конкурса будет признан уклонившимся от заключения договора, мы берем на себя обязательства подписать с МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» договор аренды нежилого помещения в соответствии с требованиями конкурсной документации и условиями наших предложений.

Настоящей заявкой заявитель подтверждает, что:

а) является субъектом малого предпринимательства;

б) не является участником соглашений о разделе продукции;

в) не является в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о валютном регулировании и валютном контроле, нерезидентами Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных международными договорами Российской Федерации;

г) в отношении него отсутствует решение о ликвидации (для юридического лица), отсутствует решение арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, отсутствует решение о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

д) не относится в соответствии со статьей 4 Закона РСФСР от 22.03.1991г. №948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» к аффилированным лицам.

Заявитель подтверждает и гарантирует, что вся информация, содержащаяся в заявке и прилагаемых к ней документах, является достоверной.

Реквизиты заявителя:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| для юридического лица | Фирменное наименование (наименование) |  |
| организационно-правовая форма |  |
| юридический адрес (место нахождения) |  |
| почтовый адрес |  |
| номер контактного телефона |  |
| адрес электронной почты |  |
| банковские реквизиты |  |
| для индивидуального предпринимателя | фамилия, имя, отчество |  |
| паспортные данные |  |
| сведения о месте жительства |  |
| номер контактного телефона |  |
| адрес электронной почты |  |
| банковские реквизиты |  |

К настоящей заявке прилагаются документы согласно описи на \_\_\_\_ листах.

«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

Заявитель/уполномоченный представитель

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

(подпись) (должность, фамилия, имя, отчество, наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия лица на подписание заявки на участие в конкурсе)

Главный бухгалтер

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

(подпись) (фамилия, имя, отчество)

М.П.

**Приложение № 2**

к конкурсной документации

*Форма заявления*

*На бланке организации,*

*с указанием даты, исходящего номера*

|  |
| --- |
| Организатору конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» 182106, Великие Луки, улица Заслонова, д.15  от (*наименование ЮЛ/ИП, адрес*) |

ЗАЯВЛЕНИЕ

Настоящим заявлением сообщаю, что в отношении (*наименование ЮЛ, адрес*) отсутствует решение о ликвидации, отсутствует решение арбитражного суда о признании (*наименование ЮЛ/ИП*) банкротом и об открытии конкурсного производства, отсутствует решение о приостановлении деятельности (*наименование ЮЛ/ИП*) в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

*Должность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

подпись Ф.И.О*.*

*М.П.*

**Приложение № 3**

к конкурсной документации

*Проект договора аренды по лоту № 1*

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ** **№\_\_**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемое «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает во временное возмездное пользование нежилое помещение на первом этаже № 2 общей площадью 70,4 кв. м. в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»», расположенное по адресу: 182106, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д. 15 (далее - Помещение), а Арендатор принимает во временное возмездное пользование указанное Помещение и обязуется вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Стороны договорились об использовании Помещения для реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

1.3. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

- Приложение № 1 «Расчет арендной платы»;

- Приложение № 2 «Акт приема-передачи нежилого помещения».

**2. Порядок передачи Помещения**

2.1. Передача Помещения осуществляется по акту приема-передачи, который подписывается Сторонами в день подписания настоящего Договора.

2.2. Акт приема-передачи оформляется в соответствии с действующими нормативными документами и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**3. Арендная плата и расчеты по Договору**

3.1. Размер арендной платы за Помещение ежегодно применяется Арендодателем согласно Решения Великолукской городской Думы от 29.08.2010 № 100 «Об установлении льготных ставок арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении муниципального автономного учреждения «Бизнес-инкубатор «Новация» и определяется исходя из ставки арендной платы за 1 кв. м./руб. на основании независимой оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества в соответствии с расчетом согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

3.2. Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору в первый год аренды составляет 5 941 (пять тысяч девятьсот сорок один) рубль 60 коп. (без НДС). Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору за второй и третий год аренды определяется расчетом арендной платы (Приложение № 1).

3.3. Арендодатель вправе пересмотреть размер годовой арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке в случае изменения ставок арендной платы, на основании независимой оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества, но не чаще одного раза в год. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом и дополнительным соглашением о внесении соответствующих изменений в настоящий договор направляется Арендодателем Арендатору и является обязательным для последнего.

3.4. В сумму арендной платы не включены расходы по коммунальным услугам и услугам связи, связанным с использованием Помещения.

3.5. Арендатор оплачивает расходы, указанные в пункте 3.4 настоящего Договора до последнего календарного дня месяца, следующего за расчетным на основании отдельного соглашения с Арендодателем и договоров с поставщиками услуг связи.

3.6. Платежи, предусмотренные пунктом 3.2 настоящего Договора, Арендатор осуществляет до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по указанным реквизитам:

Наименование учреждения: Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор Новация»

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д. 15, телефон: (81153) 46100, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201.

**4. Обязанности Арендатора**

4.1. Использовать Помещение исключительно по его прямому назначению и в соответствии с бизнес-планом, заявленным при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.2. Своевременно вносить арендную плату в порядке, размерах и сроки, которые устанавливаются настоящим Договором.

4.3. Соблюдать действующие в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» нормы и правила, установленные локальным нормативными актами Арендодателя, а также соблюдать нормативно-правовые акты Администрации города Великие Луки и Великолукской городской Думы, регулирующие деятельность МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» и вопросы аренды муниципального имущества.

4.4. Заключить с Арендодателем соглашение о возмещении расходов по оплате коммунальных услуг, связанных с использованием Помещения. Сумма компенсации стоимости коммунальных услуг в таком соглашении определяется на основании счетов, счетов-фактур и актов оказанных услуг, выставленных поставщиками коммунальных услуг и услуг связи, и рассчитывается в соответствии с фактическим потреблением Услуг Арендатором.

4.5. В случае использования Арендатором движимого имущества Арендодателя заключить с Арендодателем соглашение о передаче в безвозмездное пользование движимого имущества на период действия договора аренды Помещения.

4.6. Не препятствовать осуществлению Арендодателем непосредственного и документального контроля целевого использования Помещения, оказывать содействие при проверке Арендодателем фактического использования рабочих мест и хода реализации бизнес-плана в порядке, установленном локальным нормативным актом Арендодателя.

4.7. В соответствии с Порядком проведения мониторинга реализации бизнес-планов субъектами малого предпринимательства, размещенными в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» и другими локальными нормативными актами Арендодателя, своевременно по требованию Арендодателя предоставлять всю необходимую информацию и отчетность о реализации Арендатором бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.8. Обеспечивать сохранность Помещения в течение всего срока действия настоящего Договора, в том числе поддерживать надлежащее санитарное и техническое состояние Помещения, соблюдать правила пожарной безопасности, назначить лицо ответственное за противопожарную безопасность в Помещении, пройти обучение по пожарно-техническому минимуму, обеспечить Помещение первичными средствами пожаротушения, определить категорию Помещения по пожарной опасности.

4.9. Арендатор самостоятельно оплачивает расходы, связанные с ежедневной уборкой Помещения, вывозом и утилизацией твердых коммунальных отходов, образующихся в Помещении.

4.10. При обнаружении признаков аварийного состояния водопровода, водоснабжения, канализации, отопления и освещения внутри Помещения, немедленно информировать Арендодателя в письменном виде. В случае непринятия своевременных мер для предупреждения аварийных ситуаций возместить причиненный ущерб в полном объеме.

4.11. Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара, хищение материальных ценностей и проникновение в Помещение посторонних лиц в рабочее и в нерабочее время.

4.12. В течение 24 часов извещать Арендодателя о ставшем ему известном повреждении, аварии, о фактах нарушения целостности Помещения или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб Помещению, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего ущерба.

4.13. Не проводить реконструкцию Помещения, перепланировку Помещения, установку капитальных и временных перегородок, переоборудование и другие капитальные ремонтные работы, а также иные изменения в Помещении (отделимые и неотделимые улучшения) без письменного согласия Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без письменного разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

4.14. Соблюдать установленный Арендодателем режим работы учреждения, в котором находится Помещение.

4.15. Соблюдать условия соглашений с Арендодателем, а также исполнять требования локальных нормативных актов Арендодателя, регулирующих порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.16. Перед сдачей Помещения под охрану проверять и устранять наличие в Помещении посторонних лиц, включенных электроприборов и других источников повышенной опасности, выключать искусственное освещение в Помещении, закрывать на замки двери и окна.

4.17. По окончании срока действия договора или при досрочном его расторжении освободить Помещение и возвратить его в надлежащем состоянии с учетом нормального износа по акту приема-передачи в день прекращения договора, осуществить сверку платежей. При не подписании акта приема-передачи со стороны Арендатора, Арендодатель вправе подписать настоящий акт в одностороннем порядке. В случае если Помещение возвращается в состоянии худшем, чем это предусмотрено в настоящем договоре, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб. Если Арендатор не возвратил Помещение, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы и неустойки за все время просрочки.

4.18. Предоставлять по запросу Арендодателя всю необходимую информацию о Помещении, а также обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителей Арендодателя для проведения регламентных работ и осмотра Помещения на предмет соблюдения порядка энергоснабжения, обеспечения пожарной безопасности и надлежащего исполнения договора.

4.19. Арендатор не вправе сдавать арендованное Помещение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, а также осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав.

4.20. Принимать участие в мероприятиях (семинары, тренинги, консультации, презентации, круглые столы, встречи с бизнес-сообществом и т.п.), организованных Арендодателем, направленных на повышение эффективности реализации бизнес-плана Арендатора.

4.21. При условии предоставления Арендодателем всех необходимых документов, Арендатор самостоятельно своими силами и за свой счет производит государственную регистрацию настоящего договора и всех дополнительных соглашений к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение трех месяцев с даты их подписания в соответствии с действующим законодательством РФ.

**5. Обязанности Арендодателя**

5.1. Своевременно производить текущее и аварийное обслуживание Помещения и устранение аварийного состояния коммунальных систем (водопровода, канализации, отопления и освещения). Устранение аварийного состояния указанного оборудования производится Арендодателем на основании письменной заявки, оформленной Арендатором.

5.2. Производить капитальный ремонт Помещения.

5.3. Организовать охрану Помещения.

5.4. Обеспечить общую пожарную безопасность здания, в котором находится Помещение.

5.5. Осуществлять контроль за целевым использованием Арендатором Помещения, фактическим использованием рабочих мест и ходом реализации бизнес-плана.

5.6. Организовывать мероприятия (семинары, тренинги, консультации, презентации, круглые столы, встречи с бизнес-сообществом и т.п.), способствующие повышению эффективности реализации бизнес-плана Арендатора.

5.7. Предоставить Арендатору необходимые документы для государственной регистрации настоящего договора, а также всех дополнительных соглашений к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**6. Ответственность сторон**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае причинения имущественного вреда Арендодателю Арендатор возмещает ущерб в полном объеме.

6.3. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные в пункте 3.2 настоящего Договора, на сумму задолженности подлежат начислению пени в размере 1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6.4. Оплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые участник не мог ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажор).

**7. Срок действия Договора, порядок его расторжения**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и действует по «\_\_» \_\_\_\_\_20 \_\_ г. включительно, с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы.

7.2. Расторжение и прекращение настоящего Договора допускаются по инициативе Арендодателя.

7.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

а) использует Помещение с существенным нарушением условий Договора, в том числе о назначении и разрешенном использовании Помещения, либо с неоднократными нарушениями;

б) использует помещение с существенными отклонениями от бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

в) приостановил или прекратил осуществление вида деятельности, указанного в заявке Арендатора при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

г) препятствует осуществлению Арендодателем непосредственного и документального контроля целевого использования Помещения, фактического использования рабочих мест и хода реализации бизнес-плана;

д) ухудшает состояние Помещения, в том числе имущества, принадлежащего Арендодателю;

е) более двух раз по истечении установленного Договором срока платежа допускает просрочку и/или не вносит арендную плату;

ж) неоднократно нарушает условия соглашений с Арендодателем, а также требования локальных нормативных актов Арендодателя, регулирующих порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

з) своевременно не предоставляет в соответствии с запросами Арендодателя информацию о реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

7.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендатора в случаях, когда:

а) Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования;

б) Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением.

7.5. Настоящий договор также может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон и в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.6. Арендодатель вправе в любое время полностью отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, письменно уведомив об этом Арендатора за один месяц. В этом случае Договор считается расторгнутым и Помещение должно быть освобождено Арендатором с соответствующей оплатой Арендатором арендной платы за помещение и коммунальных услуг.

7.7. В случае если Арендатор в день прекращения Договора не возвратил Помещение, он обязан внести арендную плату за все время просрочки, а также оплатить неустойку в размере 1% от суммы, причитающейся к оплате за каждый день просрочки.

7.8. Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по арендной плате и процентам.

**8. Порядок разрешения споров**

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Псковской области в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**9. Конфиденциальность**

9.1. Стороны обязуются в течение пяти лет с момента подписания настоящего Договора не разглашать и не использовать в целях, противоречащих интересам другой Стороны, сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, ставшие известными Сторонам в связи с исполнением настоящего Договора.

9.2. Сведения, указанные в пункте 9.1 настоящего Договора могут быть открыты третьим лицам только по согласованию Сторон и при условии наличия письменного обязательства третьего лица об обеспечении сохранности данной информации.

9.3. В случае нарушения требований пункта 9.1 настоящего Договора виновная сторона обязуется возместить другой стороне ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, включая расходы, направленные на устранение последствий разглашения информации.

**10. Прочие условия**

10.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

10.2. При наличии нарушений условий настоящего Договора со стороны Арендатора, Арендодатель составляет акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены. Вышеуказанный акт составляется с привлечением представителя Арендатора и подписывается обеими сторонами. В случае отказа от подписания акта со стороны Арендатора, Арендодатель вправе подписать акт в одностороннем порядке.

10.3. При изменении наименования, места нахождения, банковских и иных реквизитов, а также в случае реорганизации, Стороны обязуются уведомить друг друга в письменном виде в двухнедельный срок.

10.4. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**11. Юридические адреса и реквизиты сторон**

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация»

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д.15, телефон: (81153) 4-61-00, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201.

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

АРЕНДАТОР:

Наименование, реквизиты

Руководитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

Приложение № 1

к договору аренды нежилого помещения

от \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_

**РАСЧЕТ**

**арендной платы**

**для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

1. На основании Решения Великолукской городской Думы от 29.08.2014г. № 100 «Об установлении льготных ставок арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении Муниципального автономного учреждения «Бизнес-инкубатор «Новация» размер льготной арендной платы за 1 кв. м. площади нежилых помещений составляет:

- в первый год аренды составляет 40%;

- во второй год аренды составляет 60%;

- в третий год аренды составляет 100%.

1. Площадь арендуемых помещений составляет – 70,4 кв. м.
2. Рыночная стоимость арендной платы за встроенное помещение № 2 на первом этаже в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» в соответствии с Отчетом № 03/16-4441 от 18 марта 2016 г. об определении рыночной стоимости права пользования на условиях аренды (рыночная арендная плата) в течение года помещениями, расположенными в нежилом здании по адресу: РФ, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д.15 составляет 210 (двести десять) рублей 99 коп. за 1 кв. м в месяц (без НДС).

4. Размер арендной платы:

- в первый год аренды составляет: 70,4 кв.м. х 84,40 руб./месяц = 5 941,60 руб./месяц;

- во второй год аренды составляет: 70,4 кв.м. х 126,60 руб./месяц = 8 912,40 руб./месяц;

- в третий год аренды составляет: 70,4 кв.м. х 210,99 руб./месяц = 14 854,00 руб./месяц.

5. В течении срока действия договора аренды нежилого помещения от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_ размер арендной платы за второй и третий год аренды может быть изменен, в соответствии с данными отчета независимой оценки величины арендной платы.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» | Арендатор:  Наименование |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. |

Приложение № 2

к договору аренды нежилого помещения

от \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**АКТ**

**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, передало, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, приняло во временное возмездное пользование нежилое помещение в Муниципальном автономном учреждении «Бизнес-инкубатор «Новация», расположенное по адресу: 182106, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д. 15, кабинет № 2 общей площадью 70,4 кв. м. на условиях настоящего Договора.

Нежилое помещение находится в надлежащем санитарном, техническом и противопожарном состоянии, видимые и скрытые повреждения отсутствуют. Помещение пригодно для использования в соответствии с целями, предусмотренными настоящим Договором.

Взаимных претензий стороны не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» | Арендатор:  Наименование |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. |

*Проект договора аренды по лоту № 2*

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ** **№\_\_**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемое «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает во временное возмездное пользование нежилое помещение на втором этаже № 3 общей площадью 16,5 кв. м. в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»», расположенное по адресу: 182106, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д. 15 (далее - Помещение), а Арендатор принимает во временное возмездное пользование указанное Помещение и обязуется вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Стороны договорились об использовании Помещения для реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

1.3. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

- Приложение № 1 «Расчет арендной платы»;

- Приложение № 2 «Акт приема-передачи нежилого помещения».

**2. Порядок передачи Помещения**

2.1. Передача Помещения осуществляется по акту приема-передачи, который подписывается Сторонами в день подписания настоящего Договора.

2.2. Акт приема-передачи оформляется в соответствии с действующими нормативными документами и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**3. Арендная плата и расчеты по Договору**

3.1. Размер арендной платы за Помещение ежегодно применяется Арендодателем согласно Решения Великолукской городской Думы от 29.08.2010 № 100 «Об установлении льготных ставок арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении муниципального автономного учреждения «Бизнес-инкубатор «Новация» и определяется исходя из ставки арендной платы за 1 кв. м./руб. на основании независимой оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества в соответствии с расчетом согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

3.2. Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору в первый год аренды составляет 1 392 (одна тысяча триста девяносто два) рубля 80 коп. (без НДС). Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору за второй и третий год аренды определяется расчетом арендной платы (Приложение № 1).

3.3. Арендодатель вправе пересмотреть размер годовой арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке в случае изменения ставок арендной платы, на основании независимой оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества, но не чаще одного раза в год. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом и дополнительным соглашением о внесении соответствующих изменений в настоящий договор направляется Арендодателем Арендатору и является обязательным для последнего.

3.4. В сумму арендной платы не включены расходы по коммунальным услугам и услугам связи, связанным с использованием Помещения.

3.5. Арендатор оплачивает расходы, указанные в пункте 3.4 настоящего Договора до последнего календарного дня месяца, следующего за расчетным на основании отдельного соглашения с Арендодателем.

3.6. Платежи, предусмотренные пунктом 3.2 настоящего Договора, Арендатор осуществляет до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по указанным реквизитам:

Наименование учреждения: Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор Новация»

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д. 15, телефон: (81153) 46100, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201.

**4. Обязанности Арендатора**

4.1. Использовать Помещение исключительно по его прямому назначению и в соответствии с бизнес-планом, заявленным при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.2. Своевременно вносить арендную плату в порядке, размерах и сроки, которые устанавливаются настоящим Договором.

4.3. Соблюдать действующие в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» нормы и правила, установленные локальным нормативными актами Арендодателя, а также соблюдать нормативно-правовые акты Администрации города Великие Луки и Великолукской городской Думы, регулирующие деятельность МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» и вопросы аренды муниципального имущества.

4.4. Заключить с Арендодателем соглашение о возмещении расходов по оплате коммунальных услуг, связанных с использованием Помещения. Сумма компенсации стоимости коммунальных услуг в таком соглашении определяется на основании счетов, счетов-фактур и актов оказанных услуг, выставленных поставщиками коммунальных услуг и услуг связи, и рассчитывается в соответствии с фактическим потреблением Услуг Арендатором.

4.5. В случае использования Арендатором движимого имущества Арендодателя заключить с Арендодателем соглашение о передаче в безвозмездное пользование движимого имущества на период действия договора аренды Помещения.

4.6. Не препятствовать осуществлению Арендодателем непосредственного и документального контроля целевого использования Помещения, оказывать содействие при проверке Арендодателем фактического использования рабочих мест и хода реализации бизнес-плана в порядке, установленном локальным нормативным актом Арендодателя.

4.7. В соответствии с Порядком проведения мониторинга реализации бизнес-планов субъектами малого предпринимательства, размещенными в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» и другими локальными нормативными актами Арендодателя, своевременно по требованию Арендодателя предоставлять всю необходимую информацию и отчетность о реализации Арендатором бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.8. Обеспечивать сохранность Помещения в течение всего срока действия настоящего Договора, в том числе поддерживать надлежащее санитарное и техническое состояние Помещения, соблюдать правила пожарной безопасности.

4.9. Арендатор самостоятельно оплачивает расходы, связанные с ежедневной уборкой Помещения, вывозом и утилизацией твердых коммунальных отходов, образующихся в Помещении.

4.10. При обнаружении признаков аварийного состояния водопровода, водоснабжения, канализации, отопления и освещения внутри Помещения, немедленно информировать Арендодателя в письменном виде. В случае непринятия своевременных мер для предупреждения аварийных ситуаций возместить причиненный ущерб в полном объеме.

4.11. Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара, хищение материальных ценностей и проникновение в Помещение посторонних лиц в рабочее и в нерабочее время.

4.12. В течение 24 часов извещать Арендодателя о ставшем ему известном повреждении, аварии, о фактах нарушения целостности Помещения или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб Помещению, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего ущерба.

4.13. Не проводить реконструкцию Помещения, перепланировку Помещения, установку капитальных и временных перегородок, переоборудование и другие капитальные ремонтные работы, а также иные изменения в Помещении (отделимые и неотделимые улучшения) без письменного согласия Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без письменного разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

4.14. Соблюдать установленный Арендодателем режим работы учреждения, в котором находится Помещение.

4.15. Соблюдать условия соглашений с Арендодателем, а также исполнять требования локальных нормативных актов Арендодателя, регулирующих порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.16. Перед сдачей Помещения под охрану проверять и устранять наличие в Помещении посторонних лиц, включенных электроприборов и других источников повышенной опасности, выключать искусственное освещение в Помещении, закрывать на замки двери и окна.

4.17. По окончании срока действия договора или при досрочном его расторжении освободить Помещение и возвратить его в надлежащем состоянии с учетом нормального износа по акту приема-передачи в день прекращения договора, осуществить сверку платежей. При не подписании акта приема-передачи со стороны Арендатора, Арендодатель вправе подписать настоящий акт в одностороннем порядке. В случае если Помещение возвращается в состоянии худшем, чем это предусмотрено в настоящем договоре, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб. Если Арендатор не возвратил Помещение, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы и неустойки за все время просрочки.

4.18. Предоставлять по запросу Арендодателя всю необходимую информацию о Помещении, а также обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителей Арендодателя для проведения регламентных работ и осмотра Помещения на предмет соблюдения порядка энергоснабжения, обеспечения пожарной безопасности и надлежащего исполнения договора.

4.19. Арендатор не вправе сдавать арендованное Помещение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, а также осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав.

4.20. Принимать участие в мероприятиях (семинары, тренинги, консультации, презентации, круглые столы, встречи с бизнес-сообществом и т.п.), организованных Арендодателем, направленных на повышение эффективности реализации бизнес-плана Арендатора.

4.21. При условии предоставления Арендодателем всех необходимых документов, Арендатор самостоятельно своими силами и за свой счет производит государственную регистрацию настоящего договора и всех дополнительных соглашений к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение трех месяцев с даты их подписания в соответствии с действующим законодательством РФ.

**5. Обязанности Арендодателя**

5.1. Своевременно производить текущее и аварийное обслуживание Помещения и устранение аварийного состояния коммунальных систем (водопровода, канализации, отопления и освещения). Устранение аварийного состояния указанного оборудования производится Арендодателем на основании письменной заявки, оформленной Арендатором.

5.2. Производить капитальный ремонт Помещения.

5.3. Организовать охрану Помещения.

5.4. Обеспечить общую пожарную безопасность здания, в котором находится Помещение.

5.5. Осуществлять контроль за целевым использованием Арендатором Помещения, фактическим использованием рабочих мест и ходом реализации бизнес-плана.

5.6. Организовывать мероприятия (семинары, тренинги, консультации, презентации, круглые столы, встречи с бизнес-сообществом и т.п.), способствующие повышению эффективности реализации бизнес-плана Арендатора.

5.7. Предоставить Арендатору необходимые документы для государственной регистрации настоящего договора, а также всех дополнительных соглашений к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**6. Ответственность сторон**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае причинения имущественного вреда Арендодателю Арендатор возмещает ущерб в полном объеме.

6.3. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные в пункте 3.2 настоящего Договора, на сумму задолженности подлежат начислению пени в размере 1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6.4. Оплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые участник не мог ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажор).

**7. Срок действия Договора, порядок его расторжения**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и действует по «\_\_» \_\_\_\_\_20 \_\_ г. включительно, с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы.

7.2. Расторжение и прекращение настоящего Договора допускаются по инициативе Арендодателя.

7.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

а) использует Помещение с существенным нарушением условий Договора, в том числе о назначении и разрешенном использовании Помещения, либо с неоднократными нарушениями;

б) использует помещение с существенными отклонениями от бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

в) приостановил или прекратил осуществление вида деятельности, указанного в заявке Арендатора при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

г) препятствует осуществлению Арендодателем непосредственного и документального контроля целевого использования Помещения, фактического использования рабочих мест и хода реализации бизнес-плана;

д) ухудшает состояние Помещения, в том числе имущества, принадлежащего Арендодателю;

е) более двух раз по истечении установленного Договором срока платежа допускает просрочку и/или не вносит арендную плату;

ж) неоднократно нарушает условия соглашений с Арендодателем, а также требования локальных нормативных актов Арендодателя, регулирующих порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

з) своевременно не предоставляет в соответствии с запросами Арендодателя информацию о реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

7.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендатора в случаях, когда:

а) Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования;

б) Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением.

7.5. Настоящий договор также может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон и в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.6. Арендодатель вправе в любое время полностью отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, письменно уведомив об этом Арендатора за один месяц. В этом случае Договор считается расторгнутым и Помещение должно быть освобождено Арендатором с соответствующей оплатой Арендатором арендной платы за помещение и коммунальных услуг.

7.7. В случае если Арендатор в день прекращения Договора не возвратил Помещение, он обязан внести арендную плату за все время просрочки, а также оплатить неустойку в размере 1% от суммы, причитающейся к оплате за каждый день просрочки.

7.8. Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по арендной плате и процентам.

**8. Порядок разрешения споров**

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Псковской области в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**9. Конфиденциальность**

9.1. Стороны обязуются в течение пяти лет с момента подписания настоящего Договора не разглашать и не использовать в целях, противоречащих интересам другой Стороны, сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, ставшие известными Сторонам в связи с исполнением настоящего Договора.

9.2. Сведения, указанные в пункте 9.1 настоящего Договора могут быть открыты третьим лицам только по согласованию Сторон и при условии наличия письменного обязательства третьего лица об обеспечении сохранности данной информации.

9.3. В случае нарушения требований пункта 9.1 настоящего Договора виновная сторона обязуется возместить другой стороне ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, включая расходы, направленные на устранение последствий разглашения информации.

**10. Прочие условия**

10.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

10.2. При наличии нарушений условий настоящего Договора со стороны Арендатора, Арендодатель составляет акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены. Вышеуказанный акт составляется с привлечением представителя Арендатора и подписывается обеими сторонами. В случае отказа от подписания акта со стороны Арендатора, Арендодатель вправе подписать акт в одностороннем порядке.

10.3. При изменении наименования, места нахождения, банковских и иных реквизитов, а также в случае реорганизации, Стороны обязуются уведомить друг друга в письменном виде в двухнедельный срок.

10.4. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**11. Юридические адреса и реквизиты сторон**

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация»

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д.15, телефон: (81153) 4-61-00, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201.

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

АРЕНДАТОР:

Наименование, реквизиты

Руководитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

Приложение № 1

к договору аренды нежилого помещения

от \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_

**РАСЧЕТ**

**арендной платы**

**для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

1. На основании Решения Великолукской городской Думы от 29.08.2014г. № 100 «Об установлении льготных ставок арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении Муниципального автономного учреждения «Бизнес-инкубатор «Новация» размер льготной арендной платы за 1 кв. м. площади нежилых помещений составляет:

- в первый год аренды составляет 40%;

- во второй год аренды составляет 60%;

- в третий год аренды составляет 100%.

1. Площадь арендуемых помещений составляет – 16,5 кв. м.
2. Рыночная стоимость арендной платы за встроенное помещение № 3 на втором этаже в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» в соответствии с Отчетом № 03/16-4441 от 18 марта 2016 г. об определении рыночной стоимости права пользования на условиях аренды (рыночная арендная плата) в течение года помещениями, расположенными в нежилом здании по адресу: РФ, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д.15 составляет 211 (двести одинадцать) рублей 03 коп. за 1 кв. м в месяц (без НДС).
3. Размер арендной платы:

- в первый год аренды составляет: 16,5 кв.м. х 84,41 руб./месяц = 1 392,80 руб./месяц;

- во второй год аренды составляет: 16,5 кв.м. х 126,62 руб./месяц = 2 089,20 руб./месяц;

- в третий год аренды составляет: 16,5 кв.м. х 211,03 руб./месяц = 3 482,00 руб./месяц.

1. В течении срока действия договора аренды нежилого помещения от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_ размер арендной платы за второй и третий год аренды может быть изменен, в соответствии с данными отчета независимой оценки величины арендной платы.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» | Арендатор:  Наименование |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. |

Приложение № 2

к договору аренды нежилого помещения

от \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**АКТ**

**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, передало, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, приняло во временное возмездное пользование нежилое помещение в Муниципальном автономном учреждении «Бизнес-инкубатор «Новация», расположенное по адресу: 182106, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д. 15, кабинет № 3 общей площадью 16,5 кв. м. на условиях настоящего Договора.

Нежилое помещение находится в надлежащем санитарном, техническом и противопожарном состоянии, видимые и скрытые повреждения отсутствуют. Помещение пригодно для использования в соответствии с целями, предусмотренными настоящим Договором.

Взаимных претензий стороны не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» | Арендатор:  Наименование |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. |

*Проект договора аренды по лоту № 3*

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ** **№\_\_**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемое «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает во временное возмездное пользование нежилое помещение на втором этаже № 4 общей площадью 16,9 кв. м. в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»», расположенное по адресу: 182106, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д. 15 (далее - Помещение), а Арендатор принимает во временное возмездное пользование указанное Помещение и обязуется вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Стороны договорились об использовании Помещения для реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

1.3. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

- Приложение № 1 «Расчет арендной платы»;

- Приложение № 2 «Акт приема-передачи нежилого помещения».

**2. Порядок передачи Помещения**

2.1. Передача Помещения осуществляется по акту приема-передачи, который подписывается Сторонами в день подписания настоящего Договора.

2.2. Акт приема-передачи оформляется в соответствии с действующими нормативными документами и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**3. Арендная плата и расчеты по Договору**

3.1. Размер арендной платы за Помещение ежегодно применяется Арендодателем согласно Решения Великолукской городской Думы от 29.08.2010 № 100 «Об установлении льготных ставок арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении муниципального автономного учреждения «Бизнес-инкубатор «Новация» и определяется исходя из ставки арендной платы за 1 кв. м./руб. на основании независимой оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества в соответствии с расчетом согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

3.2. Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору в первый год аренды составляет 1 426 (одна тысяча четыреста двадцать шесть) рублей 40 коп. (без НДС). Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору за второй и третий год аренды определяется расчетом арендной платы (Приложение № 1).

3.3. Арендодатель вправе пересмотреть размер годовой арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке в случае изменения ставок арендной платы, на основании независимой оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества, но не чаще одного раза в год. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом и дополнительным соглашением о внесении соответствующих изменений в настоящий договор направляется Арендодателем Арендатору и является обязательным для последнего.

3.4. В сумму арендной платы не включены расходы по коммунальным услугам и услугам связи, связанным с использованием Помещения.

3.5. Арендатор оплачивает расходы, указанные в пункте 3.4 настоящего Договора до последнего календарного дня месяца, следующего за расчетным на основании отдельного соглашения с Арендодателем.

3.6. Платежи, предусмотренные пунктом 3.2 настоящего Договора, Арендатор осуществляет до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по указанным реквизитам:

Наименование учреждения: Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор Новация»

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д. 15, телефон: (81153) 46100, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201.

**4. Обязанности Арендатора**

4.1. Использовать Помещение исключительно по его прямому назначению и в соответствии с бизнес-планом, заявленным при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.2. Своевременно вносить арендную плату в порядке, размерах и сроки, которые устанавливаются настоящим Договором.

4.3. Соблюдать действующие в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» нормы и правила, установленные локальным нормативными актами Арендодателя, а также соблюдать нормативно-правовые акты Администрации города Великие Луки и Великолукской городской Думы, регулирующие деятельность МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» и вопросы аренды муниципального имущества.

4.4. Заключить с Арендодателем соглашение о возмещении расходов по оплате коммунальных услуг, связанных с использованием Помещения. Сумма компенсации стоимости коммунальных услуг в таком соглашении определяется на основании счетов, счетов-фактур и актов оказанных услуг, выставленных поставщиками коммунальных услуг и услуг связи, и рассчитывается в соответствии с фактическим потреблением Услуг Арендатором.

4.5. В случае использования Арендатором движимого имущества Арендодателя заключить с Арендодателем соглашение о передаче в безвозмездное пользование движимого имущества на период действия договора аренды Помещения.

4.6. Не препятствовать осуществлению Арендодателем непосредственного и документального контроля целевого использования Помещения, оказывать содействие при проверке Арендодателем фактического использования рабочих мест и хода реализации бизнес-плана в порядке, установленном локальным нормативным актом Арендодателя.

4.7. В соответствии с Порядком проведения мониторинга реализации бизнес-планов субъектами малого предпринимательства, размещенными в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» и другими локальными нормативными актами Арендодателя, своевременно по требованию Арендодателя предоставлять всю необходимую информацию и отчетность о реализации Арендатором бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.8. Обеспечивать сохранность Помещения в течение всего срока действия настоящего Договора, в том числе поддерживать надлежащее санитарное и техническое состояние Помещения, соблюдать правила пожарной безопасности.

4.9. Арендатор самостоятельно оплачивает расходы, связанные с ежедневной уборкой Помещения, вывозом и утилизацией твердых коммунальных отходов, образующихся в Помещении.

4.10. При обнаружении признаков аварийного состояния водопровода, водоснабжения, канализации, отопления и освещения внутри Помещения, немедленно информировать Арендодателя в письменном виде. В случае непринятия своевременных мер для предупреждения аварийных ситуаций возместить причиненный ущерб в полном объеме.

4.11. Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара, хищение материальных ценностей и проникновение в Помещение посторонних лиц в рабочее и в нерабочее время.

4.12. В течение 24 часов извещать Арендодателя о ставшем ему известном повреждении, аварии, о фактах нарушения целостности Помещения или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб Помещению, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего ущерба.

4.13. Не проводить реконструкцию Помещения, перепланировку Помещения, установку капитальных и временных перегородок, переоборудование и другие капитальные ремонтные работы, а также иные изменения в Помещении (отделимые и неотделимые улучшения) без письменного согласия Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без письменного разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

4.14. Соблюдать установленный Арендодателем режим работы учреждения, в котором находится Помещение.

4.15. Соблюдать условия соглашений с Арендодателем, а также исполнять требования локальных нормативных актов Арендодателя, регулирующих порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.16. Перед сдачей Помещения под охрану проверять и устранять наличие в Помещении посторонних лиц, включенных электроприборов и других источников повышенной опасности, выключать искусственное освещение в Помещении, закрывать на замки двери и окна.

4.17. По окончании срока действия договора или при досрочном его расторжении освободить Помещение и возвратить его в надлежащем состоянии с учетом нормального износа по акту приема-передачи в день прекращения договора, осуществить сверку платежей. При не подписании акта приема-передачи со стороны Арендатора, Арендодатель вправе подписать настоящий акт в одностороннем порядке. В случае если Помещение возвращается в состоянии худшем, чем это предусмотрено в настоящем договоре, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб. Если Арендатор не возвратил Помещение, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы и неустойки за все время просрочки.

4.18. Предоставлять по запросу Арендодателя всю необходимую информацию о Помещении, а также обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителей Арендодателя для проведения регламентных работ и осмотра Помещения на предмет соблюдения порядка энергоснабжения, обеспечения пожарной безопасности и надлежащего исполнения договора.

4.19. Арендатор не вправе сдавать арендованное Помещение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, а также осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав.

4.20. Принимать участие в мероприятиях (семинары, тренинги, консультации, презентации, круглые столы, встречи с бизнес-сообществом и т.п.), организованных Арендодателем, направленных на повышение эффективности реализации бизнес-плана Арендатора.

4.21. При условии предоставления Арендодателем всех необходимых документов, Арендатор самостоятельно своими силами и за свой счет производит государственную регистрацию настоящего договора и всех дополнительных соглашений к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение трех месяцев с даты их подписания в соответствии с действующим законодательством РФ.

**5. Обязанности Арендодателя**

5.1. Своевременно производить текущее и аварийное обслуживание Помещения и устранение аварийного состояния коммунальных систем (водопровода, канализации, отопления и освещения). Устранение аварийного состояния указанного оборудования производится Арендодателем на основании письменной заявки, оформленной Арендатором.

5.2. Производить капитальный ремонт Помещения.

5.3. Организовать охрану Помещения.

5.4. Обеспечить общую пожарную безопасность здания, в котором находится Помещение.

5.5. Осуществлять контроль за целевым использованием Арендатором Помещения, фактическим использованием рабочих мест и ходом реализации бизнес-плана.

5.6. Организовывать мероприятия (семинары, тренинги, консультации, презентации, круглые столы, встречи с бизнес-сообществом и т.п.), способствующие повышению эффективности реализации бизнес-плана Арендатора.

5.7. Предоставить Арендатору необходимые документы для государственной регистрации настоящего договора, а также всех дополнительных соглашений к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**6. Ответственность сторон**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае причинения имущественного вреда Арендодателю Арендатор возмещает ущерб в полном объеме.

6.3. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные в пункте 3.2 настоящего Договора, на сумму задолженности подлежат начислению пени в размере 1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6.4. Оплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые участник не мог ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажор).

**7. Срок действия Договора, порядок его расторжения**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и действует по «\_\_» \_\_\_\_\_20 \_\_ г. включительно, с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы.

7.2. Расторжение и прекращение настоящего Договора допускаются по инициативе Арендодателя.

7.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

а) использует Помещение с существенным нарушением условий Договора, в том числе о назначении и разрешенном использовании Помещения, либо с неоднократными нарушениями;

б) использует помещение с существенными отклонениями от бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

в) приостановил или прекратил осуществление вида деятельности, указанного в заявке Арендатора при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

г) препятствует осуществлению Арендодателем непосредственного и документального контроля целевого использования Помещения, фактического использования рабочих мест и хода реализации бизнес-плана;

д) ухудшает состояние Помещения, в том числе имущества, принадлежащего Арендодателю;

е) более двух раз по истечении установленного Договором срока платежа допускает просрочку и/или не вносит арендную плату;

ж) неоднократно нарушает условия соглашений с Арендодателем, а также требования локальных нормативных актов Арендодателя, регулирующих порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

з) своевременно не предоставляет в соответствии с запросами Арендодателя информацию о реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

7.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендатора в случаях, когда:

а) Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования;

б) Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением.

7.5. Настоящий договор также может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон и в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.6. Арендодатель вправе в любое время полностью отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, письменно уведомив об этом Арендатора за один месяц. В этом случае Договор считается расторгнутым и Помещение должно быть освобождено Арендатором с соответствующей оплатой Арендатором арендной платы за помещение и коммунальных услуг.

7.7. В случае если Арендатор в день прекращения Договора не возвратил Помещение, он обязан внести арендную плату за все время просрочки, а также оплатить неустойку в размере 1% от суммы, причитающейся к оплате за каждый день просрочки.

7.8. Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по арендной плате и процентам.

**8. Порядок разрешения споров**

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Псковской области в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**9. Конфиденциальность**

9.1. Стороны обязуются в течение пяти лет с момента подписания настоящего Договора не разглашать и не использовать в целях, противоречащих интересам другой Стороны, сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, ставшие известными Сторонам в связи с исполнением настоящего Договора.

9.2. Сведения, указанные в пункте 9.1 настоящего Договора могут быть открыты третьим лицам только по согласованию Сторон и при условии наличия письменного обязательства третьего лица об обеспечении сохранности данной информации.

9.3. В случае нарушения требований пункта 9.1 настоящего Договора виновная сторона обязуется возместить другой стороне ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, включая расходы, направленные на устранение последствий разглашения информации.

**10. Прочие условия**

10.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

10.2. При наличии нарушений условий настоящего Договора со стороны Арендатора, Арендодатель составляет акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены. Вышеуказанный акт составляется с привлечением представителя Арендатора и подписывается обеими сторонами. В случае отказа от подписания акта со стороны Арендатора, Арендодатель вправе подписать акт в одностороннем порядке.

10.3. При изменении наименования, места нахождения, банковских и иных реквизитов, а также в случае реорганизации, Стороны обязуются уведомить друг друга в письменном виде в двухнедельный срок.

10.4. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**11. Юридические адреса и реквизиты сторон**

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация»

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д.15, телефон: (81153) 4-61-00, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201.

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

АРЕНДАТОР:

Наименование, реквизиты

Руководитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

Приложение № 1

к договору аренды нежилого помещения

от \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_

**РАСЧЕТ**

**арендной платы**

**для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

1. На основании Решения Великолукской городской Думы от 29.08.2014г. № 100 «Об установлении льготных ставок арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении Муниципального автономного учреждения «Бизнес-инкубатор «Новация» размер льготной арендной платы за 1 кв. м. площади нежилых помещений составляет:

- в первый год аренды составляет 40%;

- во второй год аренды составляет 60%;

- в третий год аренды составляет 100%.

1. Площадь арендуемых помещений составляет – 16,9 кв. м.
2. Рыночная стоимость арендной платы за встроенное помещение № 4 на втором этаже в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» в соответствии с Отчетом № 03/16-4441 от 18 марта 2016 г. об определении рыночной стоимости права пользования на условиях аренды (рыночная арендная плата) в течение года помещениями, расположенными в нежилом здании по адресу: РФ, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д.15 составляет 211 (двести одиннадцать) рублей 01 коп. за 1 кв. м в месяц (без НДС).
3. Размер арендной платы:

- в первый год аренды составляет: 16,9 кв.м. х 84,40 руб./месяц = 1 426,40 руб./месяц;

- во второй год аренды составляет: 16,9 кв.м. х 126,60 руб./месяц = 2 139,60 руб./месяц;

- в третий год аренды составляет: 16,9 кв.м. х 211,01 руб./месяц = 3 566,00 руб./месяц.

1. В течении срока действия договора аренды нежилого помещения от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_ размер арендной платы за второй и третий год аренды может быть изменен, в соответствии с данными отчета независимой оценки величины арендной платы.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» | Арендатор:  Наименование |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. |

Приложение № 2

к договору аренды нежилого помещения

от \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**АКТ**

**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, передало, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, приняло во временное возмездное пользование нежилое помещение в Муниципальном автономном учреждении «Бизнес-инкубатор «Новация», расположенное по адресу: 182106, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д. 15, кабинет № 4 общей площадью 16,9 кв. м. на условиях настоящего Договора.

Нежилое помещение находится в надлежащем санитарном, техническом и противопожарном состоянии, видимые и скрытые повреждения отсутствуют. Помещение пригодно для использования в соответствии с целями, предусмотренными настоящим Договором.

Взаимных претензий стороны не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» | Арендатор:  Наименование |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. |

*Проект договора аренды по лоту № 4*

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ** **№\_\_**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемое «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает во временное возмездное пользование нежилое помещение на втором этаже № 6 общей площадью 18,7 кв. м. в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»», расположенное по адресу: 182106, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д. 15 (далее - Помещение), а Арендатор принимает во временное возмездное пользование указанное Помещение и обязуется вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Стороны договорились об использовании Помещения для реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

1.3. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

- Приложение № 1 «Расчет арендной платы»;

- Приложение № 2 «Акт приема-передачи нежилого помещения».

**2. Порядок передачи Помещения**

2.1. Передача Помещения осуществляется по акту приема-передачи, который подписывается Сторонами в день подписания настоящего Договора.

2.2. Акт приема-передачи оформляется в соответствии с действующими нормативными документами и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**3. Арендная плата и расчеты по Договору**

3.1. Размер арендной платы за Помещение ежегодно применяется Арендодателем согласно Решения Великолукской городской Думы от 29.08.2010 № 100 «Об установлении льготных ставок арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении муниципального автономного учреждения «Бизнес-инкубатор «Новация» и определяется исходя из ставки арендной платы за 1 кв. м./руб. на основании независимой оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества в соответствии с расчетом согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

3.2. Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору в первый год аренды составляет 1 578 (одна тысяча пятьсот семьдесят восемь) рублей 40 коп. (без НДС). Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору за второй и третий год аренды определяется расчетом арендной платы (Приложение № 1).

3.3. Арендодатель вправе пересмотреть размер годовой арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке в случае изменения ставок арендной платы, на основании независимой оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества, но не чаще одного раза в год. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом и дополнительным соглашением о внесении соответствующих изменений в настоящий договор направляется Арендодателем Арендатору и является обязательным для последнего.

3.4. В сумму арендной платы не включены расходы по коммунальным услугам и услугам связи, связанным с использованием Помещения.

3.5. Арендатор оплачивает расходы, указанные в пункте 3.4 настоящего Договора до последнего календарного дня месяца, следующего за расчетным на основании отдельного соглашения с Арендодателем.

3.6. Платежи, предусмотренные пунктом 3.2 настоящего Договора, Арендатор осуществляет до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по указанным реквизитам:

Наименование учреждения: Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор Новация»

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д. 15, телефон: (81153) 46100, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201.

**4. Обязанности Арендатора**

4.1. Использовать Помещение исключительно по его прямому назначению и в соответствии с бизнес-планом, заявленным при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.2. Своевременно вносить арендную плату в порядке, размерах и сроки, которые устанавливаются настоящим Договором.

4.3. Соблюдать действующие в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» нормы и правила, установленные локальным нормативными актами Арендодателя, а также соблюдать нормативно-правовые акты Администрации города Великие Луки и Великолукской городской Думы, регулирующие деятельность МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» и вопросы аренды муниципального имущества.

4.4. Заключить с Арендодателем соглашение о возмещении расходов по оплате коммунальных услуг, связанных с использованием Помещения. Сумма компенсации стоимости коммунальных услуг в таком соглашении определяется на основании счетов, счетов-фактур и актов оказанных услуг, выставленных поставщиками коммунальных услуг и услуг связи, и рассчитывается в соответствии с фактическим потреблением Услуг Арендатором.

4.5. В случае использования Арендатором движимого имущества Арендодателя заключить с Арендодателем соглашение о передаче в безвозмездное пользование движимого имущества на период действия договора аренды Помещения.

4.6. Не препятствовать осуществлению Арендодателем непосредственного и документального контроля целевого использования Помещения, оказывать содействие при проверке Арендодателем фактического использования рабочих мест и хода реализации бизнес-плана в порядке, установленном локальным нормативным актом Арендодателя.

4.7. В соответствии с Порядком проведения мониторинга реализации бизнес-планов субъектами малого предпринимательства, размещенными в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» и другими локальными нормативными актами Арендодателя, своевременно по требованию Арендодателя предоставлять всю необходимую информацию и отчетность о реализации Арендатором бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.8. Обеспечивать сохранность Помещения в течение всего срока действия настоящего Договора, в том числе поддерживать надлежащее санитарное и техническое состояние Помещения, соблюдать правила пожарной безопасности.

4.9. Арендатор самостоятельно оплачивает расходы, связанные с ежедневной уборкой Помещения, вывозом и утилизацией твердых коммунальных отходов, образующихся в Помещении.

4.10. При обнаружении признаков аварийного состояния водопровода, водоснабжения, канализации, отопления и освещения внутри Помещения, немедленно информировать Арендодателя в письменном виде. В случае непринятия своевременных мер для предупреждения аварийных ситуаций возместить причиненный ущерб в полном объеме.

4.11. Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара, хищение материальных ценностей и проникновение в Помещение посторонних лиц в рабочее и в нерабочее время.

4.12. В течение 24 часов извещать Арендодателя о ставшем ему известном повреждении, аварии, о фактах нарушения целостности Помещения или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб Помещению, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего ущерба.

4.13. Не проводить реконструкцию Помещения, перепланировку Помещения, установку капитальных и временных перегородок, переоборудование и другие капитальные ремонтные работы, а также иные изменения в Помещении (отделимые и неотделимые улучшения) без письменного согласия Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без письменного разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

4.14. Соблюдать установленный Арендодателем режим работы учреждения, в котором находится Помещение.

4.15. Соблюдать условия соглашений с Арендодателем, а также исполнять требования локальных нормативных актов Арендодателя, регулирующих порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.16. Перед сдачей Помещения под охрану проверять и устранять наличие в Помещении посторонних лиц, включенных электроприборов и других источников повышенной опасности, выключать искусственное освещение в Помещении, закрывать на замки двери и окна.

4.17. По окончании срока действия договора или при досрочном его расторжении освободить Помещение и возвратить его в надлежащем состоянии с учетом нормального износа по акту приема-передачи в день прекращения договора, осуществить сверку платежей. При не подписании акта приема-передачи со стороны Арендатора, Арендодатель вправе подписать настоящий акт в одностороннем порядке. В случае если Помещение возвращается в состоянии худшем, чем это предусмотрено в настоящем договоре, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб. Если Арендатор не возвратил Помещение, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы и неустойки за все время просрочки.

4.18. Предоставлять по запросу Арендодателя всю необходимую информацию о Помещении, а также обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителей Арендодателя для проведения регламентных работ и осмотра Помещения на предмет соблюдения порядка энергоснабжения, обеспечения пожарной безопасности и надлежащего исполнения договора.

4.19. Арендатор не вправе сдавать арендованное Помещение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, а также осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав.

4.20. Принимать участие в мероприятиях (семинары, тренинги, консультации, презентации, круглые столы, встречи с бизнес-сообществом и т.п.), организованных Арендодателем, направленных на повышение эффективности реализации бизнес-плана Арендатора.

4.21. При условии предоставления Арендодателем всех необходимых документов, Арендатор самостоятельно своими силами и за свой счет производит государственную регистрацию настоящего договора и всех дополнительных соглашений к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение трех месяцев с даты их подписания в соответствии с действующим законодательством РФ.

**5. Обязанности Арендодателя**

5.1. Своевременно производить текущее и аварийное обслуживание Помещения и устранение аварийного состояния коммунальных систем (водопровода, канализации, отопления и освещения). Устранение аварийного состояния указанного оборудования производится Арендодателем на основании письменной заявки, оформленной Арендатором.

5.2. Производить капитальный ремонт Помещения.

5.3. Организовать охрану Помещения.

5.4. Обеспечить общую пожарную безопасность здания, в котором находится Помещение.

5.5. Осуществлять контроль за целевым использованием Арендатором Помещения, фактическим использованием рабочих мест и ходом реализации бизнес-плана.

5.6. Организовывать мероприятия (семинары, тренинги, консультации, презентации, круглые столы, встречи с бизнес-сообществом и т.п.), способствующие повышению эффективности реализации бизнес-плана Арендатора.

5.7. Предоставить Арендатору необходимые документы для государственной регистрации настоящего договора, а также всех дополнительных соглашений к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**6. Ответственность сторон**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае причинения имущественного вреда Арендодателю Арендатор возмещает ущерб в полном объеме.

6.3. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные в пункте 3.2 настоящего Договора, на сумму задолженности подлежат начислению пени в размере 1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6.4. Оплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые участник не мог ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажор).

**7. Срок действия Договора, порядок его расторжения**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и действует по «\_\_» \_\_\_\_\_20 \_\_ г. включительно, с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы.

7.2. Расторжение и прекращение настоящего Договора допускаются по инициативе Арендодателя.

7.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

а) использует Помещение с существенным нарушением условий Договора, в том числе о назначении и разрешенном использовании Помещения, либо с неоднократными нарушениями;

б) использует помещение с существенными отклонениями от бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

в) приостановил или прекратил осуществление вида деятельности, указанного в заявке Арендатора при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

г) препятствует осуществлению Арендодателем непосредственного и документального контроля целевого использования Помещения, фактического использования рабочих мест и хода реализации бизнес-плана;

д) ухудшает состояние Помещения, в том числе имущества, принадлежащего Арендодателю;

е) более двух раз по истечении установленного Договором срока платежа допускает просрочку и/или не вносит арендную плату;

ж) неоднократно нарушает условия соглашений с Арендодателем, а также требования локальных нормативных актов Арендодателя, регулирующих порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

з) своевременно не предоставляет в соответствии с запросами Арендодателя информацию о реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

7.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендатора в случаях, когда:

а) Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования;

б) Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением.

7.5. Настоящий договор также может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон и в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.6. Арендодатель вправе в любое время полностью отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, письменно уведомив об этом Арендатора за один месяц. В этом случае Договор считается расторгнутым и Помещение должно быть освобождено Арендатором с соответствующей оплатой Арендатором арендной платы за помещение и коммунальных услуг.

7.7. В случае если Арендатор в день прекращения Договора не возвратил Помещение, он обязан внести арендную плату за все время просрочки, а также оплатить неустойку в размере 1% от суммы, причитающейся к оплате за каждый день просрочки.

7.8. Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по арендной плате и процентам.

**8. Порядок разрешения споров**

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Псковской области в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**9. Конфиденциальность**

9.1. Стороны обязуются в течение пяти лет с момента подписания настоящего Договора не разглашать и не использовать в целях, противоречащих интересам другой Стороны, сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, ставшие известными Сторонам в связи с исполнением настоящего Договора.

9.2. Сведения, указанные в пункте 9.1 настоящего Договора могут быть открыты третьим лицам только по согласованию Сторон и при условии наличия письменного обязательства третьего лица об обеспечении сохранности данной информации.

9.3. В случае нарушения требований пункта 9.1 настоящего Договора виновная сторона обязуется возместить другой стороне ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, включая расходы, направленные на устранение последствий разглашения информации.

**10. Прочие условия**

10.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

10.2. При наличии нарушений условий настоящего Договора со стороны Арендатора, Арендодатель составляет акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены. Вышеуказанный акт составляется с привлечением представителя Арендатора и подписывается обеими сторонами. В случае отказа от подписания акта со стороны Арендатора, Арендодатель вправе подписать акт в одностороннем порядке.

10.3. При изменении наименования, места нахождения, банковских и иных реквизитов, а также в случае реорганизации, Стороны обязуются уведомить друг друга в письменном виде в двухнедельный срок.

10.4. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**11. Юридические адреса и реквизиты сторон**

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация»

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д.15, телефон: (81153) 4-61-00, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201.

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

АРЕНДАТОР:

Наименование, реквизиты

Руководитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

Приложение № 1

к договору аренды нежилого помещения

от \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_

**РАСЧЕТ**

**арендной платы**

**для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

1. На основании Решения Великолукской городской Думы от 29.08.2014г. № 100 «Об установлении льготных ставок арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении Муниципального автономного учреждения «Бизнес-инкубатор «Новация» размер льготной арендной платы за 1 кв. м. площади нежилых помещений составляет:

- в первый год аренды составляет 40%;

- во второй год аренды составляет 60%;

- в третий год аренды составляет 100%.

1. Площадь арендуемых помещений составляет – 18,7 кв. м.
2. Рыночная стоимость арендной платы за встроенное помещение № 6 на втором этаже в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» в соответствии с Отчетом № 03/16-4441 от 18 марта 2016 г. об определении рыночной стоимости права пользования на условиях аренды (рыночная арендная плата) в течение года помещениями, расположенными в нежилом здании по адресу: РФ, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д.15 составляет 211 (двести одинадцать) рублей 02 коп. за 1 кв. м в месяц (без НДС).
3. Размер арендной платы:

- в первый год аренды составляет: 18,7 кв.м. х 84,41 руб./месяц = 1 578,40 руб./месяц;

- во второй год аренды составляет: 18,7 кв.м. х 126,61 руб./месяц = 2 367,60 руб./месяц;

- в третий год аренды составляет: 18,7 кв.м. х 211,02 руб./месяц = 3 946,00 руб./месяц.

1. В течении срока действия договора аренды нежилого помещения от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_ размер арендной платы за второй и третий год аренды может быть изменен, в соответствии с данными отчета независимой оценки величины арендной платы.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» | Арендатор:  Наименование |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. |

Приложение № 2

к договору аренды нежилого помещения

от \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**АКТ**

**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, передало, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, приняло во временное возмездное пользование нежилое помещение в Муниципальном автономном учреждении «Бизнес-инкубатор «Новация», расположенное по адресу: 182106, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д. 15, кабинет № 6 общей площадью 18,7 кв. м. на условиях настоящего Договора.

Нежилое помещение находится в надлежащем санитарном, техническом и противопожарном состоянии, видимые и скрытые повреждения отсутствуют. Помещение пригодно для использования в соответствии с целями, предусмотренными настоящим Договором.

Взаимных претензий стороны не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» | Арендатор:  Наименование |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. |

*Проект договора аренды по лоту № 5*

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ** **№\_\_**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемое «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает во временное возмездное пользование нежилое помещение на втором этаже № 17 общей площадью 17,3 кв. м. в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»», расположенное по адресу: 182106, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д. 15 (далее - Помещение), а Арендатор принимает во временное возмездное пользование указанное Помещение и обязуется вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Стороны договорились об использовании Помещения для реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

1.3. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

- Приложение № 1 «Расчет арендной платы»;

- Приложение № 2 «Акт приема-передачи нежилого помещения».

**2. Порядок передачи Помещения**

2.1. Передача Помещения осуществляется по акту приема-передачи, который подписывается Сторонами в день подписания настоящего Договора.

2.2. Акт приема-передачи оформляется в соответствии с действующими нормативными документами и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**3. Арендная плата и расчеты по Договору**

3.1. Размер арендной платы за Помещение ежегодно применяется Арендодателем согласно Решения Великолукской городской Думы от 29.08.2010 № 100 «Об установлении льготных ставок арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении муниципального автономного учреждения «Бизнес-инкубатор «Новация» и определяется исходя из ставки арендной платы за 1 кв. м./руб. на основании независимой оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества в соответствии с расчетом согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

3.2. Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору в первый год аренды составляет 1 460 (одна тысяча четыреста шестьдесят) рублей 00 коп. (без НДС). Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору за второй и третий год аренды определяется расчетом арендной платы (Приложение № 1).

3.3. Арендодатель вправе пересмотреть размер годовой арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке в случае изменения ставок арендной платы, на основании независимой оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества, но не чаще одного раза в год. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом и дополнительным соглашением о внесении соответствующих изменений в настоящий договор направляется Арендодателем Арендатору и является обязательным для последнего.

3.4. В сумму арендной платы не включены расходы по коммунальным услугам и услугам связи, связанным с использованием Помещения.

3.5. Арендатор оплачивает расходы, указанные в пункте 3.4 настоящего Договора до последнего календарного дня месяца, следующего за расчетным на основании отдельного соглашения с Арендодателем.

3.6. Платежи, предусмотренные пунктом 3.2 настоящего Договора, Арендатор осуществляет до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по указанным реквизитам:

Наименование учреждения: Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор Новация»

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д. 15, телефон: (81153) 46100, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201.

**4. Обязанности Арендатора**

4.1. Использовать Помещение исключительно по его прямому назначению и в соответствии с бизнес-планом, заявленным при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.2. Своевременно вносить арендную плату в порядке, размерах и сроки, которые устанавливаются настоящим Договором.

4.3. Соблюдать действующие в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» нормы и правила, установленные локальным нормативными актами Арендодателя, а также соблюдать нормативно-правовые акты Администрации города Великие Луки и Великолукской городской Думы, регулирующие деятельность МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» и вопросы аренды муниципального имущества.

4.4. Заключить с Арендодателем соглашение о возмещении расходов по оплате коммунальных услуг, связанных с использованием Помещения. Сумма компенсации стоимости коммунальных услуг в таком соглашении определяется на основании счетов, счетов-фактур и актов оказанных услуг, выставленных поставщиками коммунальных услуг и услуг связи, и рассчитывается в соответствии с фактическим потреблением Услуг Арендатором.

4.5. В случае использования Арендатором движимого имущества Арендодателя заключить с Арендодателем соглашение о передаче в безвозмездное пользование движимого имущества на период действия договора аренды Помещения.

4.6. Не препятствовать осуществлению Арендодателем непосредственного и документального контроля целевого использования Помещения, оказывать содействие при проверке Арендодателем фактического использования рабочих мест и хода реализации бизнес-плана в порядке, установленном локальным нормативным актом Арендодателя.

4.7. В соответствии с Порядком проведения мониторинга реализации бизнес-планов субъектами малого предпринимательства, размещенными в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» и другими локальными нормативными актами Арендодателя, своевременно по требованию Арендодателя предоставлять всю необходимую информацию и отчетность о реализации Арендатором бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.8. Обеспечивать сохранность Помещения в течение всего срока действия настоящего Договора, в том числе поддерживать надлежащее санитарное и техническое состояние Помещения, соблюдать правила пожарной безопасности.

4.9. Арендатор самостоятельно оплачивает расходы, связанные с ежедневной уборкой Помещения, вывозом и утилизацией твердых коммунальных отходов, образующихся в Помещении.

4.10. При обнаружении признаков аварийного состояния водопровода, водоснабжения, канализации, отопления и освещения внутри Помещения, немедленно информировать Арендодателя в письменном виде. В случае непринятия своевременных мер для предупреждения аварийных ситуаций возместить причиненный ущерб в полном объеме.

4.11. Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара, хищение материальных ценностей и проникновение в Помещение посторонних лиц в рабочее и в нерабочее время.

4.12. В течение 24 часов извещать Арендодателя о ставшем ему известном повреждении, аварии, о фактах нарушения целостности Помещения или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб Помещению, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего ущерба.

4.13. Не проводить реконструкцию Помещения, перепланировку Помещения, установку капитальных и временных перегородок, переоборудование и другие капитальные ремонтные работы, а также иные изменения в Помещении (отделимые и неотделимые улучшения) без письменного согласия Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без письменного разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

4.14. Соблюдать установленный Арендодателем режим работы учреждения, в котором находится Помещение.

4.15. Соблюдать условия соглашений с Арендодателем, а также исполнять требования локальных нормативных актов Арендодателя, регулирующих порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.16. Перед сдачей Помещения под охрану проверять и устранять наличие в Помещении посторонних лиц, включенных электроприборов и других источников повышенной опасности, выключать искусственное освещение в Помещении, закрывать на замки двери и окна.

4.17. По окончании срока действия договора или при досрочном его расторжении освободить Помещение и возвратить его в надлежащем состоянии с учетом нормального износа по акту приема-передачи в день прекращения договора, осуществить сверку платежей. При не подписании акта приема-передачи со стороны Арендатора, Арендодатель вправе подписать настоящий акт в одностороннем порядке. В случае если Помещение возвращается в состоянии худшем, чем это предусмотрено в настоящем договоре, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб. Если Арендатор не возвратил Помещение, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы и неустойки за все время просрочки.

4.18. Предоставлять по запросу Арендодателя всю необходимую информацию о Помещении, а также обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителей Арендодателя для проведения регламентных работ и осмотра Помещения на предмет соблюдения порядка энергоснабжения, обеспечения пожарной безопасности и надлежащего исполнения договора.

4.19. Арендатор не вправе сдавать арендованное Помещение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, а также осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав.

4.20. Принимать участие в мероприятиях (семинары, тренинги, консультации, презентации, круглые столы, встречи с бизнес-сообществом и т.п.), организованных Арендодателем, направленных на повышение эффективности реализации бизнес-плана Арендатора.

4.21. При условии предоставления Арендодателем всех необходимых документов, Арендатор самостоятельно своими силами и за свой счет производит государственную регистрацию настоящего договора и всех дополнительных соглашений к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение трех месяцев с даты их подписания в соответствии с действующим законодательством РФ.

**5. Обязанности Арендодателя**

5.1. Своевременно производить текущее и аварийное обслуживание Помещения и устранение аварийного состояния коммунальных систем (водопровода, канализации, отопления и освещения). Устранение аварийного состояния указанного оборудования производится Арендодателем на основании письменной заявки, оформленной Арендатором.

5.2. Производить капитальный ремонт Помещения.

5.3. Организовать охрану Помещения.

5.4. Обеспечить общую пожарную безопасность здания, в котором находится Помещение.

5.5. Осуществлять контроль за целевым использованием Арендатором Помещения, фактическим использованием рабочих мест и ходом реализации бизнес-плана.

5.6. Организовывать мероприятия (семинары, тренинги, консультации, презентации, круглые столы, встречи с бизнес-сообществом и т.п.), способствующие повышению эффективности реализации бизнес-плана Арендатора.

5.7. Предоставить Арендатору необходимые документы для государственной регистрации настоящего договора, а также всех дополнительных соглашений к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**6. Ответственность сторон**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае причинения имущественного вреда Арендодателю Арендатор возмещает ущерб в полном объеме.

6.3. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные в пункте 3.2 настоящего Договора, на сумму задолженности подлежат начислению пени в размере 1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6.4. Оплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые участник не мог ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажор).

**7. Срок действия Договора, порядок его расторжения**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и действует по «\_\_» \_\_\_\_\_20 \_\_ г. включительно, с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы.

7.2. Расторжение и прекращение настоящего Договора допускаются по инициативе Арендодателя.

7.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

а) использует Помещение с существенным нарушением условий Договора, в том числе о назначении и разрешенном использовании Помещения, либо с неоднократными нарушениями;

б) использует помещение с существенными отклонениями от бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

в) приостановил или прекратил осуществление вида деятельности, указанного в заявке Арендатора при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

г) препятствует осуществлению Арендодателем непосредственного и документального контроля целевого использования Помещения, фактического использования рабочих мест и хода реализации бизнес-плана;

д) ухудшает состояние Помещения, в том числе имущества, принадлежащего Арендодателю;

е) более двух раз по истечении установленного Договором срока платежа допускает просрочку и/или не вносит арендную плату;

ж) неоднократно нарушает условия соглашений с Арендодателем, а также требования локальных нормативных актов Арендодателя, регулирующих порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

з) своевременно не предоставляет в соответствии с запросами Арендодателя информацию о реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

7.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендатора в случаях, когда:

а) Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования;

б) Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением.

7.5. Настоящий договор также может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон и в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.7.6. Арендодатель вправе в любое время полностью отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, письменно уведомив об этом Арендатора за один месяц. В этом случае Договор считается расторгнутым и Помещение должно быть освобождено Арендатором с соответствующей оплатой Арендатором арендной платы за помещение и коммунальных услуг.

7.7. В случае если Арендатор в день прекращения Договора не возвратил Помещение, он обязан внести арендную плату за все время просрочки, а также оплатить неустойку в размере 1% от суммы, причитающейся к оплате за каждый день просрочки.

7.8. Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по арендной плате и процентам.

**8. Порядок разрешения споров**

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Псковской области в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**9. Конфиденциальность**

9.1. Стороны обязуются в течение пяти лет с момента подписания настоящего Договора не разглашать и не использовать в целях, противоречащих интересам другой Стороны, сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, ставшие известными Сторонам в связи с исполнением настоящего Договора.

9.2. Сведения, указанные в пункте 9.1 настоящего Договора могут быть открыты третьим лицам только по согласованию Сторон и при условии наличия письменного обязательства третьего лица об обеспечении сохранности данной информации.

9.3. В случае нарушения требований пункта 9.1 настоящего Договора виновная сторона обязуется возместить другой стороне ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, включая расходы, направленные на устранение последствий разглашения информации.

**10. Прочие условия**

10.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

10.2. При наличии нарушений условий настоящего Договора со стороны Арендатора, Арендодатель составляет акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены. Вышеуказанный акт составляется с привлечением представителя Арендатора и подписывается обеими сторонами. В случае отказа от подписания акта со стороны Арендатора, Арендодатель вправе подписать акт в одностороннем порядке.

10.3. При изменении наименования, места нахождения, банковских и иных реквизитов, а также в случае реорганизации, Стороны обязуются уведомить друг друга в письменном виде в двухнедельный срок.

10.4. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**11. Юридические адреса и реквизиты сторон**

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация»

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д.15, телефон: (81153) 4-61-00, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201.

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

АРЕНДАТОР:

Наименование, реквизиты

Руководитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

Приложение № 1

к договору аренды нежилого помещения

от \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_

**РАСЧЕТ**

**арендной платы**

**для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

1. На основании Решения Великолукской городской Думы от 29.08.2014г. № 100 «Об установлении льготных ставок арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении Муниципального автономного учреждения «Бизнес-инкубатор «Новация» размер льготной арендной платы за 1 кв. м. площади нежилых помещений составляет:

- в первый год аренды составляет 40%;

- во второй год аренды составляет 60%;

- в третий год аренды составляет 100%.

1. Площадь арендуемых помещений составляет – 17,3 кв. м.
2. Рыночная стоимость арендной платы за встроенное помещение № 17 на втором этаже в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» в соответствии с Отчетом № 03/16-4441 от 18 марта 2016 г. об определении рыночной стоимости права пользования на условиях аренды (рыночная арендная плата) в течение года помещениями, расположенными в нежилом здании по адресу: РФ, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д.15 составляет 210 (двести десять) рублей 98 коп. за 1 кв. м в месяц (без НДС).
3. Размер арендной платы:

- в первый год аренды составляет: 17,3 кв.м. х 84,39 руб./месяц = 1 460,00 руб./месяц;

- во второй год аренды составляет: 17,3 кв.м. х 126,59 руб./месяц = 2 190,00 руб./месяц;

- в третий год аренды составляет: 17,3 кв.м. х 210,98 руб./месяц = 3 650,00 руб./месяц.

1. В течении срока действия договора аренды нежилого помещения от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_ размер арендной платы за второй и третий год аренды может быть изменен, в соответствии с данными отчета независимой оценки величины арендной платы.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» | Арендатор:  Наименование |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. |

Приложение № 2

к договору аренды нежилого помещения

от \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**АКТ**

**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, передало, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, приняло во временное возмездное пользование нежилое помещение в Муниципальном автономном учреждении «Бизнес-инкубатор «Новация», расположенное по адресу: 182106, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д. 15, кабинет № 17 общей площадью 17,3 кв. м. на условиях настоящего Договора.

Нежилое помещение находится в надлежащем санитарном, техническом и противопожарном состоянии, видимые и скрытые повреждения отсутствуют. Помещение пригодно для использования в соответствии с целями, предусмотренными настоящим Договором.

Взаимных претензий стороны не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» | Арендатор:  Наименование |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. |

*Проект договора аренды по лоту № 6*

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ** **№\_\_**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемое «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает во временное возмездное пользование нежилое помещение на втором этаже № 18 общей площадью 17,1 кв. м. в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»», расположенное по адресу: 182106, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д. 15 (далее - Помещение), а Арендатор принимает во временное возмездное пользование указанное Помещение и обязуется вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Стороны договорились об использовании Помещения для реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

1.3. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

- Приложение № 1 «Расчет арендной платы»;

- Приложение № 2 «Акт приема-передачи нежилого помещения».

**2. Порядок передачи Помещения**

2.1. Передача Помещения осуществляется по акту приема-передачи, который подписывается Сторонами в день подписания настоящего Договора.

2.2. Акт приема-передачи оформляется в соответствии с действующими нормативными документами и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**3. Арендная плата и расчеты по Договору**

3.1. Размер арендной платы за Помещение ежегодно применяется Арендодателем согласно Решения Великолукской городской Думы от 29.08.2010 № 100 «Об установлении льготных ставок арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении муниципального автономного учреждения «Бизнес-инкубатор «Новация» и определяется исходя из ставки арендной платы за 1 кв. м./руб. на основании независимой оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества в соответствии с расчетом согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

3.2. Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору в первый год аренды составляет 1 443 (одна тысяча четыреста сорок три) рубля 20 коп. (без НДС). Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору за второй и третий год аренды определяется расчетом арендной платы (Приложение № 1).

3.3. Арендодатель вправе пересмотреть размер годовой арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке в случае изменения ставок арендной платы, на основании независимой оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества, но не чаще одного раза в год. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом и дополнительным соглашением о внесении соответствующих изменений в настоящий договор направляется Арендодателем Арендатору и является обязательным для последнего.

3.4. В сумму арендной платы не включены расходы по коммунальным услугам и услугам связи, связанным с использованием Помещения.

3.5. Арендатор оплачивает расходы, указанные в пункте 3.4 настоящего Договора до последнего календарного дня месяца, следующего за расчетным на основании отдельного соглашения с Арендодателем.

3.6. Платежи, предусмотренные пунктом 3.2 настоящего Договора, Арендатор осуществляет до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по указанным реквизитам:

Наименование учреждения: Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор Новация»

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д. 15, телефон: (81153) 46100, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201.

**4. Обязанности Арендатора**

4.1. Использовать Помещение исключительно по его прямому назначению и в соответствии с бизнес-планом, заявленным при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.2. Своевременно вносить арендную плату в порядке, размерах и сроки, которые устанавливаются настоящим Договором.

4.3. Соблюдать действующие в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» нормы и правила, установленные локальным нормативными актами Арендодателя, а также соблюдать нормативно-правовые акты Администрации города Великие Луки и Великолукской городской Думы, регулирующие деятельность МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» и вопросы аренды муниципального имущества.

4.4. Заключить с Арендодателем соглашение о возмещении расходов по оплате коммунальных услуг, связанных с использованием Помещения. Сумма компенсации стоимости коммунальных услуг в таком соглашении определяется на основании счетов, счетов-фактур и актов оказанных услуг, выставленных поставщиками коммунальных услуг и услуг связи, и рассчитывается в соответствии с фактическим потреблением Услуг Арендатором.

4.5. В случае использования Арендатором движимого имущества Арендодателя заключить с Арендодателем соглашение о передаче в безвозмездное пользование движимого имущества на период действия договора аренды Помещения.

4.6. Не препятствовать осуществлению Арендодателем непосредственного и документального контроля целевого использования Помещения, оказывать содействие при проверке Арендодателем фактического использования рабочих мест и хода реализации бизнес-плана в порядке, установленном локальным нормативным актом Арендодателя.

4.7. В соответствии с Порядком проведения мониторинга реализации бизнес-планов субъектами малого предпринимательства, размещенными в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» и другими локальными нормативными актами Арендодателя, своевременно по требованию Арендодателя предоставлять всю необходимую информацию и отчетность о реализации Арендатором бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.8. Обеспечивать сохранность Помещения в течение всего срока действия настоящего Договора, в том числе поддерживать надлежащее санитарное и техническое состояние Помещения, соблюдать правила пожарной безопасности.

4.9. Арендатор самостоятельно оплачивает расходы, связанные с ежедневной уборкой Помещения, вывозом и утилизацией твердых коммунальных отходов, образующихся в Помещении.

4.10. При обнаружении признаков аварийного состояния водопровода, водоснабжения, канализации, отопления и освещения внутри Помещения, немедленно информировать Арендодателя в письменном виде. В случае непринятия своевременных мер для предупреждения аварийных ситуаций возместить причиненный ущерб в полном объеме.

4.11. Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара, хищение материальных ценностей и проникновение в Помещение посторонних лиц в рабочее и в нерабочее время.

4.12. В течение 24 часов извещать Арендодателя о ставшем ему известном повреждении, аварии, о фактах нарушения целостности Помещения или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб Помещению, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего ущерба.

4.13. Не проводить реконструкцию Помещения, перепланировку Помещения, установку капитальных и временных перегородок, переоборудование и другие капитальные ремонтные работы, а также иные изменения в Помещении (отделимые и неотделимые улучшения) без письменного согласия Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без письменного разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

4.14. Соблюдать установленный Арендодателем режим работы учреждения, в котором находится Помещение.

4.15. Соблюдать условия соглашений с Арендодателем, а также исполнять требования локальных нормативных актов Арендодателя, регулирующих порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.16. Перед сдачей Помещения под охрану проверять и устранять наличие в Помещении посторонних лиц, включенных электроприборов и других источников повышенной опасности, выключать искусственное освещение в Помещении, закрывать на замки двери и окна.

4.17. По окончании срока действия договора или при досрочном его расторжении освободить Помещение и возвратить его в надлежащем состоянии с учетом нормального износа по акту приема-передачи в день прекращения договора, осуществить сверку платежей. При не подписании акта приема-передачи со стороны Арендатора, Арендодатель вправе подписать настоящий акт в одностороннем порядке. В случае если Помещение возвращается в состоянии худшем, чем это предусмотрено в настоящем договоре, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб. Если Арендатор не возвратил Помещение, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы и неустойки за все время просрочки.

4.18. Предоставлять по запросу Арендодателя всю необходимую информацию о Помещении, а также обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителей Арендодателя для проведения регламентных работ и осмотра Помещения на предмет соблюдения порядка энергоснабжения, обеспечения пожарной безопасности и надлежащего исполнения договора.

4.19. Арендатор не вправе сдавать арендованное Помещение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, а также осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав.

4.20. Принимать участие в мероприятиях (семинары, тренинги, консультации, презентации, круглые столы, встречи с бизнес-сообществом и т.п.), организованных Арендодателем, направленных на повышение эффективности реализации бизнес-плана Арендатора.

4.21. При условии предоставления Арендодателем всех необходимых документов, Арендатор самостоятельно своими силами и за свой счет производит государственную регистрацию настоящего договора и всех дополнительных соглашений к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение трех месяцев с даты их подписания в соответствии с действующим законодательством РФ.

**5. Обязанности Арендодателя**

5.1. Своевременно производить текущее и аварийное обслуживание Помещения и устранение аварийного состояния коммунальных систем (водопровода, канализации, отопления и освещения). Устранение аварийного состояния указанного оборудования производится Арендодателем на основании письменной заявки, оформленной Арендатором.

5.2. Производить капитальный ремонт Помещения.

5.3. Организовать охрану Помещения.

5.4. Обеспечить общую пожарную безопасность здания, в котором находится Помещение.

5.5. Осуществлять контроль за целевым использованием Арендатором Помещения, фактическим использованием рабочих мест и ходом реализации бизнес-плана.

5.6. Организовывать мероприятия (семинары, тренинги, консультации, презентации, круглые столы, встречи с бизнес-сообществом и т.п.), способствующие повышению эффективности реализации бизнес-плана Арендатора.

5.7. Предоставить Арендатору необходимые документы для государственной регистрации настоящего договора, а также всех дополнительных соглашений к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**6. Ответственность сторон**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае причинения имущественного вреда Арендодателю Арендатор возмещает ущерб в полном объеме.

6.3. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные в пункте 3.2 настоящего Договора, на сумму задолженности подлежат начислению пени в размере 1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6.4. Оплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые участник не мог ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажор).

**7. Срок действия Договора, порядок его расторжения**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и действует по «\_\_» \_\_\_\_\_20 \_\_ г. включительно, с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы.

7.2. Расторжение и прекращение настоящего Договора допускаются по инициативе Арендодателя.

7.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

а) использует Помещение с существенным нарушением условий Договора, в том числе о назначении и разрешенном использовании Помещения, либо с неоднократными нарушениями;

б) использует помещение с существенными отклонениями от бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

в) приостановил или прекратил осуществление вида деятельности, указанного в заявке Арендатора при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

г) препятствует осуществлению Арендодателем непосредственного и документального контроля целевого использования Помещения, фактического использования рабочих мест и хода реализации бизнес-плана;

д) ухудшает состояние Помещения, в том числе имущества, принадлежащего Арендодателю;

е) более двух раз по истечении установленного Договором срока платежа допускает просрочку и/или не вносит арендную плату;

ж) неоднократно нарушает условия соглашений с Арендодателем, а также требования локальных нормативных актов Арендодателя, регулирующих порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

з) своевременно не предоставляет в соответствии с запросами Арендодателя информацию о реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

7.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендатора в случаях, когда:

а) Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования;

б) Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением.

7.5. Настоящий договор также может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон и в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.6. Арендодатель вправе в любое время полностью отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, письменно уведомив об этом Арендатора за один месяц. В этом случае Договор считается расторгнутым и Помещение должно быть освобождено Арендатором с соответствующей оплатой Арендатором арендной платы за помещение и коммунальных услуг.

7.7. В случае если Арендатор в день прекращения Договора не возвратил Помещение, он обязан внести арендную плату за все время просрочки, а также оплатить неустойку в размере 1% от суммы, причитающейся к оплате за каждый день просрочки.

7.8. Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по арендной плате и процентам.

**8. Порядок разрешения споров**

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Псковской области в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**9. Конфиденциальность**

9.1. Стороны обязуются в течение пяти лет с момента подписания настоящего Договора не разглашать и не использовать в целях, противоречащих интересам другой Стороны, сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, ставшие известными Сторонам в связи с исполнением настоящего Договора.

9.2. Сведения, указанные в пункте 9.1 настоящего Договора могут быть открыты третьим лицам только по согласованию Сторон и при условии наличия письменного обязательства третьего лица об обеспечении сохранности данной информации.

9.3. В случае нарушения требований пункта 9.1 настоящего Договора виновная сторона обязуется возместить другой стороне ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, включая расходы, направленные на устранение последствий разглашения информации.

**10. Прочие условия**

10.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

10.2. При наличии нарушений условий настоящего Договора со стороны Арендатора, Арендодатель составляет акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены. Вышеуказанный акт составляется с привлечением представителя Арендатора и подписывается обеими сторонами. В случае отказа от подписания акта со стороны Арендатора, Арендодатель вправе подписать акт в одностороннем порядке.

10.3. При изменении наименования, места нахождения, банковских и иных реквизитов, а также в случае реорганизации, Стороны обязуются уведомить друг друга в письменном виде в двухнедельный срок.

10.4. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**11. Юридические адреса и реквизиты сторон**

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация»

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д.15, телефон: (81153) 4-61-00, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201.

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

АРЕНДАТОР:

Наименование, реквизиты

Руководитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

Приложение № 1

к договору аренды нежилого помещения

от \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_

**РАСЧЕТ**

**арендной платы**

**для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

1. На основании Решения Великолукской городской Думы от 29.08.2014г. № 100 «Об установлении льготных ставок арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении Муниципального автономного учреждения «Бизнес-инкубатор «Новация» размер льготной арендной платы за 1 кв. м. площади нежилых помещений составляет:

- в первый год аренды составляет 40%;

- во второй год аренды составляет 60%;

- в третий год аренды составляет 100%.

1. Площадь арендуемых помещений составляет – 17,1 кв. м.
2. Рыночная стоимость арендной платы за встроенное помещение № 18 на втором этаже в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» в соответствии с Отчетом № 03/16-4441 от 18 марта 2016 г. об определении рыночной стоимости права пользования на условиях аренды (рыночная арендная плата) в течение года помещениями, расположенными в нежилом здании по адресу: РФ, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д.15 составляет 210 (двести десять) рублей 99 коп. за 1 кв. м в месяц (без НДС).
3. Размер арендной платы:

- в первый год аренды составляет: 17,1 кв.м. х 84,40 руб./месяц = 1 443,20 руб./месяц;

- во второй год аренды составляет: 17,1 кв.м. х 126,60 руб./месяц = 2 164,80 руб./месяц;

- в третий год аренды составляет: 17,1 кв.м. х 210,99 руб./месяц = 3 608,00 руб./месяц.

1. В течении срока действия договора аренды нежилого помещения от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_ размер арендной платы за второй и третий год аренды может быть изменен, в соответствии с данными отчета независимой оценки величины арендной платы.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» | Арендатор:  Наименование |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. |

Приложение № 2

к договору аренды нежилого помещения

от \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**АКТ**

**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, передало, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, приняло во временное возмездное пользование нежилое помещение в Муниципальном автономном учреждении «Бизнес-инкубатор «Новация», расположенное по адресу: 182106, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д. 15, кабинет № 18 общей площадью 17,1 кв. м. на условиях настоящего Договора.

Нежилое помещение находится в надлежащем санитарном, техническом и противопожарном состоянии, видимые и скрытые повреждения отсутствуют. Помещение пригодно для использования в соответствии с целями, предусмотренными настоящим Договором.

Взаимных претензий стороны не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» | Арендатор:  Наименование |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. |

*Проект договора аренды по лоту № 7*

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ** **№\_\_**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемое «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает во временное возмездное пользование нежилое помещение на втором этаже № 20 общей площадью 17,5 кв. м. в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»», расположенное по адресу: 182106, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д. 15 (далее - Помещение), а Арендатор принимает во временное возмездное пользование указанное Помещение и обязуется вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Стороны договорились об использовании Помещения для реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

1.3. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

- Приложение № 1 «Расчет арендной платы»;

- Приложение № 2 «Акт приема-передачи нежилого помещения».

**2. Порядок передачи Помещения**

2.1. Передача Помещения осуществляется по акту приема-передачи, который подписывается Сторонами в день подписания настоящего Договора.

2.2. Акт приема-передачи оформляется в соответствии с действующими нормативными документами и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**3. Арендная плата и расчеты по Договору**

3.1. Размер арендной платы за Помещение ежегодно применяется Арендодателем согласно Решения Великолукской городской Думы от 29.08.2010 № 100 «Об установлении льготных ставок арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении муниципального автономного учреждения «Бизнес-инкубатор «Новация» и определяется исходя из ставки арендной платы за 1 кв. м./руб. на основании независимой оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества в соответствии с расчетом согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

3.2. Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору в первый год аренды составляет 1 477 (одна тысяча четыреста семьдесят семь) рублей 20 коп. (без НДС). Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору за второй и третий год аренды определяется расчетом арендной платы (Приложение № 1).

3.3. Арендодатель вправе пересмотреть размер годовой арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке в случае изменения ставок арендной платы, на основании независимой оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества, но не чаще одного раза в год. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом и дополнительным соглашением о внесении соответствующих изменений в настоящий договор направляется Арендодателем Арендатору и является обязательным для последнего.

3.4. В сумму арендной платы не включены расходы по коммунальным услугам и услугам связи, связанным с использованием Помещения.

3.5. Арендатор оплачивает расходы, указанные в пункте 3.4 настоящего Договора до последнего календарного дня месяца, следующего за расчетным на основании отдельного соглашения с Арендодателем.

3.6. Платежи, предусмотренные пунктом 3.2 настоящего Договора, Арендатор осуществляет до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по указанным реквизитам:

Наименование учреждения: Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор Новация»

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д. 15, телефон: (81153) 46100, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201.

**4. Обязанности Арендатора**

4.1. Использовать Помещение исключительно по его прямому назначению и в соответствии с бизнес-планом, заявленным при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.2. Своевременно вносить арендную плату в порядке, размерах и сроки, которые устанавливаются настоящим Договором.

4.3. Соблюдать действующие в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» нормы и правила, установленные локальным нормативными актами Арендодателя, а также соблюдать нормативно-правовые акты Администрации города Великие Луки и Великолукской городской Думы, регулирующие деятельность МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» и вопросы аренды муниципального имущества.

4.4. Заключить с Арендодателем соглашение о возмещении расходов по оплате коммунальных услуг, связанных с использованием Помещения. Сумма компенсации стоимости коммунальных услуг в таком соглашении определяется на основании счетов, счетов-фактур и актов оказанных услуг, выставленных поставщиками коммунальных услуг и услуг связи, и рассчитывается в соответствии с фактическим потреблением Услуг Арендатором.

4.5. В случае использования Арендатором движимого имущества Арендодателя заключить с Арендодателем соглашение о передаче в безвозмездное пользование движимого имущества на период действия договора аренды Помещения.

4.6. Не препятствовать осуществлению Арендодателем непосредственного и документального контроля целевого использования Помещения, оказывать содействие при проверке Арендодателем фактического использования рабочих мест и хода реализации бизнес-плана в порядке, установленном локальным нормативным актом Арендодателя.

4.7. В соответствии с Порядком проведения мониторинга реализации бизнес-планов субъектами малого предпринимательства, размещенными в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» и другими локальными нормативными актами Арендодателя, своевременно по требованию Арендодателя предоставлять всю необходимую информацию и отчетность о реализации Арендатором бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.8. Обеспечивать сохранность Помещения в течение всего срока действия настоящего Договора, в том числе поддерживать надлежащее санитарное и техническое состояние Помещения, соблюдать правила пожарной безопасности.

4.9. Арендатор самостоятельно оплачивает расходы, связанные с ежедневной уборкой Помещения, вывозом и утилизацией твердых коммунальных отходов, образующихся в Помещении.

4.10. При обнаружении признаков аварийного состояния водопровода, водоснабжения, канализации, отопления и освещения внутри Помещения, немедленно информировать Арендодателя в письменном виде. В случае непринятия своевременных мер для предупреждения аварийных ситуаций возместить причиненный ущерб в полном объеме.

4.11. Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара, хищение материальных ценностей и проникновение в Помещение посторонних лиц в рабочее и в нерабочее время.

4.12. В течение 24 часов извещать Арендодателя о ставшем ему известном повреждении, аварии, о фактах нарушения целостности Помещения или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб Помещению, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего ущерба.

4.13. Не проводить реконструкцию Помещения, перепланировку Помещения, установку капитальных и временных перегородок, переоборудование и другие капитальные ремонтные работы, а также иные изменения в Помещении (отделимые и неотделимые улучшения) без письменного согласия Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без письменного разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

4.14. Соблюдать установленный Арендодателем режим работы учреждения, в котором находится Помещение.

4.15. Соблюдать условия соглашений с Арендодателем, а также исполнять требования локальных нормативных актов Арендодателя, регулирующих порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.16. Перед сдачей Помещения под охрану проверять и устранять наличие в Помещении посторонних лиц, включенных электроприборов и других источников повышенной опасности, выключать искусственное освещение в Помещении, закрывать на замки двери и окна.

4.17. По окончании срока действия договора или при досрочном его расторжении освободить Помещение и возвратить его в надлежащем состоянии с учетом нормального износа по акту приема-передачи в день прекращения договора, осуществить сверку платежей. При не подписании акта приема-передачи со стороны Арендатора, Арендодатель вправе подписать настоящий акт в одностороннем порядке. В случае если Помещение возвращается в состоянии худшем, чем это предусмотрено в настоящем договоре, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб. Если Арендатор не возвратил Помещение, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы и неустойки за все время просрочки.

4.18. Предоставлять по запросу Арендодателя всю необходимую информацию о Помещении, а также обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителей Арендодателя для проведения регламентных работ и осмотра Помещения на предмет соблюдения порядка энергоснабжения, обеспечения пожарной безопасности и надлежащего исполнения договора.

4.19. Арендатор не вправе сдавать арендованное Помещение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, а также осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав.

4.20. Принимать участие в мероприятиях (семинары, тренинги, консультации, презентации, круглые столы, встречи с бизнес-сообществом и т.п.), организованных Арендодателем, направленных на повышение эффективности реализации бизнес-плана Арендатора.

4.21. При условии предоставления Арендодателем всех необходимых документов, Арендатор самостоятельно своими силами и за свой счет производит государственную регистрацию настоящего договора и всех дополнительных соглашений к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение трех месяцев с даты их подписания в соответствии с действующим законодательством РФ.

**5. Обязанности Арендодателя**

5.1. Своевременно производить текущее и аварийное обслуживание Помещения и устранение аварийного состояния коммунальных систем (водопровода, канализации, отопления и освещения). Устранение аварийного состояния указанного оборудования производится Арендодателем на основании письменной заявки, оформленной Арендатором.

5.2. Производить капитальный ремонт Помещения.

5.3. Организовать охрану Помещения.

5.4. Обеспечить общую пожарную безопасность здания, в котором находится Помещение.

5.5. Осуществлять контроль за целевым использованием Арендатором Помещения, фактическим использованием рабочих мест и ходом реализации бизнес-плана.

5.6. Организовывать мероприятия (семинары, тренинги, консультации, презентации, круглые столы, встречи с бизнес-сообществом и т.п.), способствующие повышению эффективности реализации бизнес-плана Арендатора.

5.7. Предоставить Арендатору необходимые документы для государственной регистрации настоящего договора, а также всех дополнительных соглашений к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**6. Ответственность сторон**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае причинения имущественного вреда Арендодателю Арендатор возмещает ущерб в полном объеме.

6.3. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные в пункте 3.2 настоящего Договора, на сумму задолженности подлежат начислению пени в размере 1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6.4. Оплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые участник не мог ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажор).

**7. Срок действия Договора, порядок его расторжения**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и действует по «\_\_» \_\_\_\_\_20 \_\_ г. включительно, с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы.

7.2. Расторжение и прекращение настоящего Договора допускаются по инициативе Арендодателя.

7.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

а) использует Помещение с существенным нарушением условий Договора, в том числе о назначении и разрешенном использовании Помещения, либо с неоднократными нарушениями;

б) использует помещение с существенными отклонениями от бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

в) приостановил или прекратил осуществление вида деятельности, указанного в заявке Арендатора при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

г) препятствует осуществлению Арендодателем непосредственного и документального контроля целевого использования Помещения, фактического использования рабочих мест и хода реализации бизнес-плана;

д) ухудшает состояние Помещения, в том числе имущества, принадлежащего Арендодателю;

е) более двух раз по истечении установленного Договором срока платежа допускает просрочку и/или не вносит арендную плату;

ж) неоднократно нарушает условия соглашений с Арендодателем, а также требования локальных нормативных актов Арендодателя, регулирующих порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

з) своевременно не предоставляет в соответствии с запросами Арендодателя информацию о реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

7.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендатора в случаях, когда:

а) Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования;

б) Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением.

7.5. Настоящий договор также может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон и в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.6. Арендодатель вправе в любое время полностью отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, письменно уведомив об этом Арендатора за один месяц. В этом случае Договор считается расторгнутым и Помещение должно быть освобождено Арендатором с соответствующей оплатой Арендатором арендной платы за помещение и коммунальных услуг.

7.7. В случае если Арендатор в день прекращения Договора не возвратил Помещение, он обязан внести арендную плату за все время просрочки, а также оплатить неустойку в размере 1% от суммы, причитающейся к оплате за каждый день просрочки.

7.8. Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по арендной плате и процентам.

**8. Порядок разрешения споров**

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Псковской области в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**9. Конфиденциальность**

9.1. Стороны обязуются в течение пяти лет с момента подписания настоящего Договора не разглашать и не использовать в целях, противоречащих интересам другой Стороны, сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, ставшие известными Сторонам в связи с исполнением настоящего Договора.

9.2. Сведения, указанные в пункте 9.1 настоящего Договора могут быть открыты третьим лицам только по согласованию Сторон и при условии наличия письменного обязательства третьего лица об обеспечении сохранности данной информации.

9.3. В случае нарушения требований пункта 9.1 настоящего Договора виновная сторона обязуется возместить другой стороне ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, включая расходы, направленные на устранение последствий разглашения информации.

**10. Прочие условия**

10.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

10.2. При наличии нарушений условий настоящего Договора со стороны Арендатора, Арендодатель составляет акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены. Вышеуказанный акт составляется с привлечением представителя Арендатора и подписывается обеими сторонами. В случае отказа от подписания акта со стороны Арендатора, Арендодатель вправе подписать акт в одностороннем порядке.

10.3. При изменении наименования, места нахождения, банковских и иных реквизитов, а также в случае реорганизации, Стороны обязуются уведомить друг друга в письменном виде в двухнедельный срок.

10.4. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**11. Юридические адреса и реквизиты сторон**

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация»

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д.15, телефон: (81153) 4-61-00, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201.

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

АРЕНДАТОР:

Наименование, реквизиты

Руководитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

Приложение № 1

к договору аренды нежилого помещения

от \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_

**РАСЧЕТ**

**арендной платы**

**для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

1. На основании Решения Великолукской городской Думы от 29.08.2014г. № 100 «Об установлении льготных ставок арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении Муниципального автономного учреждения «Бизнес-инкубатор «Новация» размер льготной арендной платы за 1 кв. м. площади нежилых помещений составляет:

- в первый год аренды составляет 40%;

- во второй год аренды составляет 60%;

- в третий год аренды составляет 100%.

1. Площадь арендуемых помещений составляет – 17,5 кв. м.
2. Рыночная стоимость арендной платы за встроенное помещение № 20 на втором этаже в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» в соответствии с Отчетом № 03/16-4441 от 18 марта 2016 г. об определении рыночной стоимости права пользования на условиях аренды (рыночная арендная плата) в течение года помещениями, расположенными в нежилом здании по адресу: РФ, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д.15 составляет 211 (двести одинадцать) рублей 03 коп. за 1 кв. м в месяц (без НДС).
3. Размер арендной платы:

- в первый год аренды составляет: 17,5 кв.м. х 84,41 руб./месяц = 1 477,20 руб./месяц;

- во второй год аренды составляет: 17,5 кв.м. х 126,62 руб./месяц = 2 215,80 руб./месяц;

- в третий год аренды составляет: 17,5 кв.м. х 211,03 руб./месяц = 3 693,00 руб./месяц.

1. В течении срока действия договора аренды нежилого помещения от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_ размер арендной платы за второй и третий год аренды может быть изменен, в соответствии с данными отчета независимой оценки величины арендной платы.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» | Арендатор:  Наименование |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. |

Приложение № 2

к договору аренды нежилого помещения

от \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**АКТ**

**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, передало, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, приняло во временное возмездное пользование нежилое помещение в Муниципальном автономном учреждении «Бизнес-инкубатор «Новация», расположенное по адресу: 182106, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д. 15, кабинет № 20 общей площадью 17,5 кв. м. на условиях настоящего Договора.

Нежилое помещение находится в надлежащем санитарном, техническом и противопожарном состоянии, видимые и скрытые повреждения отсутствуют. Помещение пригодно для использования в соответствии с целями, предусмотренными настоящим Договором.

Взаимных претензий стороны не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» | Арендатор:  Наименование |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. |

*Проект договора аренды по лоту № 8*

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ** **№\_\_**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемое «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает во временное возмездное пользование нежилое помещение на втором этаже № 21 общей площадью 17,5 кв. м. в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»», расположенное по адресу: 182106, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д. 15 (далее - Помещение), а Арендатор принимает во временное возмездное пользование указанное Помещение и обязуется вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Стороны договорились об использовании Помещения для реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

1.3. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

- Приложение № 1 «Расчет арендной платы»;

- Приложение № 2 «Акт приема-передачи нежилого помещения».

**2. Порядок передачи Помещения**

2.1. Передача Помещения осуществляется по акту приема-передачи, который подписывается Сторонами в день подписания настоящего Договора.

2.2. Акт приема-передачи оформляется в соответствии с действующими нормативными документами и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**3. Арендная плата и расчеты по Договору**

3.1. Размер арендной платы за Помещение ежегодно применяется Арендодателем согласно Решения Великолукской городской Думы от 29.08.2010 № 100 «Об установлении льготных ставок арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении муниципального автономного учреждения «Бизнес-инкубатор «Новация» и определяется исходя из ставки арендной платы за 1 кв. м./руб. на основании независимой оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества в соответствии с расчетом согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

3.2. Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору в первый год аренды составляет 1 477 (одна тысяча четыреста семьдесят семь) рублей 20 коп. (без НДС). Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору за второй и третий год аренды определяется расчетом арендной платы (Приложение № 1).

3.3. Арендодатель вправе пересмотреть размер годовой арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке в случае изменения ставок арендной платы, на основании независимой оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества, но не чаще одного раза в год. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом и дополнительным соглашением о внесении соответствующих изменений в настоящий договор направляется Арендодателем Арендатору и является обязательным для последнего.

3.4. В сумму арендной платы не включены расходы по коммунальным услугам и услугам связи, связанным с использованием Помещения.

3.5. Арендатор оплачивает расходы, указанные в пункте 3.4 настоящего Договора до последнего календарного дня месяца, следующего за расчетным на основании отдельного соглашения с Арендодателем.

3.6. Платежи, предусмотренные пунктом 3.2 настоящего Договора, Арендатор осуществляет до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по указанным реквизитам:

Наименование учреждения: Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор Новация»

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д. 15, телефон: (81153) 46100, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201.

**4. Обязанности Арендатора**

4.1. Использовать Помещение исключительно по его прямому назначению и в соответствии с бизнес-планом, заявленным при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.2. Своевременно вносить арендную плату в порядке, размерах и сроки, которые устанавливаются настоящим Договором.

4.3. Соблюдать действующие в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» нормы и правила, установленные локальным нормативными актами Арендодателя, а также соблюдать нормативно-правовые акты Администрации города Великие Луки и Великолукской городской Думы, регулирующие деятельность МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» и вопросы аренды муниципального имущества.

4.4. Заключить с Арендодателем соглашение о возмещении расходов по оплате коммунальных услуг, связанных с использованием Помещения. Сумма компенсации стоимости коммунальных услуг в таком соглашении определяется на основании счетов, счетов-фактур и актов оказанных услуг, выставленных поставщиками коммунальных услуг и услуг связи, и рассчитывается в соответствии с фактическим потреблением Услуг Арендатором.

4.5. В случае использования Арендатором движимого имущества Арендодателя заключить с Арендодателем соглашение о передаче в безвозмездное пользование движимого имущества на период действия договора аренды Помещения.

4.6. Не препятствовать осуществлению Арендодателем непосредственного и документального контроля целевого использования Помещения, оказывать содействие при проверке Арендодателем фактического использования рабочих мест и хода реализации бизнес-плана в порядке, установленном локальным нормативным актом Арендодателя.

4.7. В соответствии с Порядком проведения мониторинга реализации бизнес-планов субъектами малого предпринимательства, размещенными в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» и другими локальными нормативными актами Арендодателя, своевременно по требованию Арендодателя предоставлять всю необходимую информацию и отчетность о реализации Арендатором бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.8. Обеспечивать сохранность Помещения в течение всего срока действия настоящего Договора, в том числе поддерживать надлежащее санитарное и техническое состояние Помещения, соблюдать правила пожарной безопасности.

4.9. Арендатор самостоятельно оплачивает расходы, связанные с ежедневной уборкой Помещения, вывозом и утилизацией твердых коммунальных отходов, образующихся в Помещении.

4.10. При обнаружении признаков аварийного состояния водопровода, водоснабжения, канализации, отопления и освещения внутри Помещения, немедленно информировать Арендодателя в письменном виде. В случае непринятия своевременных мер для предупреждения аварийных ситуаций возместить причиненный ущерб в полном объеме.

4.11. Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара, хищение материальных ценностей и проникновение в Помещение посторонних лиц в рабочее и в нерабочее время.

4.12. В течение 24 часов извещать Арендодателя о ставшем ему известном повреждении, аварии, о фактах нарушения целостности Помещения или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб Помещению, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего ущерба.

4.13. Не проводить реконструкцию Помещения, перепланировку Помещения, установку капитальных и временных перегородок, переоборудование и другие капитальные ремонтные работы, а также иные изменения в Помещении (отделимые и неотделимые улучшения) без письменного согласия Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без письменного разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

4.14. Соблюдать установленный Арендодателем режим работы учреждения, в котором находится Помещение.

4.15. Соблюдать условия соглашений с Арендодателем, а также исполнять требования локальных нормативных актов Арендодателя, регулирующих порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.16. Перед сдачей Помещения под охрану проверять и устранять наличие в Помещении посторонних лиц, включенных электроприборов и других источников повышенной опасности, выключать искусственное освещение в Помещении, закрывать на замки двери и окна.

4.17. По окончании срока действия договора или при досрочном его расторжении освободить Помещение и возвратить его в надлежащем состоянии с учетом нормального износа по акту приема-передачи в день прекращения договора, осуществить сверку платежей. При не подписании акта приема-передачи со стороны Арендатора, Арендодатель вправе подписать настоящий акт в одностороннем порядке. В случае если Помещение возвращается в состоянии худшем, чем это предусмотрено в настоящем договоре, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб. Если Арендатор не возвратил Помещение, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы и неустойки за все время просрочки.

4.18. Предоставлять по запросу Арендодателя всю необходимую информацию о Помещении, а также обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителей Арендодателя для проведения регламентных работ и осмотра Помещения на предмет соблюдения порядка энергоснабжения, обеспечения пожарной безопасности и надлежащего исполнения договора.

4.19. Арендатор не вправе сдавать арендованное Помещение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, а также осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав.

4.20. Принимать участие в мероприятиях (семинары, тренинги, консультации, презентации, круглые столы, встречи с бизнес-сообществом и т.п.), организованных Арендодателем, направленных на повышение эффективности реализации бизнес-плана Арендатора.

4.21. При условии предоставления Арендодателем всех необходимых документов, Арендатор самостоятельно своими силами и за свой счет производит государственную регистрацию настоящего договора и всех дополнительных соглашений к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение трех месяцев с даты их подписания в соответствии с действующим законодательством РФ.

**5. Обязанности Арендодателя**

5.1. Своевременно производить текущее и аварийное обслуживание Помещения и устранение аварийного состояния коммунальных систем (водопровода, канализации, отопления и освещения). Устранение аварийного состояния указанного оборудования производится Арендодателем на основании письменной заявки, оформленной Арендатором.

5.2. Производить капитальный ремонт Помещения.

5.3. Организовать охрану Помещения.

5.4. Обеспечить общую пожарную безопасность здания, в котором находится Помещение.

5.5. Осуществлять контроль за целевым использованием Арендатором Помещения, фактическим использованием рабочих мест и ходом реализации бизнес-плана.

5.6. Организовывать мероприятия (семинары, тренинги, консультации, презентации, круглые столы, встречи с бизнес-сообществом и т.п.), способствующие повышению эффективности реализации бизнес-плана Арендатора.

5.7. Предоставить Арендатору необходимые документы для государственной регистрации настоящего договора, а также всех дополнительных соглашений к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**6. Ответственность сторон**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае причинения имущественного вреда Арендодателю Арендатор возмещает ущерб в полном объеме.

6.3. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные в пункте 3.2 настоящего Договора, на сумму задолженности подлежат начислению пени в размере 1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6.4. Оплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые участник не мог ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажор).

**7. Срок действия Договора, порядок его расторжения**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и действует по «\_\_» \_\_\_\_\_20 \_\_ г. включительно, с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы.

7.2. Расторжение и прекращение настоящего Договора допускаются по инициативе Арендодателя.

7.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

а) использует Помещение с существенным нарушением условий Договора, в том числе о назначении и разрешенном использовании Помещения, либо с неоднократными нарушениями;

б) использует помещение с существенными отклонениями от бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

в) приостановил или прекратил осуществление вида деятельности, указанного в заявке Арендатора при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

г) препятствует осуществлению Арендодателем непосредственного и документального контроля целевого использования Помещения, фактического использования рабочих мест и хода реализации бизнес-плана;

д) ухудшает состояние Помещения, в том числе имущества, принадлежащего Арендодателю;

е) более двух раз по истечении установленного Договором срока платежа допускает просрочку и/или не вносит арендную плату;

ж) неоднократно нарушает условия соглашений с Арендодателем, а также требования локальных нормативных актов Арендодателя, регулирующих порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

з) своевременно не предоставляет в соответствии с запросами Арендодателя информацию о реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

7.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендатора в случаях, когда:

а) Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования;

б) Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением.

7.5. Настоящий договор также может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон и в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.6. Арендодатель вправе в любое время полностью отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, письменно уведомив об этом Арендатора за один месяц. В этом случае Договор считается расторгнутым и Помещение должно быть освобождено Арендатором с соответствующей оплатой Арендатором арендной платы за помещение и коммунальных услуг.

7.7. В случае если Арендатор в день прекращения Договора не возвратил Помещение, он обязан внести арендную плату за все время просрочки, а также оплатить неустойку в размере 1% от суммы, причитающейся к оплате за каждый день просрочки.

7.8. Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по арендной плате и процентам.

**8. Порядок разрешения споров**

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Псковской области в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**9. Конфиденциальность**

9.1. Стороны обязуются в течение пяти лет с момента подписания настоящего Договора не разглашать и не использовать в целях, противоречащих интересам другой Стороны, сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, ставшие известными Сторонам в связи с исполнением настоящего Договора.

9.2. Сведения, указанные в пункте 9.1 настоящего Договора могут быть открыты третьим лицам только по согласованию Сторон и при условии наличия письменного обязательства третьего лица об обеспечении сохранности данной информации.

9.3. В случае нарушения требований пункта 9.1 настоящего Договора виновная сторона обязуется возместить другой стороне ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, включая расходы, направленные на устранение последствий разглашения информации.

**10. Прочие условия**

10.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

10.2. При наличии нарушений условий настоящего Договора со стороны Арендатора, Арендодатель составляет акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены. Вышеуказанный акт составляется с привлечением представителя Арендатора и подписывается обеими сторонами. В случае отказа от подписания акта со стороны Арендатора, Арендодатель вправе подписать акт в одностороннем порядке.

10.3. При изменении наименования, места нахождения, банковских и иных реквизитов, а также в случае реорганизации, Стороны обязуются уведомить друг друга в письменном виде в двухнедельный срок.

10.4. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**11. Юридические адреса и реквизиты сторон**

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация»

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д.15, телефон: (81153) 4-61-00, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201.

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

АРЕНДАТОР:

Наименование, реквизиты

Руководитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

Приложение № 1

к договору аренды нежилого помещения

от \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_

**РАСЧЕТ**

**арендной платы**

**для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

1. На основании Решения Великолукской городской Думы от 29.08.2014г. № 100 «Об установлении льготных ставок арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении Муниципального автономного учреждения «Бизнес-инкубатор «Новация» размер льготной арендной платы за 1 кв. м. площади нежилых помещений составляет:

- в первый год аренды составляет 40%;

- во второй год аренды составляет 60%;

- в третий год аренды составляет 100%.

1. Площадь арендуемых помещений составляет – 17,5 кв. м.
2. Рыночная стоимость арендной платы за встроенное помещение № 21 на втором этаже в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» в соответствии с Отчетом № 03/16-4441 от 18 марта 2016 г. об определении рыночной стоимости права пользования на условиях аренды (рыночная арендная плата) в течение года помещениями, расположенными в нежилом здании по адресу: РФ, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д.15 составляет 211 (двести одиннадцать) рублей 03 коп. за 1 кв. м в месяц (без НДС).
3. Размер арендной платы:

- в первый год аренды составляет: 17,5 кв.м. х 84,41 руб./месяц = 1 477,20 руб./месяц;

- во второй год аренды составляет: 17,5 кв.м. х 126,62 руб./месяц = 2 215,80 руб./месяц;

- в третий год аренды составляет: 17,5 кв.м. х 211,03 руб./месяц = 3 693,00 руб./месяц.

1. В течении срока действия договора аренды нежилого помещения от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_ размер арендной платы за второй и третий год аренды может быть изменен, в соответствии с данными отчета независимой оценки величины арендной платы.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» | Арендатор:  Наименование |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. |

Приложение № 2

к договору аренды нежилого помещения

от \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**АКТ**

**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, передало, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, приняло во временное возмездное пользование нежилое помещение в Муниципальном автономном учреждении «Бизнес-инкубатор «Новация», расположенное по адресу: 182106, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д. 15, кабинет № 21 общей площадью 17,5 кв. м. на условиях настоящего Договора.

Нежилое помещение находится в надлежащем санитарном, техническом и противопожарном состоянии, видимые и скрытые повреждения отсутствуют. Помещение пригодно для использования в соответствии с целями, предусмотренными настоящим Договором.

Взаимных претензий стороны не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» | Арендатор:  Наименование |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. |

*Проект договора аренды по лоту № 9*

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ** **№\_\_**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемое «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает во временное возмездное пользование нежилое помещение на втором этаже № 22 общей площадью 16,9 кв. м. в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»», расположенное по адресу: 182106, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д. 15 (далее - Помещение), а Арендатор принимает во временное возмездное пользование указанное Помещение и обязуется вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Стороны договорились об использовании Помещения для реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

1.3. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

- Приложение № 1 «Расчет арендной платы»;

- Приложение № 2 «Акт приема-передачи нежилого помещения».

**2. Порядок передачи Помещения**

2.1. Передача Помещения осуществляется по акту приема-передачи, который подписывается Сторонами в день подписания настоящего Договора.

2.2. Акт приема-передачи оформляется в соответствии с действующими нормативными документами и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**3. Арендная плата и расчеты по Договору**

3.1. Размер арендной платы за Помещение ежегодно применяется Арендодателем согласно Решения Великолукской городской Думы от 29.08.2010 № 100 «Об установлении льготных ставок арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении муниципального автономного учреждения «Бизнес-инкубатор «Новация» и определяется исходя из ставки арендной платы за 1 кв. м./руб. на основании независимой оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества в соответствии с расчетом согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

3.2. Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору в первый год аренды составляет 1 426 (одна тысяча четыреста двадцать шесть) рублей 40 коп. (без НДС). Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору за второй и третий год аренды определяется расчетом арендной платы (Приложение № 1).

3.3. Арендодатель вправе пересмотреть размер годовой арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке в случае изменения ставок арендной платы, на основании независимой оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества, но не чаще одного раза в год. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом и дополнительным соглашением о внесении соответствующих изменений в настоящий договор направляется Арендодателем Арендатору и является обязательным для последнего.

3.4. В сумму арендной платы не включены расходы по коммунальным услугам и услугам связи, связанным с использованием Помещения.

3.5. Арендатор оплачивает расходы, указанные в пункте 3.4 настоящего Договора до последнего календарного дня месяца, следующего за расчетным на основании отдельного соглашения с Арендодателем.

3.6. Платежи, предусмотренные пунктом 3.2 настоящего Договора, Арендатор осуществляет до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по указанным реквизитам:

Наименование учреждения: Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор Новация»

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д. 15, телефон: (81153) 46100, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201.

**4. Обязанности Арендатора**

4.1. Использовать Помещение исключительно по его прямому назначению и в соответствии с бизнес-планом, заявленным при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.2. Своевременно вносить арендную плату в порядке, размерах и сроки, которые устанавливаются настоящим Договором.

4.3. Соблюдать действующие в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» нормы и правила, установленные локальным нормативными актами Арендодателя, а также соблюдать нормативно-правовые акты Администрации города Великие Луки и Великолукской городской Думы, регулирующие деятельность МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» и вопросы аренды муниципального имущества.

4.4. Заключить с Арендодателем соглашение о возмещении расходов по оплате коммунальных услуг, связанных с использованием Помещения. Сумма компенсации стоимости коммунальных услуг в таком соглашении определяется на основании счетов, счетов-фактур и актов оказанных услуг, выставленных поставщиками коммунальных услуг и услуг связи, и рассчитывается в соответствии с фактическим потреблением Услуг Арендатором.

4.5. В случае использования Арендатором движимого имущества Арендодателя заключить с Арендодателем соглашение о передаче в безвозмездное пользование движимого имущества на период действия договора аренды Помещения.

4.6. Не препятствовать осуществлению Арендодателем непосредственного и документального контроля целевого использования Помещения, оказывать содействие при проверке Арендодателем фактического использования рабочих мест и хода реализации бизнес-плана в порядке, установленном локальным нормативным актом Арендодателя.

4.7. В соответствии с Порядком проведения мониторинга реализации бизнес-планов субъектами малого предпринимательства, размещенными в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» и другими локальными нормативными актами Арендодателя, своевременно по требованию Арендодателя предоставлять всю необходимую информацию и отчетность о реализации Арендатором бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.8. Обеспечивать сохранность Помещения в течение всего срока действия настоящего Договора, в том числе поддерживать надлежащее санитарное и техническое состояние Помещения, соблюдать правила пожарной безопасности.

4.9. Арендатор самостоятельно оплачивает расходы, связанные с ежедневной уборкой Помещения, вывозом и утилизацией твердых коммунальных отходов, образующихся в Помещении.

4.10. При обнаружении признаков аварийного состояния водопровода, водоснабжения, канализации, отопления и освещения внутри Помещения, немедленно информировать Арендодателя в письменном виде. В случае непринятия своевременных мер для предупреждения аварийных ситуаций возместить причиненный ущерб в полном объеме.

4.11. Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара, хищение материальных ценностей и проникновение в Помещение посторонних лиц в рабочее и в нерабочее время.

4.12. В течение 24 часов извещать Арендодателя о ставшем ему известном повреждении, аварии, о фактах нарушения целостности Помещения или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб Помещению, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего ущерба.

4.13. Не проводить реконструкцию Помещения, перепланировку Помещения, установку капитальных и временных перегородок, переоборудование и другие капитальные ремонтные работы, а также иные изменения в Помещении (отделимые и неотделимые улучшения) без письменного согласия Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без письменного разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

4.14. Соблюдать установленный Арендодателем режим работы учреждения, в котором находится Помещение.

4.15. Соблюдать условия соглашений с Арендодателем, а также исполнять требования локальных нормативных актов Арендодателя, регулирующих порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.16. Перед сдачей Помещения под охрану проверять и устранять наличие в Помещении посторонних лиц, включенных электроприборов и других источников повышенной опасности, выключать искусственное освещение в Помещении, закрывать на замки двери и окна.

4.17. По окончании срока действия договора или при досрочном его расторжении освободить Помещение и возвратить его в надлежащем состоянии с учетом нормального износа по акту приема-передачи в день прекращения договора, осуществить сверку платежей. При не подписании акта приема-передачи со стороны Арендатора, Арендодатель вправе подписать настоящий акт в одностороннем порядке. В случае если Помещение возвращается в состоянии худшем, чем это предусмотрено в настоящем договоре, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб. Если Арендатор не возвратил Помещение, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы и неустойки за все время просрочки.

4.18. Предоставлять по запросу Арендодателя всю необходимую информацию о Помещении, а также обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителей Арендодателя для проведения регламентных работ и осмотра Помещения на предмет соблюдения порядка энергоснабжения, обеспечения пожарной безопасности и надлежащего исполнения договора.

4.19. Арендатор не вправе сдавать арендованное Помещение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, а также осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав.

4.20. Принимать участие в мероприятиях (семинары, тренинги, консультации, презентации, круглые столы, встречи с бизнес-сообществом и т.п.), организованных Арендодателем, направленных на повышение эффективности реализации бизнес-плана Арендатора.

4.21. При условии предоставления Арендодателем всех необходимых документов, Арендатор самостоятельно своими силами и за свой счет производит государственную регистрацию настоящего договора и всех дополнительных соглашений к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение трех месяцев с даты их подписания в соответствии с действующим законодательством РФ.

**5. Обязанности Арендодателя**

5.1. Своевременно производить текущее и аварийное обслуживание Помещения и устранение аварийного состояния коммунальных систем (водопровода, канализации, отопления и освещения). Устранение аварийного состояния указанного оборудования производится Арендодателем на основании письменной заявки, оформленной Арендатором.

5.2. Производить капитальный ремонт Помещения.

5.3. Организовать охрану Помещения.

5.4. Обеспечить общую пожарную безопасность здания, в котором находится Помещение.

5.5. Осуществлять контроль за целевым использованием Арендатором Помещения, фактическим использованием рабочих мест и ходом реализации бизнес-плана.

5.6. Организовывать мероприятия (семинары, тренинги, консультации, презентации, круглые столы, встречи с бизнес-сообществом и т.п.), способствующие повышению эффективности реализации бизнес-плана Арендатора.

5.7. Предоставить Арендатору необходимые документы для государственной регистрации настоящего договора, а также всех дополнительных соглашений к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**6. Ответственность сторон**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае причинения имущественного вреда Арендодателю Арендатор возмещает ущерб в полном объеме.

6.3. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные в пункте 3.2 настоящего Договора, на сумму задолженности подлежат начислению пени в размере 1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6.4. Оплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые участник не мог ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажор).

**7. Срок действия Договора, порядок его расторжения**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и действует по «\_\_» \_\_\_\_\_20 \_\_ г. включительно, с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы.

7.2. Расторжение и прекращение настоящего Договора допускаются по инициативе Арендодателя.

7.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

а) использует Помещение с существенным нарушением условий Договора, в том числе о назначении и разрешенном использовании Помещения, либо с неоднократными нарушениями;

б) использует помещение с существенными отклонениями от бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

в) приостановил или прекратил осуществление вида деятельности, указанного в заявке Арендатора при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

г) препятствует осуществлению Арендодателем непосредственного и документального контроля целевого использования Помещения, фактического использования рабочих мест и хода реализации бизнес-плана;

д) ухудшает состояние Помещения, в том числе имущества, принадлежащего Арендодателю;

е) более двух раз по истечении установленного Договором срока платежа допускает просрочку и/или не вносит арендную плату;

ж) неоднократно нарушает условия соглашений с Арендодателем, а также требования локальных нормативных актов Арендодателя, регулирующих порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

з) своевременно не предоставляет в соответствии с запросами Арендодателя информацию о реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

7.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендатора в случаях, когда:

а) Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования;

б) Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением.

7.5. Настоящий договор также может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон и в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.6. Арендодатель вправе в любое время полностью отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, письменно уведомив об этом Арендатора за один месяц. В этом случае Договор считается расторгнутым и Помещение должно быть освобождено Арендатором с соответствующей оплатой Арендатором арендной платы за помещение и коммунальных услуг.

7.7. В случае если Арендатор в день прекращения Договора не возвратил Помещение, он обязан внести арендную плату за все время просрочки, а также оплатить неустойку в размере 1% от суммы, причитающейся к оплате за каждый день просрочки.

7.8. Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по арендной плате и процентам.

**8. Порядок разрешения споров**

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Псковской области в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**9. Конфиденциальность**

9.1. Стороны обязуются в течение пяти лет с момента подписания настоящего Договора не разглашать и не использовать в целях, противоречащих интересам другой Стороны, сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, ставшие известными Сторонам в связи с исполнением настоящего Договора.

9.2. Сведения, указанные в пункте 9.1 настоящего Договора могут быть открыты третьим лицам только по согласованию Сторон и при условии наличия письменного обязательства третьего лица об обеспечении сохранности данной информации.

9.3. В случае нарушения требований пункта 9.1 настоящего Договора виновная сторона обязуется возместить другой стороне ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, включая расходы, направленные на устранение последствий разглашения информации.

**10. Прочие условия**

10.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

10.2. При наличии нарушений условий настоящего Договора со стороны Арендатора, Арендодатель составляет акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены. Вышеуказанный акт составляется с привлечением представителя Арендатора и подписывается обеими сторонами. В случае отказа от подписания акта со стороны Арендатора, Арендодатель вправе подписать акт в одностороннем порядке.

10.3. При изменении наименования, места нахождения, банковских и иных реквизитов, а также в случае реорганизации, Стороны обязуются уведомить друг друга в письменном виде в двухнедельный срок.

10.4. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**11. Юридические адреса и реквизиты сторон**

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация»

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д.15, телефон: (81153) 4-61-00, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201.

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

АРЕНДАТОР:

Наименование, реквизиты

Руководитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

Приложение № 1

к договору аренды нежилого помещения

от \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_

**РАСЧЕТ**

**арендной платы**

**для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

1. На основании Решения Великолукской городской Думы от 29.08.2014г. № 100 «Об установлении льготных ставок арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении Муниципального автономного учреждения «Бизнес-инкубатор «Новация» размер льготной арендной платы за 1 кв. м. площади нежилых помещений составляет:

- в первый год аренды составляет 40%;

- во второй год аренды составляет 60%;

- в третий год аренды составляет 100%.

1. Площадь арендуемых помещений составляет – 16,9 кв. м.
2. Рыночная стоимость арендной платы за встроенное помещение № 22 на втором этаже в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» в соответствии с Отчетом № 03/16-4441 от 18 марта 2016 г. об определении рыночной стоимости права пользования на условиях аренды (рыночная арендная плата) в течение года помещениями, расположенными в нежилом здании по адресу: РФ, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д.15 составляет 211 (двести одиннадцать) рублей 01 коп. за 1 кв. м в месяц (без НДС).
3. Размер арендной платы:

- в первый год аренды составляет: 16,9 кв.м. х 84,40 руб./месяц = 1 426,40 руб./месяц;

- во второй год аренды составляет: 16,9 кв.м. х 126,60 руб./месяц = 2 139,60 руб./месяц;

- в третий год аренды составляет: 16,9 кв.м. х 211,01 руб./месяц = 3 566,00 руб./месяц.

1. В течении срока действия договора аренды нежилого помещения от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_ размер арендной платы за второй и третий год аренды может быть изменен, в соответствии с данными отчета независимой оценки величины арендной платы.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» | Арендатор:  Наименование |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. |

Приложение № 2

к договору аренды нежилого помещения

от \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**АКТ**

**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, передало, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, приняло во временное возмездное пользование нежилое помещение в Муниципальном автономном учреждении «Бизнес-инкубатор «Новация», расположенное по адресу: 182106, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д. 15, кабинет № 22 общей площадью 16,9 кв. м. на условиях настоящего Договора.

Нежилое помещение находится в надлежащем санитарном, техническом и противопожарном состоянии, видимые и скрытые повреждения отсутствуют. Помещение пригодно для использования в соответствии с целями, предусмотренными настоящим Договором.

Взаимных претензий стороны не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» | Арендатор:  Наименование |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. |

*Проект договора аренды по лоту № 10*

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ** **№\_\_**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемое «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает во временное возмездное пользование нежилое помещение на втором этаже № 23 общей площадью 16,6 кв. м. в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»», расположенное по адресу: 182106, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д. 15 (далее - Помещение), а Арендатор принимает во временное возмездное пользование указанное Помещение и обязуется вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Стороны договорились об использовании Помещения для реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

1.3. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

- Приложение № 1 «Расчет арендной платы»;

- Приложение № 2 «Акт приема-передачи нежилого помещения».

**2. Порядок передачи Помещения**

2.1. Передача Помещения осуществляется по акту приема-передачи, который подписывается Сторонами в день подписания настоящего Договора.

2.2. Акт приема-передачи оформляется в соответствии с действующими нормативными документами и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**3. Арендная плата и расчеты по Договору**

3.1. Размер арендной платы за Помещение ежегодно применяется Арендодателем согласно Решения Великолукской городской Думы от 29.08.2010 № 100 «Об установлении льготных ставок арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении муниципального автономного учреждения «Бизнес-инкубатор «Новация» и определяется исходя из ставки арендной платы за 1 кв. м./руб. на основании независимой оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества в соответствии с расчетом согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

3.2. Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору в первый год аренды составляет 1 401 (одна тысяча четыреста один) рубль 20 коп. (без НДС). Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору за второй и третий год аренды определяется расчетом арендной платы (Приложение № 1).

3.3. Арендодатель вправе пересмотреть размер годовой арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке в случае изменения ставок арендной платы, на основании независимой оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества, но не чаще одного раза в год. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом и дополнительным соглашением о внесении соответствующих изменений в настоящий договор направляется Арендодателем Арендатору и является обязательным для последнего.

3.4. В сумму арендной платы не включены расходы по коммунальным услугам и услугам связи, связанным с использованием Помещения.

3.5. Арендатор оплачивает расходы, указанные в пункте 3.4 настоящего Договора до последнего календарного дня месяца, следующего за расчетным на основании отдельного соглашения с Арендодателем.

3.6. Платежи, предусмотренные пунктом 3.2 настоящего Договора, Арендатор осуществляет до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по указанным реквизитам:

Наименование учреждения: Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор Новация»

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д. 15, телефон: (81153) 46100, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201.

**4. Обязанности Арендатора**

4.1. Использовать Помещение исключительно по его прямому назначению и в соответствии с бизнес-планом, заявленным при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.2. Своевременно вносить арендную плату в порядке, размерах и сроки, которые устанавливаются настоящим Договором.

4.3. Соблюдать действующие в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» нормы и правила, установленные локальным нормативными актами Арендодателя, а также соблюдать нормативно-правовые акты Администрации города Великие Луки и Великолукской городской Думы, регулирующие деятельность МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» и вопросы аренды муниципального имущества.

4.4. Заключить с Арендодателем соглашение о возмещении расходов по оплате коммунальных услуг, связанных с использованием Помещения. Сумма компенсации стоимости коммунальных услуг в таком соглашении определяется на основании счетов, счетов-фактур и актов оказанных услуг, выставленных поставщиками коммунальных услуг и услуг связи, и рассчитывается в соответствии с фактическим потреблением Услуг Арендатором.

4.5. В случае использования Арендатором движимого имущества Арендодателя заключить с Арендодателем соглашение о передаче в безвозмездное пользование движимого имущества на период действия договора аренды Помещения.

4.6. Не препятствовать осуществлению Арендодателем непосредственного и документального контроля целевого использования Помещения, оказывать содействие при проверке Арендодателем фактического использования рабочих мест и хода реализации бизнес-плана в порядке, установленном локальным нормативным актом Арендодателя.

4.7. В соответствии с Порядком проведения мониторинга реализации бизнес-планов субъектами малого предпринимательства, размещенными в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» и другими локальными нормативными актами Арендодателя, своевременно по требованию Арендодателя предоставлять всю необходимую информацию и отчетность о реализации Арендатором бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.8. Обеспечивать сохранность Помещения в течение всего срока действия настоящего Договора, в том числе поддерживать надлежащее санитарное и техническое состояние Помещения, соблюдать правила пожарной безопасности.

4.9. Арендатор самостоятельно оплачивает расходы, связанные с ежедневной уборкой Помещения, вывозом и утилизацией твердых коммунальных отходов, образующихся в Помещении.

4.10. При обнаружении признаков аварийного состояния водопровода, водоснабжения, канализации, отопления и освещения внутри Помещения, немедленно информировать Арендодателя в письменном виде. В случае непринятия своевременных мер для предупреждения аварийных ситуаций возместить причиненный ущерб в полном объеме.

4.11. Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара, хищение материальных ценностей и проникновение в Помещение посторонних лиц в рабочее и в нерабочее время.

4.12. В течение 24 часов извещать Арендодателя о ставшем ему известном повреждении, аварии, о фактах нарушения целостности Помещения или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб Помещению, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего ущерба.

4.13. Не проводить реконструкцию Помещения, перепланировку Помещения, установку капитальных и временных перегородок, переоборудование и другие капитальные ремонтные работы, а также иные изменения в Помещении (отделимые и неотделимые улучшения) без письменного согласия Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без письменного разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

4.14. Соблюдать установленный Арендодателем режим работы учреждения, в котором находится Помещение.

4.15. Соблюдать условия соглашений с Арендодателем, а также исполнять требования локальных нормативных актов Арендодателя, регулирующих порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.16. Перед сдачей Помещения под охрану проверять и устранять наличие в Помещении посторонних лиц, включенных электроприборов и других источников повышенной опасности, выключать искусственное освещение в Помещении, закрывать на замки двери и окна.

4.17. По окончании срока действия договора или при досрочном его расторжении освободить Помещение и возвратить его в надлежащем состоянии с учетом нормального износа по акту приема-передачи в день прекращения договора, осуществить сверку платежей. При не подписании акта приема-передачи со стороны Арендатора, Арендодатель вправе подписать настоящий акт в одностороннем порядке. В случае если Помещение возвращается в состоянии худшем, чем это предусмотрено в настоящем договоре, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб. Если Арендатор не возвратил Помещение, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы и неустойки за все время просрочки.

4.18. Предоставлять по запросу Арендодателя всю необходимую информацию о Помещении, а также обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителей Арендодателя для проведения регламентных работ и осмотра Помещения на предмет соблюдения порядка энергоснабжения, обеспечения пожарной безопасности и надлежащего исполнения договора.

4.19. Арендатор не вправе сдавать арендованное Помещение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, а также осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав.

4.20. Принимать участие в мероприятиях (семинары, тренинги, консультации, презентации, круглые столы, встречи с бизнес-сообществом и т.п.), организованных Арендодателем, направленных на повышение эффективности реализации бизнес-плана Арендатора.

4.21. При условии предоставления Арендодателем всех необходимых документов, Арендатор самостоятельно своими силами и за свой счет производит государственную регистрацию настоящего договора и всех дополнительных соглашений к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение трех месяцев с даты их подписания в соответствии с действующим законодательством РФ.

**5. Обязанности Арендодателя**

5.1. Своевременно производить текущее и аварийное обслуживание Помещения и устранение аварийного состояния коммунальных систем (водопровода, канализации, отопления и освещения). Устранение аварийного состояния указанного оборудования производится Арендодателем на основании письменной заявки, оформленной Арендатором.

5.2. Производить капитальный ремонт Помещения.

5.3. Организовать охрану Помещения.

5.4. Обеспечить общую пожарную безопасность здания, в котором находится Помещение.

5.5. Осуществлять контроль за целевым использованием Арендатором Помещения, фактическим использованием рабочих мест и ходом реализации бизнес-плана.

5.6. Организовывать мероприятия (семинары, тренинги, консультации, презентации, круглые столы, встречи с бизнес-сообществом и т.п.), способствующие повышению эффективности реализации бизнес-плана Арендатора.

5.7. Предоставить Арендатору необходимые документы для государственной регистрации настоящего договора, а также всех дополнительных соглашений к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**6. Ответственность сторон**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае причинения имущественного вреда Арендодателю Арендатор возмещает ущерб в полном объеме.

6.3. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные в пункте 3.2 настоящего Договора, на сумму задолженности подлежат начислению пени в размере 1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6.4. Оплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые участник не мог ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажор).

**7. Срок действия Договора, порядок его расторжения**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и действует по «\_\_» \_\_\_\_\_20 \_\_ г. включительно, с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы.

7.2. Расторжение и прекращение настоящего Договора допускаются по инициативе Арендодателя.

7.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

а) использует Помещение с существенным нарушением условий Договора, в том числе о назначении и разрешенном использовании Помещения, либо с неоднократными нарушениями;

б) использует помещение с существенными отклонениями от бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

в) приостановил или прекратил осуществление вида деятельности, указанного в заявке Арендатора при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

г) препятствует осуществлению Арендодателем непосредственного и документального контроля целевого использования Помещения, фактического использования рабочих мест и хода реализации бизнес-плана;

д) ухудшает состояние Помещения, в том числе имущества, принадлежащего Арендодателю;

е) более двух раз по истечении установленного Договором срока платежа допускает просрочку и/или не вносит арендную плату;

ж) неоднократно нарушает условия соглашений с Арендодателем, а также требования локальных нормативных актов Арендодателя, регулирующих порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

з) своевременно не предоставляет в соответствии с запросами Арендодателя информацию о реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

7.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендатора в случаях, когда:

а) Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования;

б) Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением.

7.5. Настоящий договор также может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон и в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.6. Арендодатель вправе в любое время полностью отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, письменно уведомив об этом Арендатора за один месяц. В этом случае Договор считается расторгнутым и Помещение должно быть освобождено Арендатором с соответствующей оплатой Арендатором арендной платы за помещение и коммунальных услуг.

7.7. В случае если Арендатор в день прекращения Договора не возвратил Помещение, он обязан внести арендную плату за все время просрочки, а также оплатить неустойку в размере 1% от суммы, причитающейся к оплате за каждый день просрочки.

7.8. Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по арендной плате и процентам.

**8. Порядок разрешения споров**

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Псковской области в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**9. Конфиденциальность**

9.1. Стороны обязуются в течение пяти лет с момента подписания настоящего Договора не разглашать и не использовать в целях, противоречащих интересам другой Стороны, сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, ставшие известными Сторонам в связи с исполнением настоящего Договора.

9.2. Сведения, указанные в пункте 9.1 настоящего Договора могут быть открыты третьим лицам только по согласованию Сторон и при условии наличия письменного обязательства третьего лица об обеспечении сохранности данной информации.

9.3. В случае нарушения требований пункта 9.1 настоящего Договора виновная сторона обязуется возместить другой стороне ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, включая расходы, направленные на устранение последствий разглашения информации.

**10. Прочие условия**

10.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

10.2. При наличии нарушений условий настоящего Договора со стороны Арендатора, Арендодатель составляет акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены. Вышеуказанный акт составляется с привлечением представителя Арендатора и подписывается обеими сторонами. В случае отказа от подписания акта со стороны Арендатора, Арендодатель вправе подписать акт в одностороннем порядке.

10.3. При изменении наименования, места нахождения, банковских и иных реквизитов, а также в случае реорганизации, Стороны обязуются уведомить друг друга в письменном виде в двухнедельный срок.

10.4. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**11. Юридические адреса и реквизиты сторон**

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация»

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д.15, телефон: (81153) 4-61-00, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201.

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

АРЕНДАТОР:

Наименование, реквизиты

Руководитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

Приложение № 1

к договору аренды нежилого помещения

от \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_

**РАСЧЕТ**

**арендной платы**

**для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

1. На основании Решения Великолукской городской Думы от 29.08.2014г. № 100 «Об установлении льготных ставок арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении Муниципального автономного учреждения «Бизнес-инкубатор «Новация» размер льготной арендной платы за 1 кв. м. площади нежилых помещений составляет:

- в первый год аренды составляет 40%;

- во второй год аренды составляет 60%;

- в третий год аренды составляет 100%.

1. Площадь арендуемых помещений составляет – 16,6 кв. м.
2. Рыночная стоимость арендной платы за встроенное помещение № 23 на втором этаже в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» в соответствии с Отчетом № 03/16-4441 от 18 марта 2016 г. об определении рыночной стоимости права пользования на условиях аренды (рыночная арендная плата) в течение года помещениями, расположенными в нежилом здании по адресу: РФ, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д.15 составляет 211 (двести одиннадцать) рублей 02 коп. за 1 кв. м в месяц (без НДС).
3. Размер арендной платы:

- в первый год аренды составляет: 16,6 кв.м. х 84,41 руб./месяц = 1 401,20 руб./месяц;

- во второй год аренды составляет: 16,6 кв.м. х 126,61 руб./месяц = 2 101,80 руб./месяц;

- в третий год аренды составляет: 16,6 кв.м. х 211,02 руб./месяц = 3 503,00 руб./месяц.

1. В течении срока действия договора аренды нежилого помещения от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_ размер арендной платы за второй и третий год аренды может быть изменен, в соответствии с данными отчета независимой оценки величины арендной платы.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» | Арендатор:  Наименование |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. |

Приложение № 2

к договору аренды нежилого помещения

от \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**АКТ**

**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, передало, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, приняло во временное возмездное пользование нежилое помещение в Муниципальном автономном учреждении «Бизнес-инкубатор «Новация», расположенное по адресу: 182106, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д. 15, кабинет № 23 общей площадью 16,6 кв. м. на условиях настоящего Договора.

Нежилое помещение находится в надлежащем санитарном, техническом и противопожарном состоянии, видимые и скрытые повреждения отсутствуют. Помещение пригодно для использования в соответствии с целями, предусмотренными настоящим Договором.

Взаимных претензий стороны не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» | Арендатор:  Наименование |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. |

*Проект договора аренды по лоту № 11*

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ** **№\_\_**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемое «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает во временное возмездное пользование нежилое помещение на третьем этаже № 9 общей площадью 18,5 кв. м. в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»», расположенное по адресу: 182106, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д. 15 (далее - Помещение), а Арендатор принимает во временное возмездное пользование указанное Помещение и обязуется вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Стороны договорились об использовании Помещения для реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

1.3. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

- Приложение № 1 «Расчет арендной платы»;

- Приложение № 2 «Акт приема-передачи нежилого помещения».

**2. Порядок передачи Помещения**

2.1. Передача Помещения осуществляется по акту приема-передачи, который подписывается Сторонами в день подписания настоящего Договора.

2.2. Акт приема-передачи оформляется в соответствии с действующими нормативными документами и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**3. Арендная плата и расчеты по Договору**

3.1. Размер арендной платы за Помещение ежегодно применяется Арендодателем согласно Решения Великолукской городской Думы от 29.08.2010 № 100 «Об установлении льготных ставок арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении муниципального автономного учреждения «Бизнес-инкубатор «Новация» и определяется исходя из ставки арендной платы за 1 кв. м./руб. на основании независимой оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества в соответствии с расчетом согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

3.2. Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору в первый год аренды составляет 1 561 (одна тысяча пятьсот шестьдесят один) рубль 60 коп. (без НДС). Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору за второй и третий год аренды определяется расчетом арендной платы (Приложение № 1).

3.3. Арендодатель вправе пересмотреть размер годовой арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке в случае изменения ставок арендной платы, на основании независимой оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества, но не чаще одного раза в год. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом и дополнительным соглашением о внесении соответствующих изменений в настоящий договор направляется Арендодателем Арендатору и является обязательным для последнего.

3.4. В сумму арендной платы не включены расходы по коммунальным услугам и услугам связи, связанным с использованием Помещения.

3.5. Арендатор оплачивает расходы, указанные в пункте 3.4 настоящего Договора до последнего календарного дня месяца, следующего за расчетным на основании отдельного соглашения с Арендодателем.

3.6. Платежи, предусмотренные пунктом 3.2 настоящего Договора, Арендатор осуществляет до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по указанным реквизитам:

Наименование учреждения: Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор Новация»

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д. 15, телефон: (81153) 46100, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201.

**4. Обязанности Арендатора**

4.1. Использовать Помещение исключительно по его прямому назначению и в соответствии с бизнес-планом, заявленным при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.2. Своевременно вносить арендную плату в порядке, размерах и сроки, которые устанавливаются настоящим Договором.

4.3. Соблюдать действующие в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» нормы и правила, установленные локальным нормативными актами Арендодателя, а также соблюдать нормативно-правовые акты Администрации города Великие Луки и Великолукской городской Думы, регулирующие деятельность МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» и вопросы аренды муниципального имущества.

4.4. Заключить с Арендодателем соглашение о возмещении расходов по оплате коммунальных услуг, связанных с использованием Помещения. Сумма компенсации стоимости коммунальных услуг в таком соглашении определяется на основании счетов, счетов-фактур и актов оказанных услуг, выставленных поставщиками коммунальных услуг и услуг связи, и рассчитывается в соответствии с фактическим потреблением Услуг Арендатором.

4.5. В случае использования Арендатором движимого имущества Арендодателя заключить с Арендодателем соглашение о передаче в безвозмездное пользование движимого имущества на период действия договора аренды Помещения.

4.6. Не препятствовать осуществлению Арендодателем непосредственного и документального контроля целевого использования Помещения, оказывать содействие при проверке Арендодателем фактического использования рабочих мест и хода реализации бизнес-плана в порядке, установленном локальным нормативным актом Арендодателя.

4.7. В соответствии с Порядком проведения мониторинга реализации бизнес-планов субъектами малого предпринимательства, размещенными в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» и другими локальными нормативными актами Арендодателя, своевременно по требованию Арендодателя предоставлять всю необходимую информацию и отчетность о реализации Арендатором бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.8. Обеспечивать сохранность Помещения в течение всего срока действия настоящего Договора, в том числе поддерживать надлежащее санитарное и техническое состояние Помещения, соблюдать правила пожарной безопасности.

4.9. Арендатор самостоятельно оплачивает расходы, связанные с ежедневной уборкой Помещения, вывозом и утилизацией твердых коммунальных отходов, образующихся в Помещении.

4.10. При обнаружении признаков аварийного состояния водопровода, водоснабжения, канализации, отопления и освещения внутри Помещения, немедленно информировать Арендодателя в письменном виде. В случае непринятия своевременных мер для предупреждения аварийных ситуаций возместить причиненный ущерб в полном объеме.

4.11. Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара, хищение материальных ценностей и проникновение в Помещение посторонних лиц в рабочее и в нерабочее время.

4.12. В течение 24 часов извещать Арендодателя о ставшем ему известном повреждении, аварии, о фактах нарушения целостности Помещения или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб Помещению, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего ущерба.

4.13. Не проводить реконструкцию Помещения, перепланировку Помещения, установку капитальных и временных перегородок, переоборудование и другие капитальные ремонтные работы, а также иные изменения в Помещении (отделимые и неотделимые улучшения) без письменного согласия Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без письменного разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

4.14. Соблюдать установленный Арендодателем режим работы учреждения, в котором находится Помещение.

4.15. Соблюдать условия соглашений с Арендодателем, а также исполнять требования локальных нормативных актов Арендодателя, регулирующих порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.16. Перед сдачей Помещения под охрану проверять и устранять наличие в Помещении посторонних лиц, включенных электроприборов и других источников повышенной опасности, выключать искусственное освещение в Помещении, закрывать на замки двери и окна.

4.17. По окончании срока действия договора или при досрочном его расторжении освободить Помещение и возвратить его в надлежащем состоянии с учетом нормального износа по акту приема-передачи в день прекращения договора, осуществить сверку платежей. При не подписании акта приема-передачи со стороны Арендатора, Арендодатель вправе подписать настоящий акт в одностороннем порядке. В случае если Помещение возвращается в состоянии худшем, чем это предусмотрено в настоящем договоре, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб. Если Арендатор не возвратил Помещение, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы и неустойки за все время просрочки.

4.18. Предоставлять по запросу Арендодателя всю необходимую информацию о Помещении, а также обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителей Арендодателя для проведения регламентных работ и осмотра Помещения на предмет соблюдения порядка энергоснабжения, обеспечения пожарной безопасности и надлежащего исполнения договора.

4.19. Арендатор не вправе сдавать арендованное Помещение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, а также осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав.

4.20. Принимать участие в мероприятиях (семинары, тренинги, консультации, презентации, круглые столы, встречи с бизнес-сообществом и т.п.), организованных Арендодателем, направленных на повышение эффективности реализации бизнес-плана Арендатора.

4.21. При условии предоставления Арендодателем всех необходимых документов, Арендатор самостоятельно своими силами и за свой счет производит государственную регистрацию настоящего договора и всех дополнительных соглашений к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение трех месяцев с даты их подписания в соответствии с действующим законодательством РФ.

**5. Обязанности Арендодателя**

5.1. Своевременно производить текущее и аварийное обслуживание Помещения и устранение аварийного состояния коммунальных систем (водопровода, канализации, отопления и освещения). Устранение аварийного состояния указанного оборудования производится Арендодателем на основании письменной заявки, оформленной Арендатором.

5.2. Производить капитальный ремонт Помещения.

5.3. Организовать охрану Помещения.

5.4. Обеспечить общую пожарную безопасность здания, в котором находится Помещение.

5.5. Осуществлять контроль за целевым использованием Арендатором Помещения, фактическим использованием рабочих мест и ходом реализации бизнес-плана.

5.6. Организовывать мероприятия (семинары, тренинги, консультации, презентации, круглые столы, встречи с бизнес-сообществом и т.п.), способствующие повышению эффективности реализации бизнес-плана Арендатора.

5.7. Предоставить Арендатору необходимые документы для государственной регистрации настоящего договора, а также всех дополнительных соглашений к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**6. Ответственность сторон**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае причинения имущественного вреда Арендодателю Арендатор возмещает ущерб в полном объеме.

6.3. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные в пункте 3.2 настоящего Договора, на сумму задолженности подлежат начислению пени в размере 1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6.4. Оплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые участник не мог ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажор).

**7. Срок действия Договора, порядок его расторжения**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и действует по «\_\_» \_\_\_\_\_20 \_\_ г. включительно, с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы.

7.2. Расторжение и прекращение настоящего Договора допускаются по инициативе Арендодателя.

7.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

а) использует Помещение с существенным нарушением условий Договора, в том числе о назначении и разрешенном использовании Помещения, либо с неоднократными нарушениями;

б) использует помещение с существенными отклонениями от бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

в) приостановил или прекратил осуществление вида деятельности, указанного в заявке Арендатора при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

г) препятствует осуществлению Арендодателем непосредственного и документального контроля целевого использования Помещения, фактического использования рабочих мест и хода реализации бизнес-плана;

д) ухудшает состояние Помещения, в том числе имущества, принадлежащего Арендодателю;

е) более двух раз по истечении установленного Договором срока платежа допускает просрочку и/или не вносит арендную плату;

ж) неоднократно нарушает условия соглашений с Арендодателем, а также требования локальных нормативных актов Арендодателя, регулирующих порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

з) своевременно не предоставляет в соответствии с запросами Арендодателя информацию о реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

7.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендатора в случаях, когда:

а) Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования;

б) Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением.

7.5. Настоящий договор также может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон и в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.6. Арендодатель вправе в любое время полностью отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, письменно уведомив об этом Арендатора за один месяц. В этом случае Договор считается расторгнутым и Помещение должно быть освобождено Арендатором с соответствующей оплатой Арендатором арендной платы за помещение и коммунальных услуг.

7.7. В случае если Арендатор в день прекращения Договора не возвратил Помещение, он обязан внести арендную плату за все время просрочки, а также оплатить неустойку в размере 1% от суммы, причитающейся к оплате за каждый день просрочки.

7.8. Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по арендной плате и процентам.

**8. Порядок разрешения споров**

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Псковской области в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**9. Конфиденциальность**

9.1. Стороны обязуются в течение пяти лет с момента подписания настоящего Договора не разглашать и не использовать в целях, противоречащих интересам другой Стороны, сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, ставшие известными Сторонам в связи с исполнением настоящего Договора.

9.2. Сведения, указанные в пункте 9.1 настоящего Договора могут быть открыты третьим лицам только по согласованию Сторон и при условии наличия письменного обязательства третьего лица об обеспечении сохранности данной информации.

9.3. В случае нарушения требований пункта 9.1 настоящего Договора виновная сторона обязуется возместить другой стороне ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, включая расходы, направленные на устранение последствий разглашения информации.

**10. Прочие условия**

10.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

10.2. При наличии нарушений условий настоящего Договора со стороны Арендатора, Арендодатель составляет акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены. Вышеуказанный акт составляется с привлечением представителя Арендатора и подписывается обеими сторонами. В случае отказа от подписания акта со стороны Арендатора, Арендодатель вправе подписать акт в одностороннем порядке.

10.3. При изменении наименования, места нахождения, банковских и иных реквизитов, а также в случае реорганизации, Стороны обязуются уведомить друг друга в письменном виде в двухнедельный срок.

10.4. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**11. Юридические адреса и реквизиты сторон**

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация»

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д.15, телефон: (81153) 4-61-00, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201.

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

АРЕНДАТОР:

Наименование, реквизиты

Руководитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

Приложение № 1

к договору аренды нежилого помещения

от \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_

**РАСЧЕТ**

**арендной платы**

**для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

1. На основании Решения Великолукской городской Думы от 29.08.2014г. № 100 «Об установлении льготных ставок арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении Муниципального автономного учреждения «Бизнес-инкубатор «Новация» размер льготной арендной платы за 1 кв. м. площади нежилых помещений составляет:

- в первый год аренды составляет 40%;

- во второй год аренды составляет 60%;

- в третий год аренды составляет 100%.

1. Площадь арендуемых помещений составляет – 18,5 кв. м.
2. Рыночная стоимость арендной платы за встроенное помещение № 9 на третьем этаже в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» в соответствии с Отчетом № 03/16-4441 от 18 марта 2016 г. об определении рыночной стоимости права пользования на условиях аренды (рыночная арендная плата) в течение года помещениями, расположенными в нежилом здании по адресу: РФ, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д.15 составляет 211 (двести одиннадцать) рублей 03 коп. за 1 кв. м в месяц (без НДС).
3. Размер арендной платы:

- в первый год аренды составляет: 18,5 кв.м. х 84,41 руб./месяц = 1 561,60 руб./месяц;

- во второй год аренды составляет: 18,5 кв.м. х 126,62 руб./месяц = 2 342,40 руб./месяц;

- в третий год аренды составляет: 18,5 кв.м. х 211,03 руб./месяц = 3 904,00 руб./месяц.

1. В течении срока действия договора аренды нежилого помещения от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_ размер арендной платы за второй и третий год аренды может быть изменен, в соответствии с данными отчета независимой оценки величины арендной платы.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» | Арендатор:  Наименование |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. |

Приложение № 2

к договору аренды нежилого помещения

от \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**АКТ**

**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, передало, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, приняло во временное возмездное пользование нежилое помещение в Муниципальном автономном учреждении «Бизнес-инкубатор «Новация», расположенное по адресу: 182106, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д. 15, кабинет № 9 общей площадью 18,5 кв. м. на условиях настоящего Договора.

Нежилое помещение находится в надлежащем санитарном, техническом и противопожарном состоянии, видимые и скрытые повреждения отсутствуют. Помещение пригодно для использования в соответствии с целями, предусмотренными настоящим Договором.

Взаимных претензий стороны не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» | Арендатор:  Наименование |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. |

*Проект договора аренды по лоту № 12*

**ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ** **№\_\_**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемое «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает во временное возмездное пользование нежилое помещение на третьем этаже № 10 общей площадью 20,9 кв. м. в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»», расположенное по адресу: 182106, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д. 15 (далее - Помещение), а Арендатор принимает во временное возмездное пользование указанное Помещение и обязуется вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Стороны договорились об использовании Помещения для реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

1.3. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

- Приложение № 1 «Расчет арендной платы»;

- Приложение № 2 «Акт приема-передачи нежилого помещения».

**2. Порядок передачи Помещения**

2.1. Передача Помещения осуществляется по акту приема-передачи, который подписывается Сторонами в день подписания настоящего Договора.

2.2. Акт приема-передачи оформляется в соответствии с действующими нормативными документами и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**3. Арендная плата и расчеты по Договору**

3.1. Размер арендной платы за Помещение ежегодно применяется Арендодателем согласно Решения Великолукской городской Думы от 29.08.2010 № 100 «Об установлении льготных ставок арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении муниципального автономного учреждения «Бизнес-инкубатор «Новация» и определяется исходя из ставки арендной платы за 1 кв. м./руб. на основании независимой оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества в соответствии с расчетом согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

3.2. Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору в первый год аренды составляет 1 764 (одна тысяча семьсот шестьдесят четыре) рубля 00 коп. без учёта НДС. Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору за второй и третий год аренды определяется расчетом арендной платы (Приложение № 1).

3.3. Арендодатель вправе пересмотреть размер годовой арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке в случае изменения ставок арендной платы, на основании независимой оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества, но не чаще одного раза в год. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом и дополнительным соглашением о внесении соответствующих изменений в настоящий договор направляется Арендодателем Арендатору и является обязательным для последнего.

3.4. В сумму арендной платы не включены расходы по коммунальным услугам и услугам связи, связанным с использованием Помещения.

3.5. Арендатор оплачивает расходы, указанные в пункте 3.4 настоящего Договора до последнего календарного дня месяца, следующего за расчетным на основании отдельного соглашения с Арендодателем.

3.6. Платежи, предусмотренные пунктом 3.2 настоящего Договора, Арендатор осуществляет до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по указанным реквизитам:

Наименование учреждения: Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор Новация»

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д. 15, телефон: (81153) 46100, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201.

**4. Обязанности Арендатора**

4.1. Использовать Помещение исключительно по его прямому назначению и в соответствии с бизнес-планом, заявленным при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.2. Своевременно вносить арендную плату в порядке, размерах и сроки, которые устанавливаются настоящим Договором.

4.3. Соблюдать действующие в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» нормы и правила, установленные локальным нормативными актами Арендодателя, а также соблюдать нормативно-правовые акты Администрации города Великие Луки и Великолукской городской Думы, регулирующие деятельность МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» и вопросы аренды муниципального имущества.

4.4. Заключить с Арендодателем соглашение о возмещении расходов по оплате коммунальных услуг, связанных с использованием Помещения. Сумма компенсации стоимости коммунальных услуг в таком соглашении определяется на основании счетов, счетов-фактур и актов оказанных услуг, выставленных поставщиками коммунальных услуг и услуг связи, и рассчитывается в соответствии с фактическим потреблением Услуг Арендатором.

4.5. В случае использования Арендатором движимого имущества Арендодателя заключить с Арендодателем соглашение о передаче в безвозмездное пользование движимого имущества на период действия договора аренды Помещения.

4.6. Не препятствовать осуществлению Арендодателем непосредственного и документального контроля целевого использования Помещения, оказывать содействие при проверке Арендодателем фактического использования рабочих мест и хода реализации бизнес-плана в порядке, установленном локальным нормативным актом Арендодателя.

4.7. В соответствии с Порядком проведения мониторинга реализации бизнес-планов субъектами малого предпринимательства, размещенными в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» и другими локальными нормативными актами Арендодателя, своевременно по требованию Арендодателя предоставлять всю необходимую информацию и отчетность о реализации Арендатором бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.8. Обеспечивать сохранность Помещения в течение всего срока действия настоящего Договора, в том числе поддерживать надлежащее санитарное и техническое состояние Помещения, соблюдать правила пожарной безопасности.

4.9. Арендатор самостоятельно оплачивает расходы, связанные с ежедневной уборкой Помещения, вывозом и утилизацией твердых коммунальных отходов, образующихся в Помещении.

4.10. При обнаружении признаков аварийного состояния водопровода, водоснабжения, канализации, отопления и освещения внутри Помещения, немедленно информировать Арендодателя в письменном виде. В случае непринятия своевременных мер для предупреждения аварийных ситуаций возместить причиненный ущерб в полном объеме.

4.11. Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара, хищение материальных ценностей и проникновение в Помещение посторонних лиц в рабочее и в нерабочее время.

4.12. В течение 24 часов извещать Арендодателя о ставшем ему известном повреждении, аварии, о фактах нарушения целостности Помещения или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб Помещению, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего ущерба.

4.13. Не проводить реконструкцию Помещения, перепланировку Помещения, установку капитальных и временных перегородок, переоборудование и другие капитальные ремонтные работы, а также иные изменения в Помещении (отделимые и неотделимые улучшения) без письменного согласия Арендодателя. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без письменного разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

4.14. Соблюдать установленный Арендодателем режим работы учреждения, в котором находится Помещение.

4.15. Соблюдать условия соглашений с Арендодателем, а также исполнять требования локальных нормативных актов Арендодателя, регулирующих порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

4.16. Перед сдачей Помещения под охрану проверять и устранять наличие в Помещении посторонних лиц, включенных электроприборов и других источников повышенной опасности, выключать искусственное освещение в Помещении, закрывать на замки двери и окна.

4.17. По окончании срока действия договора или при досрочном его расторжении освободить Помещение и возвратить его в надлежащем состоянии с учетом нормального износа по акту приема-передачи в день прекращения договора, осуществить сверку платежей. При не подписании акта приема-передачи со стороны Арендатора, Арендодатель вправе подписать настоящий акт в одностороннем порядке. В случае если Помещение возвращается в состоянии худшем, чем это предусмотрено в настоящем договоре, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб. Если Арендатор не возвратил Помещение, либо возвратил его несвоевременно, Арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы и неустойки за все время просрочки.

4.18. Предоставлять по запросу Арендодателя всю необходимую информацию о Помещении, а также обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителей Арендодателя для проведения регламентных работ и осмотра Помещения на предмет соблюдения порядка энергоснабжения, обеспечения пожарной безопасности и надлежащего исполнения договора.

4.19. Арендатор не вправе сдавать арендованное Помещение в субаренду, предоставлять его в безвозмездное пользование, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, а также осуществлять другие действия, влекущие какое-либо обременение предоставленных Арендатору имущественных прав.

4.20. Принимать участие в мероприятиях (семинары, тренинги, консультации, презентации, круглые столы, встречи с бизнес-сообществом и т.п.), организованных Арендодателем, направленных на повышение эффективности реализации бизнес-плана Арендатора.

4.21. При условии предоставления Арендодателем всех необходимых документов, Арендатор самостоятельно своими силами и за свой счет производит государственную регистрацию настоящего договора и всех дополнительных соглашений к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение трех месяцев с даты их подписания в соответствии с действующим законодательством РФ.

**5. Обязанности Арендодателя**

5.1. Своевременно производить текущее и аварийное обслуживание Помещения и устранение аварийного состояния коммунальных систем (водопровода, канализации, отопления и освещения). Устранение аварийного состояния указанного оборудования производится Арендодателем на основании письменной заявки, оформленной Арендатором.

5.2. Производить капитальный ремонт Помещения.

5.3. Организовать охрану Помещения.

5.4. Обеспечить общую пожарную безопасность здания, в котором находится Помещение.

5.5. Осуществлять контроль за целевым использованием Арендатором Помещения, фактическим использованием рабочих мест и ходом реализации бизнес-плана.

5.6. Организовывать мероприятия (семинары, тренинги, консультации, презентации, круглые столы, встречи с бизнес-сообществом и т.п.), способствующие повышению эффективности реализации бизнес-плана Арендатора.

5.7. Предоставить Арендатору необходимые документы для государственной регистрации настоящего договора, а также всех дополнительных соглашений к настоящему договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**6. Ответственность сторон**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае причинения имущественного вреда Арендодателю Арендатор возмещает ущерб в полном объеме.

6.3. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные в пункте 3.2 настоящего Договора, на сумму задолженности подлежат начислению пени в размере 1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6.4. Оплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые участник не мог ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажор).

**7. Срок действия Договора, порядок его расторжения**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и действует по «\_\_» \_\_\_\_\_20 \_\_ г. включительно, с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы.

7.2. Расторжение и прекращение настоящего Договора допускаются по инициативе Арендодателя.

7.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

а) использует Помещение с существенным нарушением условий Договора, в том числе о назначении и разрешенном использовании Помещения, либо с неоднократными нарушениями;

б) использует помещение с существенными отклонениями от бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

в) приостановил или прекратил осуществление вида деятельности, указанного в заявке Арендатора при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

г) препятствует осуществлению Арендодателем непосредственного и документального контроля целевого использования Помещения, фактического использования рабочих мест и хода реализации бизнес-плана;

д) ухудшает состояние Помещения, в том числе имущества, принадлежащего Арендодателю;

е) более двух раз по истечении установленного Договором срока платежа допускает просрочку и/или не вносит арендную плату;

ж) неоднократно нарушает условия соглашений с Арендодателем, а также требования локальных нормативных актов Арендодателя, регулирующих порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»;

з) своевременно не предоставляет в соответствии с запросами Арендодателя информацию о реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация».

7.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендатора в случаях, когда:

а) Помещение в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования;

б) Арендодатель не предоставляет Помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Помещением.

7.5. Настоящий договор также может быть досрочно расторгнут по соглашению сторон и в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.6. Арендодатель вправе в любое время полностью отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, письменно уведомив об этом Арендатора за один месяц. В этом случае Договор считается расторгнутым и Помещение должно быть освобождено Арендатором с соответствующей оплатой Арендатором арендной платы за помещение и коммунальных услуг.

7.7. В случае если Арендатор в день прекращения Договора не возвратил Помещение, он обязан внести арендную плату за все время просрочки, а также оплатить неустойку в размере 1% от суммы, причитающейся к оплате за каждый день просрочки.

7.8. Расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по арендной плате и процентам.

**8. Порядок разрешения споров**

8.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами, разрешаются путем переговоров.

8.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Псковской области в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**9. Конфиденциальность**

9.1. Стороны обязуются в течение пяти лет с момента подписания настоящего Договора не разглашать и не использовать в целях, противоречащих интересам другой Стороны, сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, ставшие известными Сторонам в связи с исполнением настоящего Договора.

9.2. Сведения, указанные в пункте 9.1 настоящего Договора могут быть открыты третьим лицам только по согласованию Сторон и при условии наличия письменного обязательства третьего лица об обеспечении сохранности данной информации.

9.3. В случае нарушения требований пункта 9.1 настоящего Договора виновная сторона обязуется возместить другой стороне ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, включая расходы, направленные на устранение последствий разглашения информации.

**10. Прочие условия**

10.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

10.2. При наличии нарушений условий настоящего Договора со стороны Арендатора, Арендодатель составляет акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены. Вышеуказанный акт составляется с привлечением представителя Арендатора и подписывается обеими сторонами. В случае отказа от подписания акта со стороны Арендатора, Арендодатель вправе подписать акт в одностороннем порядке.

10.3. При изменении наименования, места нахождения, банковских и иных реквизитов, а также в случае реорганизации, Стороны обязуются уведомить друг друга в письменном виде в двухнедельный срок.

10.4. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**11. Юридические адреса и реквизиты сторон**

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация»

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д.15, телефон: (81153) 4-61-00, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201.

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

АРЕНДАТОР:

Наименование, реквизиты

Руководитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

Приложение № 1

к договору аренды нежилого помещения

от \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_

**РАСЧЕТ**

**арендной платы**

**для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

1. На основании Решения Великолукской городской Думы от 29.08.2014г. № 100 «Об установлении льготных ставок арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений, находящихся в оперативном управлении Муниципального автономного учреждения «Бизнес-инкубатор «Новация» размер льготной арендной платы за 1 кв. м. площади нежилых помещений составляет:

- в первый год аренды составляет 40%;

- во второй год аренды составляет 60%;

- в третий год аренды составляет 100%.

1. Площадь арендуемых помещений составляет – 20,9 кв. м.
2. Рыночная стоимость арендной платы за встроенное помещение № 10 на третьем этаже в МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» в соответствии с Отчетом № 03/16-4441 от 18 марта 2016 г. об определении рыночной стоимости права пользования на условиях аренды (рыночная арендная плата) в течение года помещениями, расположенными в нежилом здании по адресу: РФ, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д.15 составляет 211 (двести одиннадцать) рублей 00 коп. за 1 кв. м в месяц (без НДС)
3. Размер арендной платы:

- в первый год аренды составляет: 20,9 кв.м. х 84,40 руб./месяц = 1 764,00 руб./месяц;

- во второй год аренды составляет: 20,9 кв.м. х 126,60 руб./месяц = 2 646,00 руб./месяц;

- в третий год аренды составляет: 20,9 кв.м. х 211,00 руб./месяц = 4 410,00 руб./месяц.

1. В течении срока действия договора аренды нежилого помещения от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_ размер арендной платы за второй и третий год аренды может быть изменен, в соответствии с данными отчета независимой оценки величины арендной платы.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» | Арендатор:  Наименование |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. |

Приложение № 2

к договору аренды нежилого помещения

от \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**АКТ**

**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, передало, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, приняло во временное возмездное пользование нежилое помещение в Муниципальном автономном учреждении «Бизнес-инкубатор «Новация», расположенное по адресу: 182106, Псковская область, г. Великие Луки, ул. Заслонова, д. 15, кабинет № 10 общей площадью 20,9 кв. м. на условиях настоящего Договора.

Нежилое помещение находится в надлежащем санитарном, техническом и противопожарном состоянии, видимые и скрытые повреждения отсутствуют. Помещение пригодно для использования в соответствии с целями, предусмотренными настоящим Договором.

Взаимных претензий стороны не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:  МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация» | Арендатор:  Наименование |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. |

**Приложение № 4**

к конкурсной документации

**Соглашение №\_\_\_\_\_\_**

**о передаче движимого имущества в безвозмездное пользование**

г. Великие Луки «\_\_\_»\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Ссудодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Ссудополучатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в соответствии с договором аренды нежилого помещения № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., заключили настоящее соглашение (далее - Соглашение) о нижеследующем:

**1. Предмет Соглашения**

1.1. Ссудодатель обязуется предоставить в безвозмездное временное пользование, а Ссудополучатель принять и своевременно возвратить движимое имущество (далее – передаваемое имущество), сопровождаемое технической документацией, в исправном состоянии с учетом нормального износа и в соответствии с актом приема-передачи движимого имущества, прилагаемым к Соглашению и являющегося его неотъемлемой частью.

**2. Права и обязанности сторон**

2.1. Ссудодатель обязан в течение трех дней после подписания Соглашения передать имущество Ссудополучателю по акту приема-передачи движимого имущества.

2.2. Передаваемое имущество предоставляется на срок действия договора аренды нежилого помещения №\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

2.3. Ссудодатель обязан предоставить имущество в исправном состоянии. Ссудодатель обязан оговорить при заключении Соглашения и указать в акте приема-передачи движимого имущества имеющиеся недостатки передаваемого имущества.

2.4. Ссудодатель обязан обеспечить Ссудополучателя необходимой информацией, технической документацией, а при необходимости направить своего специалиста для обучения и ознакомления с правилами технической эксплуатации передаваемого имущества.

2.5. Ссудополучатель обязан пользоваться передаваемым имуществом исключительно в арендуемом помещении и по его назначению.

2.6. Ссудополучатель обязан поддерживать передаваемое имущество в исправном состоянии.

2.7. Ссудополучатель обязан немедленно предупредить Ссудодателя при обнаружении непригодности или недоброкачественности переданного имущества и прекратить его использование. Ссудополучатель, не предупредивший Ссудодателя об указанных обстоятельствах либо продолживший пользоваться переданным имуществом, не дожидаясь ответа Ссудодателя, не вправе при возникновении спора ссылаться на указанные обстоятельства.

2.8. Если передаваемое имущество вышло из строя вследствие неправильной эксплуатации его Ссудополучателем, Ссудодатель осуществляет его починку или замену за счет Ссудополучателя.

2.9. Ссудополучатель не вправе предоставлять передаваемое имущество в субаренду, в безвозмездное пользование, передавать свои права и обязанности по настоящему Соглашению третьим лицам, отдавать их в залог.

2.10. Ссудополучатель вправе вернуть передаваемое имущество досрочно. Ссудодатель обязан принять возвращенное досрочно имущество.

2.11. При возврате передаваемого имущества производится проверка его комплектности и технический осмотр в присутствии представителя Ссудополучателя. В случае некомплектности или неисправности передаваемого имущества составляется двусторонний акт приема-передачи.

**3. Улучшения передаваемого имущества**

3.1. Произведенные Ссудополучателем отделимые улучшения передаваемого имущества являются собственностью Ссудополучателя.

3.2.. Произведенные Ссудополучателем улучшения передаваемого имущества, неотделимые без вреда для имущества, являются собственностью Ссудодателя. Ссудополучателю не возмещается стоимость неотделимых улучшений.

**4. Ответственность сторон**

4.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Соглашению, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки, если иное не установлено действующим законодательством и Соглашением. Ссудополучатель отвечает перед Ссудодателем за действия работников Ссудополучателя.

4.2. В случаях, не предусмотренных Соглашением, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Соглашению, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Соглашения в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые стороны не могли предвидеть или предотвратить.

**5. Риск случайной гибели передаваемого имущества**

5.1. Ссудополучатель несет риск случайной гибели или случайного повреждения полученной в безвозмездное пользование вещи, если вещь погибла или была испорчена в связи с тем, что он использовал ее не в соответствии с Соглашением или назначением вещи, либо передал ее третьему лицу без согласия Ссудодателя. Ссудополучатель несет также риск случайной гибели или случайного повреждения вещи, если с учетом фактических обстоятельств мог предотвратить ее гибель или порчу, пожертвовав своей вещью, но предпочел сохранить свою вещь.

**6. Срок действия Соглашения**

6.1. Соглашение вступает в силу с момента подписания и действует в течение срока, указанного в п. 2.2. Соглашения.

**7. Изменение и прекращение Соглашения**

7.1. Обязательства по Соглашению прекращаются по истечении срока его действия.

7.2. Соглашение может быть изменено или досрочно расторгнуто по письменному соглашению сторон.

7.3. Действие Соглашения прекращается при прекращении действия договора аренды нежилого помещения №\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

7.4. Прекращение действия Соглашения не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

**8. Разрешение споров**

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Соглашения, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

8.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны после реализации предусмотренной законодательством процедуры досудебного урегулирования разногласий передают их на рассмотрение в судебные органы.

**9. Дополнительные условия и заключительные положения**

9.1. Любые изменения и дополнения к Соглашению действительны, при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

9.2. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

9.3. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, договором аренды нежилого помещения №\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**10. Юридические адреса и реквизиты сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ССУДОДАТЕЛЬ: | ССУДОПОЛУЧАТЕЛЬ: | |
| **Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация»**  182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д. 15,  тел.: (81153) 46100  ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201. | |  |
| Директор  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. | | Руководитель  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. |

Приложение № 1

к Соглашению о передаче движимого имущества

в безвозмездное пользование

№\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

**АКТ №\_\_\_**

**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Ссудодатель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Ссудополучатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о передаче Ссудодателем Ссудополучателю нижеперечисленного движимого имущества и технической документации, полученных по Соглашению о передаче движимого имущества в безвозмездное пользование №\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.:

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование, количество, инвентарный.номер)

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование, количество, инвентарный.номер)

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование, количество, инвентарный.номер)

4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование, количество, инвентарный.номер)

5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование, количество, инвентарный.номер)

Передаваемое имущество комплектно и находится в исправном состоянии.

Замечания Ссудодателя/Ссудополучателя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, один из которых находится у Ссудодателя, другой - у Ссудополучателя.

|  |  |
| --- | --- |
| ССУДОДАТЕЛЬ: | ССУДОПОЛУЧАТЕЛЬ: |
| **Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация»**  182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д.15, телефон: (81153) 46100, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120)  р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201. |  |
| Директор  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. | Руководитель  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (подпись) (Ф.И.О.)  М.П. |

**Приложение № 5**

к конкурсной документации

**Соглашение**

**о возмещении расходов по оплате коммунальных услуг**

г. Великие Луки «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г.

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор «Новация», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемый «Потребитель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее соглашение (далее - Соглашение) о нижеследующем:

1. **Основные понятия**
   1. Коммунальные услуги – теплоснабжение, электроснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение.
   2. Поставщики услуг – организации, предоставляющие Исполнителю коммунальные услуги.

**2. Предмет соглашения**

2.1. Потребитель, как пользователь коммунальных услуг (далее – Услуги), принимает на себя обязательства по возмещению Исполнителю части затрат, связанных с обеспечением Услугами помещения, арендуемого Потребителем в соответствии с договором аренды нежилого помещения № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. (далее – Помещение).

**3. Права и обязанности Сторон**

3.1. *Исполнитель имеет право:*

3.1.1. Требовать от Потребителя своевременной и полной оплаты стоимости Услуг, а в случае просрочки платежа уплаты пеней в соответствии с п.4.5 настоящего Соглашения.

3.1.2. В одностороннем порядке вносить изменения в расчет потребления Услуг при изменении тарифов Поставщиками услуг.

3.1.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление Услуг в порядке, установленном разделом 8 настоящего Соглашения.

3.2.*Обязанности Исполнителя:*

3.2.1. Обеспечить Потребителя Услугами в необходимых для него объемах и надлежащего качества.

3.2.2. Заключать с Поставщиками услуг договоры, необходимые для предоставления Услуг.

3.2.3. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются Услуги.

3.2.4. Заблаговременно информировать Потребителя о плановых перерывах в предоставлении Услуг.

3.2.5. По требованию Потребителя предоставлять расчет потребления Услуг.

3.3. *Потребитель имеет право:*

3.31. Пользоваться в необходимых объемах Услугами надлежащего качества.

3.3.2. Получать всю необходимую информацию о тарифах на Услуги, их видах и объемах.

3.4. *Потребитель обязуется:*

3.4.1. Возмещать стоимость Услуг своевременно и в полном объеме.

3.4.2. Соблюдать правила технической эксплуатации помещений, техники безопасности, противопожарной безопасности и внутренней санитарии.

3.4.3. При обнаружении неисправностей (аварий) оборудования, инженерных систем, приборов учета немедленно сообщать о них Исполнителю, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

3.5. *Потребителю запрещается:*

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем.

3.5.2. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.5.3. Самовольно изменять поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении.

3.5.4. Самовольно производить слив теплоносителя из системы отопления.

3.5.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

**4. Стоимость Услуг и порядок расчетов**

4.1. Стоимость Услуг, подлежащих оплате Потребителем, определяется на основании счетов, счетов-фактур и актов оказанных услуг, выставленных Поставщиками услуг Исполнителю.

4.2. Расчет стоимости Услуг производится Исполнителем ежемесячно, в соответствии с фактическим потреблением Услуг Потребителем:

- за теплоэнергию (отопление) – пропорционально арендуемой площади помещения;

- за электроснабжение – в соответствии с показаниями прибора учета электроэнергии (для производственных помещений) или пропорционально арендуемой площади помещения (для офисных помещений);

- за холодное водоснабжение и водоотведение – пропорционально количеству рабочих мест Потребителя в соответствии с арендуемой площадью помещения.

4.3. Исполнитель до 20 числа месяца, следующего за расчетным, передает Потребителю счет на оплату, счет-фактуру и акт оказанных услуг для оплаты за оказанные Услуги.

4.4. Потребитель самостоятельно производит оплату за оказанные Услуги в безналичной форме на расчетный счет Исполнителя, указанный в разделе 10 данного Соглашения, до 25 числа месяца, следующего за расчетным. Обязательство считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.

4.5. При изменении тарифов Поставщиками услуг Исполнителем производится соответствующий перерасчет стоимости Услуг.

4.6. В случае невнесения в установленный срок платы за Услуги Потребитель уплачивает Исполнителю пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, что не освобождает Исполнителя от внесения платы за Услуги.

**5. Основания изменения и расторжения соглашения**

5.1. Настоящее Соглашение может быть расторгнуто досрочно в установленном законом порядке.

5.2. Каждая из Сторон настоящего Соглашения вправе ставить перед другой Стороной вопрос об изменении (уточнении) или дополнении настоящего Соглашения, которые оформляются дополнительным соглашением.

5.3. Приостановление или ограничение предоставления Услуг, не является расторжением настоящего Соглашения.

**6. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Соглашению**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами обязательств по настоящему Соглашению стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

6.2. Ущерб, нанесенный одной из сторон в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения другой стороной своих обязательств по Соглашению, возмещается ею в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

**7. Срок действия соглашения**

7.1. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его заключения Сторонами и действует до момента расторжения договора аренды нежилого помещения №\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г. При этом расторжение настоящего Соглашения не освобождает Потребителя от уплаты задолженности по оплате Услуг и процентам.

7.2. Стороны определили, что условия заключенного ими Соглашения применяются к правоотношениям, возникшим с момента заключения договора аренды нежилого помещения №\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

**8. Приостановление или ограничение предоставления Услуг**

8.1. Исполнитель вправе без предварительного уведомления Потребителя приостановить предоставление Услуг в следующих случаях:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется предоставление Услуг;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

8.2. Исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление Услуг через один месяц после письменного предупреждения (уведомления) Потребителя в случае:

а) неполной оплаты Потребителем Услуг. Под неполной оплатой Услуг понимается наличие у Потребителя задолженности по оплате одной или нескольких Услуг, превышающей 3 (три) ежемесячных размера платы за Услуги, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного Потребителем с Исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Потребитель;

в) выявления факта самовольного подключения Потребителя к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Потребитель, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем установленным требованиям.

8.3. Если иное не предусмотрено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации, Исполнитель при наличии вины Потребителя вправе после предупреждения (в письменной форме) приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких Услуг в случае, указанном в подпункте «а» пункта 8.2 настоящего Соглашения, в следующем порядке:

а) исполнитель направляет (в письменной форме) потребителю уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение одного месяца с момента направления указанного уведомления предоставление ему Услуг может быть приостановлено и (или) ограничено. Перечень этих Услуг прилагается к уведомлению, которое доводится до сведения Потребителя путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом;

б) при непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока Исполнитель вправе ограничить предоставление указанных в уведомлении Услуг с предварительным (за трое суток) письменным извещением Потребителя;

в) в случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечении одного месяца со дня введения ограничения предоставления Услуг исполнитель имеет право приостановить предоставление Услуг, за исключением отопления, холодного водоснабжения и водоотведения.

8.4. Приостановление или ограничение предоставления Услуг может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Предоставление Услуг возобновляется в течение двух календарных дней с момента устранения причин, указанных в пунктах 8.1 и 8.2 настоящего Соглашения, в том числе с момента полного погашения Потребителем задолженности.

8.5. При ограничении предоставления Услуг Исполнитель вправе временно уменьшить объемы (количество) подачи Потребителю отдельных Услуг и (или) ввести режимное предоставление Услуг.

8.6. Приостановление или ограничение предоставления Услуг Потребителям, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Соглашением, не допускается.

8.7. Действия по приостановлению или ограничению предоставления Услуг не должны приводить к нарушению прав и интересов Потребителей, пользующихся другими помещениями.

**9. Прочие условия**

9.1. Все споры и разногласия Сторон, вытекающие из настоящего Соглашения, разрешаются Сторонами путем переговоров.

9.2. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой Стороны, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.3. Вопросы, не урегулированные настоящим Соглашением, разрешаются в соответствие с действующим законодательством РФ.

**10. Юридические адреса и реквизиты Сторон**

**Исполнитель:**

Муниципальное автономное учреждение «Бизнес-инкубатор Новация»

182106, Псковская область, г. Великие Луки, улица Заслонова, д.15, телефон: (81153) 46100, ИНН 6025035359, КПП 602501001, УФК по Псковской области (МАУ «БИН», л/с 30576Ц97120) р/с 40701810458051000003 в Отделении Псков город Псков, БИК 045805001, ОКПО 64895201.

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

**Потребитель:**

Наименование, реквизиты

Руководитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

**Приложение № 6**

к конкурсной документации

*Форма бизнес-плана*

**Бизнес-план**

на конкурс по предоставлению нежилых помещений

МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»

**1. Резюме проекта**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование бизнес-плана |  | | | |
| Суть проекта |  | | | |
| Наименование юридического лица или Ф.И.О. индивидуального предпринимателя |  | | | |
| Организационно-правовая форма малого предприятия |  | | | |
| Срок реализации проекта |  | | | |
| Срок окупаемости проекта, месяцев |  | | | |
| Система налогообложения, применяемая заявителем |  | | | |
| Планируемая выручка, руб. | 1 год | 2 год | | 3 год |
|  |  | |  |
| Планируемая прибыль, руб. |  |  | |  |
| Рентабельность деятельности, %  (план. прибыль / план. выручка) х 100% |  |  | |  |
| Численность занятых, чел. (количество рабочих мест, созданных в период реализации бизнес-плана\*) |  |  | |  |
| Сумма налоговых поступлений, руб. |  |  | |  |
| Финансирование проекта:  - собственные средства  - заемные средства  - иное | сумма | | % | |
|  | |  | |

Если реализация проекта позволит решить социальные вопросы (создание новых рабочих мест, расширение жилого фонда, использование труда инвалидов и т.п.), то указать их.

\* началом реализации бизнес-плана считается дата заключения договора аренды по итогам конкурса.

Источники средств (руб.)

*(на начало реализации проекта)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование источников | Средства на начало реализации проекта |
|  | СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА |  |
| 1 | Выручка от реализации акций (взнос в уставной капитал в денежной форме) |  |
| 2 | Нераспределенная прибыль (фонд накопления) |  |
| 3 | Неиспользованная амортизация основных средств |  |
| 4 | Амортизация нематериальных активов |  |
| 5 | Результат от продаж основных средств |  |
| 6 | Собственные средства, всего (сумма показателей пунктов 1-5) |  |
|  | ЗАЕМНЫЕ И ПРИВЛЕЧЕННЫЕ СРЕДСТВА |  |
| 7 | Кредиты банков (по всем видам кредитов) |  |
| 8 | Заемные средства других организаций |  |
| 9 | Долевое участие в строительстве |  |
| 10 | Прочие |  |
| 11 | Заемные и привлеченные средства, всего (сумма показателей пунктов 7-10) |  |
| 12 | Предполагаемая государственная (муниципальная) поддержка проекта |  |
| 13 | Итого (сумма показателей пунктов 6, 11, 12) |  |

**2. Конъюнктура и перспективы развития рынка**

2.1. Анализ современного состояния и перспектив развития отрасли, рынка, в том числе краткий анализ состояния рынка (отрасли):

- возможности для деятельности нового субъекта малого предпринимательства;

- угрозы и барьеры для деятельности субъекта малого предпринимательства.

Вывод:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2. Основные потребительские группы и их территориальное расположение.

2.3. Оценка потенциального объема и конъюнктуры рынка продукции (работ, услуг), в том числе краткий анализ конкурентоспособности продукции (работ, услуг):

- описание преимуществ представленной на рынке продукции (работ, услуг);

- описание недостатков представленной на рынке продукции (работ, услуг)

2.4. Перечень основных (потенциальных) конкурентов, в том числе производителей аналогов или функционально заменяющей продукции, их влияние на рынке:

*Анализ сильных и слабых сторон конкурентов*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Конкурент, адресные данные, вид деятельности | Основные сильные стороны | Основные слабые стороны |
|  |  |  |

2.5. Способы преодоления конкуренции:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Вывод: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**3. Описание продукции (работ, услуг)**

Преимущества продукции (услуг) в сравнении с лучшими отечественными аналогами.

Предполагаемая номенклатура продукции (работ, услуг) в соответствии с проектом:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование продукции (работ, услуг) | Функциональное назначение, основные потребительские качества и параметры продукции (работ, услуг) |
| 1. |  |  |
| 2. |  |  |
| … |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Наличие лицензируемых видов деятельности (указать вид деятельности и перечень мероприятий, связанных с лицензированием) |  |
| Защищённость продукции патентами и товарными знаками |  |

**4. Маркетинг и способы продвижения продукции (работ, услуг)**

4.1. Обоснование рыночной ниши продукции (работ, услуг): характеристика целевых рынков и поведения потребителей, трудности выхода на целевые рынки.

4.2. Характеристика ценообразования заявителя.

Ценовая политика. Обоснованность ценовой политики. Факторы, влияющие на колебания цен (например: сезонность, отсутствие постоянных поставщиков и пр.). Политика предоставления скидок.

4.3. Тактика реализации продукции (работ, услуг). Наиболее эффективные механизмы продвижения продукции (работ, услуг) на целевые рынки.

Способы продвижения продукции (работ, услуг) на рынок (реклама – (какая? где?); скидки (какие?); участие в выставках (каких?) и пр.). Перечислить основные направления продвижения продукции подробно.

Предполагаемые методы реализации (прямая поставка, торговые представители, посредники), наличие договоров и протоколов намерений на поставку.

4.4. Политика послепродажного обслуживания и предоставления гарантий.

**5. Организация производства**

5.1. Выбор места реализации бизнес-плана, его особенности

|  |  |
| --- | --- |
| Место реализации бизнес-плана  (указать точный адрес): |  |
| - Офисное помещение |  |
| - Производственные площади (если имеются) |  |
| Размер производственных площадей |  |
| Состояние производственных площадей |  |
| Обеспеченность транспортной, инженерной, социальной инфраструктурой (офисное, производственное) |  |
| Доступность площадей (офисных, производственных) для покупателей |  |
| Наличие в собственности заявителя площадей для реализации проекта |  |
| Наличие договоренности на аренду необходимых помещений (указать, на какой срок) |  |
| Собственник арендуемых помещений |  |

5.2. Оценка потребности проекта в персонале

(общая численность персонала, структура по возрасту и квалификации, система оплаты труда и годовой фонд заработной платы).

*План по трудовым ресурсам (поквартальная разбивка на 3 года)*

| Наименование показателей | \_\_\_ квартал 201\_\_г. | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Среднемесячная заработная плата, руб. | Средняя численность,  чел. | Фонд оплаты труда,  руб. |
| Оплата труда, всего |  |  |  |
| 1. Директор |  |  |  |
| 2. Главный бухгалтер |  |  |  |
| 3. … |  |  |  |

…………….

| Наименование показателей | \_\_\_ квартал 201\_\_г. | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Среднемесячная заработная плата, руб. | Средняя численность,  чел. | Фонд оплаты труда,  руб. |
| Оплата труда, всего |  |  |  |
| 1. Директор |  |  |  |
| 2. Главный бухгалтер |  |  |  |
| 3. … |  |  |  |

5.3. Оборудование для бизнес-плана (поставщики, их местоположение и виды доставки, количество и ответственность).

5.4. Сырье и комплектующие для бизнес-плана (поставщики, их местоположение и виды доставки, количество и ответственность).

5.5. План приобретения основных средств и расчет амортизационных отчислений

*Планирование приобретения основных средств и их амортизация*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование основных средств | Дата ввода в действие | Единовременно | Ежеквартально | |
| Затраты на приобретение, тыс.руб. | Годовая норма амортизации, % | Сумма амортизационных отчислений,  тыс. руб. |
| Группа объектов основных средств |  |  |  |  |
| Специализированное оборудование |  |  |  |  |
| Офисная мебель |  |  |  |  |
| Офисная оргтехника |  |  |  |  |
| Компьютеры |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |
| Всего: | Х |  | Х |  |

**6. Бюджет расходов**

6.1. Планируемые затраты на производство товаров, оказание услуг, руб. *(поквартальная разбивка на 3 года)*

*Постоянные расходы на реализацию бизнес-плана в течение всего срока по годам (руб.):*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Перечень постоянных расходов | I  квартал | II  квартал | III  квартал | IV квартал | Итого  за год |
| Арендная плата |  |  |  |  |  |
| Затраты на оплату труда вспомогательного персонала и АУП |  |  |  |  |  |
| Амортизация оборудования и зданий |  |  |  |  |  |
| Затраты на аудит, консультации, обучение |  |  |  |  |  |
| Коммунальные расходы |  |  |  |  |  |
| Электроэнергия |  |  |  |  |  |
| Телефон, Интернет |  |  |  |  |  |
| Канцелярские расходы |  |  |  |  |  |
| Транспортные расходы |  |  |  |  |  |
| Услуги банка |  |  |  |  |  |
| Реклама, маркетинговые исследования |  |  |  |  |  |
| Командировочные расходы |  |  |  |  |  |
| Офисные расходы |  |  |  |  |  |
| Прочие постоянные расходы, не зависящие от объема производства |  |  |  |  |  |
| Итого ежемесячно |  |  |  |  |  |

*Расчёт переменных расходов в течение всего срока реализации бизнес-плана по годам (руб.):*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Перечень переменных расходов | I  квартал | II  квартал | III  квартал | IV  квартал | Итого  за год |
| Расходные материалы для производства продукции, оказания услуг |  |  |  |  |  |
| Затраты на оплату труда основного персонала |  |  |  |  |  |
| Расходы на электроэнергию |  |  |  |  |  |
| Прочие затраты, зависящие от объема производства |  |  |  |  |  |

6.2. Прочие расходы, связанные с ведением предпринимательской деятельности (если есть): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6.3. Бюджет налоговых платежей (данные с расчётами по предполагаемым налоговым и прочим обязательным платежам по всем видам деятельности заявителя за три года, поквартально).

Расчёты налоговых платежей (по каждому планируемому виду налогов и платежей отдельно, по годам поквартально):

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | I  квартал | II квартал | III квартал | IV квартал | Итого |
| Наименование налога (сбора) |  |  |  |  |  |
| Налогооблагаемая база |  |  |  |  |  |
| Налоговая ставка |  |  |  |  |  |
| Сумма налога |  |  |  |  |  |

Бюджет налоговых платежей:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование налога (сбора) | Сумма (руб.) |
| 1. |  |
| 2. |  |
| 3. |  |
| … |  |
| Итого |  |

**7. Выручка, финансовый план и срок окупаемости**

7.1. Расчёт выручки от реализации продукции (работ, услуг) по годам

Планируемая выручка от реализации товаров, услуг *(поквартальная разбивка на 3 года)*

| Наименование продукции  (работ, услуг) | \_\_ квартал 20\_\_\_ г. | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Количество,  натур.ед. | Цена, тыс.руб.  (без НДС) | Стоимость, тыс.руб.  (без НДС) |
| Чистая выручка |  |  |  |
| В т.ч.:  по видам выпускаемой продукции, оказываемым услугам |  |  |  |
|  |  |  |  |

……………………

| Виды услуг | \_\_\_ квартал 20\_\_\_г. | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Количество,  натур.ед. | Цена, тыс.руб.  (без НДС) | Стоимость, тыс.руб.  (без НДС) |
| Чистая выручка |  |  |  |
| В т.ч.:  по видам выпускаемой продукции, оказываемым услугам |  |  |  |
|  |  |  |  |

7.2. Финансовые планы (поквартально ежегодные) на весь период реализации бизнес-плана (но не менее трех лет с момента начала реализации бизнес-плана) по форме:

Финансовый план на 20\_\_\_ год

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателей | I квартал | II квартал | III квартал | IV квартал | Итого за год |
| 1. | Выручка от реализации |  |  |  |  |  |
| 2. | Себестоимость продукции - всего  в том числе: |  |  |  |  |  |
| 2.1. | Постоянные расходы |  |  |  |  |  |
| 2.2. | Переменные расходы |  |  |  |  |  |
| 2.3. | Прочие расходы |  |  |  |  |  |
| 3. | Налоги |  |  |  |  |  |
| 4. | Чистая прибыль  (п.1 - п.2 - п.3) |  |  |  |  |  |

7.3. Расчёт срока окупаемости бизнес-плана.

Срок окупаемости бизнес-плана исчисляется как период со дня начала финансирования инвестиционного проекта до дня, когда разность между накопленной суммой чистой прибыли с амортизационными отчислениями и объёмом инвестиционных затрат приобретает положительное значение.

**Приложение № 7**

к конкурсной документации

**ПОРЯДОК**

**проведения мониторинга реализации бизнес-планов**

**субъектов малого предпринимательства – арендаторов помещений Муниципального автономного учреждения «Бизнес-инкубатор «Новация»**

1. Настоящий Порядок определяет механизм проведения мониторинга реализации бизнес-планов субъектов малого предпринимательства – арендаторов помещений Муниципального автономного учреждения «Бизнес-инкубатор «Новация» (далее – бизнес-инкубатор).

2. Цель мониторинга - оперативная оценка эффективности деятельности субъектов малого предпринимательства (далее - СМП) по реализации бизнес-плана и сбор информации для определения целесообразности дальнейшей реализации бизнес-плана СМП в бизнес-инкубаторе.

3. Задача мониторинга - проведение сравнительного анализа документально подтвержденных плановых и фактических параметров бизнес-плана.

4. Мониторинг осуществляется сотрудниками бизнес-инкубатора.

5. Результаты мониторинга утверждаются Комиссией по проведению мониторинга реализации бизнес-планов СМП - резидентов бизнес-инкубатора (далее – комиссия).

По результатам проведения мониторинга могут быть вынесены следующие решения:

- признание деятельности СМП по реализации бизнес-плана удовлетворительной;

- признание деятельности СМП по реализации бизнес-плана условно удовлетворительной;

- признание деятельности СМП по реализации бизнес-плана не удовлетворительной;

В случае признания деятельности СМП по реализации бизнес-плана неудовлетворительной, Комиссия вправе принять решение о нецелесообразности размещения СМП в бизнес-инкубаторе.

6. Мониторинг реализации бизнес-планов СМП осуществляется в период действия договоров аренды нежилых помещений в бизнес-инкубаторе. Отчетный период начинается с момента заключения договора аренды нежилых помещений бизнес-инкубатора. В целях осуществления мониторинга реализации бизнес-планов СМП отчетными периодами признаются квартал и 12 месяцев календарного года.

Для СМП, заключивших договор аренды в месяце, предшествующем началу календарного квартала, первый ежеквартальный отчёт будет включать данные за четыре месяца. Вся последующая ежеквартальная отчётность должна отражать деятельность СМП за текущие календарные кварталы.

Для СМП, заключивших договор аренды в месяце, последующем за началом календарного квартала, первый ежеквартальный отчёт будет включать данные за два месяца. Вся последующая ежеквартальная отчётность должна отражать деятельность СМП за текущие календарные кварталы.

7. Для обеспечения мониторинга, СМП, заключивший договор аренды, в течение месяца следующего за отчетным периодом, за исключением случая, указанного в пункте 8 настоящего Порядка, предоставляет в бизнес-инкубатор следующие документы: отчет о реализации бизнес-плана в соответствии с Приложением № 1 и пояснительную записку с описанием хода реализации проекта и указанием причин значительного отклонения показателей от предусмотренных бизнес-планом в соответствии с Приложением № 2. При необходимости к отчету о реализации бизнес-плана могут прилагаться таблицы, графики, расчеты и другие материалы, содержащие пояснения к представленным показателям.

8. По итогам календарного года СМП, заключивший договор аренды, предоставляет:

- для СМП, находящихся на общей системе налогообложения – копию бухгалтерского баланса (форма № 1) и отчета о прибылях и убытках (форма № 2), копии налоговых деклараций по налогу на добавленную стоимость, налогу на прибыль, налогу на имущество организаций, иным налогам, уплачиваемым в соответствии с законодательством о налогах и сборах, а также копии расчетов авансовых платежей по страховым взносам на обязательное пенсионное страхование за последний отчетный (налоговый) период;

- для СМП, применяющих упрощенную систему налогообложения – копию бухгалтерского баланса (форма № 1) и отчета о прибылях и убытках (форма № 2),копии налоговых деклараций по единому налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, иным налогам, уплачиваемым в соответствии с законодательством о налогах и сборах, а также копию расчета авансовых платежей по страховым взносам на обязательное пенсионное страхование за последний отчетный (налоговый) период;

- для СМП, в отношении которых применяется система налогообложения в виде единого налога на вмененный доход – копию налоговой декларации по единому налогу на вмененный доход для отдельных видов деятельности за отчетный (налоговый) период;

- для СМП, применяющих упрощенную систему налогообложения на основе патента – копию заверенной налоговым органом книги доходов и расходов, копии платежных поручений (квитанций) об оплате стоимости патента;

- справку налогового органа об отсутствии просроченной задолженности по налоговым и иным обязательным платежам в бюджеты всех уровней и государственные внебюджетные фонды, выданную не ранее чем за 1 месяц до дня её предоставления;

- отчет о реализации бизнес-плана за календарный год в соответствии с Приложением №3.

Вышеперечисленные документы предоставляются в срок до 30 апреля года, следующего за отчетным.

9. Отчет о реализации бизнес-плана, пояснительная записка и другие документы, предоставленные СМП, должны быть подписаны руководителем организации, индивидуальным предпринимателем.

10. Бизнес-инкубатор вправе запросить у СМП документы для проведения мониторинга, не обозначенные в пункте 7 данного Порядка, относящиеся к реализации бизнес-плана.

11. Заключение о реализации бизнес-плана рассматривается на Комиссии, на заседании которой могут присутствовать СМП, осуществляющие деятельность в бизнес-инкубаторе.

12. Результаты заседания Комиссии по реализации бизнес-планов СМП - резидентов бизнес-инкубатора размещаются на сайте бизнес-инкубатора.

Приложение № 1

к Порядку проведения мониторинга реализации бизнес-планов

субъектами малого предпринимательства, размещенными в

МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»

**Отчет о реализации бизнес-плана** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование субъекта малого предпринимательства)

за \_\_\_\_\_\_квартал \_\_\_\_\_\_ года

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателя | Единица  измерения | Значение показателя | |
| предыдущий  квартал | текущий  квартал |
| 1 | Объем выручки от реализации товаров, выполнения работ, оказания услуг | руб. |  |  |
| 2 | Среднемесячная начисленная заработная плата | руб. |  |  |
| 3 | Среднесписочная численность работников\* | чел. |  |  |
| 4 | Штатная численность работников | чел. |  |  |
| 5 | Фонд оплаты труда | руб. |  |  |
| 6 | Расходы организации за квартал | руб. |  |  |
| 6.1 | В том числе:  Объем налоговых отчислений в бюджеты всех уровней и страховые взносы | руб. |  |  |
| 7 | Доходы организации (п.1 – п.6) | руб. |  |  |
| 8 | Режим налогообложения субъекта малого предпринимательства | – |  |  |

**\*** Среднесписочная численность (далее С/С) работников за год определяется путем суммирования среднесписочной численности работников за все месяцы отчетного года и деления полученной суммы на 12.

**С/С за месяц** рассчитывает по формуле:

С/С численность за месяц = ∑Сдн / Кдн, где ∑Сдн – сумма С/С работников за каждый календарный день месяца Кдн – число календарных дней месяца

**С/С за квартал** рассчитывается по формуле:

С/С численность за квартал = (∑С/С мес.) / 3, где

∑С/С мес – сумма С/С работников за все месяцы отчетного квартала

**С/С за год** рассчитывается по формуле:

С/С численность за год = (∑С/С мес.) / 12, где

∑С/С мес – сумма С/С работников за все месяцы отчетного года

**ИП без сотрудников** – ставится 0.

Дата: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Подпись: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 2

к Порядку проведения мониторинга реализации бизнес-планов

субъектами малого предпринимательства, размещенными в

МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»

**Структура пояснительной записки**

1. Наименование субъекта малого предпринимательства.
2. Дата размещения в бизнес-инкубаторе.
3. Объем финансирования проекта с момента начала реализации бизнес-плана с расшифровкой источника финансирования (заемные средства: сумма, срок займа, процент по займу; государственная поддержка: основание предоставления).
4. Объем инвестиций проекта с момента начала реализации бизнес-плана с расшифровкой объектов вложения.
5. Объем производства продукции (работ и услуг):

- наименование продукции (работ и услуг);

- себестоимость единицы продукции (работ и услуг).

1. Объем реализации продукции (работ и услуг):

- наименование продукции (работ и услуг);

- цена единицы продукции (работ и услуг).

1. Изменение численности работников с момента начала реализации бизнес-плана.
2. Среднемесячная заработная плата одного работника (кроме руководителя).
3. Налоговые платежи и страховые взносы за отчетный период реализации бизнес-плана.
4. Причины отклонения фактических показателей от показателей, предусмотренных бизнес-планом.

Приложение № 3

к Порядку проведения мониторинга реализации бизнес-планов

субъектами малого предпринимательства, размещенными в

МАУ «Бизнес-инкубатор «Новация»»

**Отчет о реализации бизнес-плана за \_\_\_\_\_\_ год**

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

(наименование субъекта малого предпринимательства)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателя | Единица  измерения | Значение показателя | |
| предыдущий  квартал | текущий  квартал |
| 1 | Объем выручки от реализации товаров, выполнения работ, оказания услуг | руб. |  |  |
| 2 | Среднемесячная начисленная заработная плата | руб. |  |  |
| 3 | Среднесписочная численность работников\* | чел. |  |  |
| 4 | Штатная численность работников | чел. |  |  |
| 5 | Фонд оплаты труда | руб. |  |  |
| 6 | Расходы организации за квартал | руб. |  |  |
| 6.1 | В том числе:  Объем налоговых отчислений в бюджеты всех уровней и страховые взносы | руб. |  |  |
| 7 | Доходы организации (п.1 – п.6) | руб. |  |  |
| 8 | Режим налогообложения субъекта малого предпринимательства | – |  |  |

**\*** Среднесписочная численность (далее С/С) работников за год определяется путем суммирования среднесписочной численности работников за все месяцы отчетного года и деления полученной суммы на 12.

**С/С за месяц** рассчитывает по формуле:

С/С численность за месяц = ∑Сдн / Кдн, где ∑Сдн – сумма С/С работников за каждый календарный день месяца Кдн – число календарных дней месяца

**С/С за квартал** рассчитывается по формуле:

С/С численность за квартал = (∑С/С мес.) / 3, где

∑С/С мес – сумма С/С работников за все месяцы отчетного квартала

**С/С за год** рассчитывается по формуле:

С/С численность за год = (∑С/С мес.) / 12, где

∑С/С мес – сумма С/С работников за все месяцы отчетного года

**ИП без сотрудников** – ставится 0.

Дата: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Подпись: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_