УТВЕРЖДАЮ:

Директор

Муниципального фонда поддержки

малого предпринимательства

г.Краснотурьинска

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.К. Постников

«19­­­» ноября 2018 года

**КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ № 09-БИ/18**

**на право заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества**

**Оглавление стр.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1.** | **Общие положения…………………………………………………………………......** | **3** |
| **2.** | **Требования к участникам конкурса………………………………………………..** | **5** |
| **3.** | **Разъяснение положений конкурсной документации и внесение в нее изменений……………………………………………………………………………….** | **6** |
| **4.** | **Порядок подачи заявок на участие в конкурсе……………………………………** | **6** |
| **4.1** | **Опись документов……………………………………………………………………..** | **6** |
| **4.2** | **Заявка на участие……………………………………………………………………..** | **7** |
| **5.** | **Порядок вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе……………...** | **8** |
| **6.** | **Критерии оценки заявок на участие в конкурсе………………………………….** | **9** |
| **7.** | **Порядок оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе……………….** | **9** |
| **8.** | **Порядок и срок подписания договора аренды…………………………………….** | **10** |
| **9.** | **Список приложений…………………………………………………………………...** | **11** |
| **Приложение № 1: Форма заявки…………………………………………………………...** | | **12** |
| **Приложение № 2:****Форма описи…………………………………………………………….** | | **15** |
| **Приложение № 3: Проект договора аренды………………………………………………** | | **16** |
| **Приложение № 4:****Рекомендации по составлению бизнес-плана………………………** | | **23** |

**Конкурсная документация № 09-БИ/18**

**на право заключения договоров аренды в отношении муниципального имущества.**

1. **Общие положения:**

**Предмет открытого конкурса:** Право заключения договора арендымуниципального имущества (офисные помещения), закрепленного на праве оперативного управления за Муниципальным фондом поддержки малого предпринимательства г.Краснотурьинска, свободного от права третьих лиц.

**Наименование организатора конкурса:** Муниципальный фонд поддержки малого предпринимательства г.Краснотурьинска – управляющая организация Бизнес-инкубатора городского округа Краснотурьинск **на основании постановления Администрации городского округа Краснотурьинск Свердловской области от 09.04.2012г. № 508**;

**местонахождение:** 624447, Свердловская обл., г.Краснотурьинск, ул.Пушкина, д.4, оф.311

**почтовый адрес:** 624447, Свердловская обл., г.Краснотурьинск, ул.Пушкина, д.4, оф.311

**адрес электронной почты**: [k-fond@mail.ru](mailto:k-fond@mail.ru)

**номер контактного телефона**: (34384)6-62-15.

**Характеристика муниципального имущества:**

**ОБЪЕКТ:** 624447, Свердловская обл., г.Краснотурьинск, ул.Пушкина, д.4

**Офисные площади:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **№ помещения**  **(согласно поэтажному плану БТИ)** | **Этаж** | **Площадь, м2** | **Рыночная стоимость аренды за 1 кв.м./месяц (руб)** | **Ставка арендной платы в Бизнес-инкубаторе**  **за 1 кв.м./месяц (руб)** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| 1. | 10 | 1 | 12,4 | 450 | 450 |
| 2. | 15 | 1 | 11,7 | 450 | 450 |
| 3. | 17 | 1 | 18,7 | 450 | 450 |
| 4. | 22 | 1 | 20,5 | 450 | 450 |
| 5. | 23 | 1 | 19,5 | 450 | 450 |
| 6. | 24 | 1 | 21,7 | 450 | 450 |
| 7. | 28 | 2 | 13,2 | 450 | 450 |
| 8. | 29 | 2 | 16,4 | 450 | 450 |
| 9. | 30 | 2 | 18,7 | 450 | 450 |
| 10. | 35 | 2 | 22,4 | 450 | 450 |
| 11. | 37 | 2 | 21,3 | 450 | 450 |
| 12. | 41 | 2 | 11,4 | 450 | 450 |
| 13. | 45 | 2 | 19,5 | 450 | 450 |
| 14. | 46 | 2 | 16,5 | 450 | 450 |
| 15. | 47 | 2 | 12,8 | 450 | 450 |
| 16. | 48 | 2 | 13,2 | 450 | 450 |
| 17. | 50 | 3 | 12,4 | 450 | 450 |
| 18. | 51 | 3 | 17,6 | 450 | 450 |
| 19. | 52 | 3 | 14,6 | 450 | 450 |
| 20. | 53 | 3 | 17,4 | 450 | 450 |
| 21. | 56 | 3 | 14,2 | 450 | 450 |
| 22. | 57 | 3 | 20,0 | 450 | 450 |
| 23. | 58 | 3 | 43,7 | 450 | 450 |
| 24. | 62 | 3 | 20,3 | 450 | 450 |
| 25. | 68 | 3 | 13,2 | 450 | 450 |

**Целевое назначение: офисные помещения.**

**Срок действия договора:** Договор заключается на три года.

**Конкурсная документация предоставляется** всем участникам открытого конкурса бесплатно с «20» ноября 2018 года до «21» декабря 2018 года **на официальном сайте Российской Федерации** для размещения информации о проведении торгов на право заключения договоров в отношении муниципального имущества [torgi.gov.ru](file:///C:\Users\Public\Documents\Local%20Settings\Temporary%20Internet%20Files\Content.Outlook\Конкурс%20№7-БИ-11\Конкурс%20№6-БИ-11\Конкурсная%20документация\torgi.gov.ru)**, а также на сайте** [www.fond-krasnoturinsk.ru](http://www.fond-krasnoturinsk.ru) или по адресу: 624447, Свердловская обл., г.Краснотурьинск, ул.Пушкина, д.4, оф.311 в электронном виде.

**Порядок, место и срок предоставления заявок на участие в конкурсе:**

**Порядок предоставления:** п.4 конкурсной документации.

**Место предоставления**: 624447, Свердловская обл., г.Краснотурьинск, ул.Пушкина, д.4, оф.311 ежедневно **с 09 час. 00 мин. до 13 час. 00 мин. и с 14 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин.**

**Срок предоставления заявок на участие в конкурсе: не менее тридцати дней со дня опубликования извещения о проведении конкурса на официальном сайте РФ** [torgi.gov.ru](file:///C:\Users\Public\Documents\Local%20Settings\Temporary%20Internet%20Files\Content.Outlook\Конкурс%20№7-БИ-11\torgi.gov.ru)**.**

**Дата начала подачи заявок: «21» ноября 2018г.**

**Дата окончания подачи заявок: «21» декабря 2018г.**

**Время окончания подачи заявок: 09 часов 00 минут**

**Место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе:**

**Место вскрытия конвертов:** 624447, Свердловская обл., г.Краснотурьинск, ул.Пушкина, д.4, оф.310.

**Дата вскрытия конвертов: «21» декабря 2018г.**

**Время вскрытия конвертов: 09 часов 00 минут**

**Место и дата рассмотрения заявок и подведения итогов конкурса:**

**Место рассмотрения заявок и подведения итогов конкурса:** 624447, Свердловская обл., г.Краснотурьинск, ул.Пушкина, д.4, оф.310.

**Дата рассмотрения заявок на участие в конкурсе: «21» декабря 2018г.**

**Дата подведения итогов конкурса: «21» декабря 2018г.**

**Срок, в течение которого организатор конкурса вправе отказаться от проведения конкурса: не позднее чем за 5 (пять) дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.**

**Порядок формирования цены договора, сведения о расходах, подлежащих включению либо не включению:** Ставка арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений в Бизнес-инкубаторе городского округа Краснотурьинск устанавливается в размере 450 рублей за 1 кв.м в соответствии с п.3 Извещения о проведении открытого конкурса № 09-БИ/18, столбец «Ставка арендной платы в Бизнес-инкубаторе за 1 кв.м./ месяц (руб)», на основании Отчета №09-69 от 30 сентября 2013г. об оценке рыночной стоимости ежемесячной арендной платы за объекты недвижимости нежилые помещения, расположенные по адресу: Свердловская обл., г. Краснотурьинск, ул. Пушкина, д.4 по состоянию на 25 сентября 2013 года.

В стоимость договора не входит: стоимость услуг телефона и интернета, расходных материалов для оргтехники, уборка сдаваемых в аренду помещений.

**Форма, сроки и порядок оплаты:** наличный,безналичный расчет, ежемесячно, до 10-го числа расчетного месяца.

**Расходы за предоставление конкурсной документации**: не предусмотрены.

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.

1. **Требования к участникам конкурса:**

1. Участником конкурса может быть любое юридическое лицо, а также индивидуальный предприниматель, отвечающие требованиям, установленным Федеральным законом от 24 июля 2007г. №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», зарегистрированные и осуществляющие свою деятельность на территории ГО Краснотурьинск, претендующее на заключение договора. Срок деятельности субъекта малого предпринимательства с момента государственной регистрации до момента подачи заявки на участие в конкурсе не должен превышать три года.

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

- непредставления документов, определенных конкурсной документацией, либо наличия в таких документах недостоверных сведений;

- несоответствия требованиям, указанным в конкурсной документации;

- несоответствия заявки на участие в конкурсе требованиям конкурсной документации, в том числе наличия в заявке предложения о цене договора ниже начальной (минимальной) цены договора;

- подачи заявки на участие в конкурсе заявителем, не являющимся субъектом малого предпринимательства;

- 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;

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

- несоответствия вида деятельности.

В Бизнес-инкубаторе городского округа Краснотурьинск не допускается размещение субъектов малого предпринимательства, осуществляющие 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.

Отказ в допуске к участию в конкурсе по иным основаниям, кроме случаев, указанных в конкурсной документации не допускается.

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 их проведения.

1. **Разъяснение положений конкурсной документации и внесение в нее изменений:**

Любое заинтересованное лицо вправе направить в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, организатору конкурса запрос о разъяснении положений конкурсной документации. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса организатор конкурса обязан направить 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.

В течение одного дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица такое разъяснение должно быть размещено организатором конкурса или специализированной организацией на официальном сайте с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос.

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 или специализированной организацией 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 должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте внесенных изменений в конкурсную документацию до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе он составлял не менее двадцати дней.

1. **Порядок подачи заявок на участие в конкурсе.**

Заявка на участие в конкурсе подается в срок и по форме согласно **Приложению № 1.** Заявка на участие в конкурсе подается в письменной форме в запечатанном конверте. При этом на конверте указывается наименование конкурса, на участие в котором подается данная заявка. Указание на конверте фирменного наименования, почтового адреса не является обязательным.

**4.1 Опись документов в двух экземплярах, подписанная уполномоченным представителем заявителя**  **(Приложение № 2), содержит:**

1) наименование всех представляемых документов в последовательности их представления в заявке на участие в конкурсе;

2) информацию о странице начала и окончания каждого документа.

**4.2 Заявка на участие в конкурсе должна содержать:**

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 индивидуального предпринимателя), номер контактного телефона;

б) полученную не ранее, чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте извещения о проведении конкурса выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей), 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) копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц), копию Уведомления о постановке на учет физического лица в налоговом органе в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей);

д) 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 является крупной сделкой;

е) 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 Российской Федерации об административных правонарушениях;

ж) бизнес-план, подтверждающий целесообразность размещения в Бизнес-инкубаторе и включающий:

– качество описания преимуществ товара или услуги в сравнении с существующими аналогами (конкурентами),

– финансовую, операционную (планирование продаж) и маркетинговую (реклама) стратегию развития субъекта малого предпринимательства,

– прогнозируемые изменения финансовых результатов и количества рабочих мест,

– срок окупаемости проекта,

– социальную значимость проекта для городского округа Краснотурьинск.

Не допускается требовать от заявителей иные документы. Не допускается требовать от заявителя предоставление оригиналов документов.

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

Прием заявок на участие в конкурсе прекращается в день вскрытия конвертов с такими заявками.

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

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.

Каждый конверт с заявкой на участие в конкурсе поступивший в срок, указанный в 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 или специализированная организация выдают расписку в получении конверта с такой заявкой с указанием даты и времени его получения.

В случае если по окончании срока подачи заявок на участие в конкурсе не подано ни одной заявки на участие в конкурсе, конкурс признается несостоявшимся. В случае если конкурсной документацией предусмотрено два лота и более, конкурс признается несостоявшимся только в отношении тех лотов, в отношении которых не подано ни одной заявки. Организатор обязан заключить договор с единственным участником конкурса при условии, что заявка, поданная таким участником, соответствует требованиям конкурсной документации.

1. **Порядок вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.**

Конкурсной комиссией в день, время и в месте, указанные в извещении о проведении конкурса, вскрываются конверты с заявками на участие в конкурсе.

В день вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, непосредственно перед вскрытием конвертов с заявками в отношении каждого лота, но не раньше времени, указанного в извещении о проведении конкурса, конкурсная комиссия обязана объявить лицам, присутствующим при вскрытии конвертов о возможности подать заявки на участие в конкурсе, изменить или отозвать поданные заявки до вскрытия конвертов с заявками.

Конкурсной комиссией осуществляется вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе, которые поступили организатору конкурса. В случае установления факта подачи одним заявителем двух и более заявок на участие в конкурсе 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 индивидуального предпринимателя) и почтовый адрес каждого заявителя, конверт с заявкой на участие в конкурсе которого вскрывается, наличие сведений и документов, предусмотренных конкурсной документацией, условия исполнения договора, указанные в такой заявке и являющиеся критерием оценки заявок на участие в конкурсе. 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 в течение дня, следующего за днем его подписания.

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), осуществляется открытие доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе, и в тот же день такие конверты и такие заявки возвращаются заявителям.

1. **Критерии оценки заявок на участие в конкурсе:**

При предоставлении муниципального имущества в аренду субъектам малого предпринимательства используются в совокупности только 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 согласно таблице;

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Текущее состояние | 1 год | 2 год | 3 год |
| Выручка за отчетный год, тыс. руб. |  |  |  |  |
| Количество рабочих мест на конец периода, ед. |  |  |  |  |
| Средняя заработная плата работников, тыс. руб. |  |  |  |  |

г) срок окупаемости проекта.

д) социальная значимость проекта для городского округа Краснотурьинск (берется из приоритетных направлений развития малого предпринимательства ГО Краснотурьинска).

При этом коэффициент, учитывающий значимость каждого из 5 критериев конкурса, составляет 0,20

1. **Порядок оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе:**

1. Конкурсная комиссия осуществляет оценку и сопоставление заявок на участие в конкурсе, поданных заявителями, признанными участниками конкурса. Срок оценки и сопоставления таких заявок не может превышать десяти дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок.

2. Оценка и сопоставление заявок на участие в конкурсе осуществляются в целях выявления лучших условий исполнения договора в соответствии с критериями и в порядке, которые установлены конкурсной документацией.

3. Оценка заявок на участие в конкурсе в соответствии с критериями конкурса предусмотренными пунктами «а», «б», и «д», осуществляется путем умножения коэффициента значимости такого критерия на отношение количества баллов, присвоенных данному предложению, к пяти баллам.

4. Оценка заявок на участие в конкурсе в соответствии с критерием конкурса предусмотренным пунктом «в» осуществляется путем умножения коэффициента значимости такого критерия 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 (в отношении данного критерия устанавливается увеличение его начального значения).

5. Оценка заявок на участие в конкурсе в соответствии с критерием конкурса предусмотренным пунктом «г» осуществляется путем умножения коэффициента значимости такого критерия 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 (в отношении данного критерия устанавливается уменьшение его начального значения).

6. Для каждой заявки на участие в конкурсе величины, рассчитанные по всем критериям конкурса в соответствии с положениями подпунктов 1 и 2 настоящего пункта, суммируются и определяется итоговая величина.

7. Содержащиеся в заявках на участие в конкурсе условия оцениваются конкурсной комиссией путем сравнения результатов суммирования итоговой величины.

8. 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 подана участником конкурса, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности по ранее заключенному договору в отношении имущества, права на которое передаются по договору, и письменно уведомивший организатора конкурса о желании заключить договор, а в случае отсутствия такой заявки - заявке на участие в конкурсе, которая поступила ранее других заявок на участие в конкурсе, содержащих такие условия.

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

10. Конкурсная комиссия ведет протокол оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, в котором должны содержаться 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 индивидуальных предпринимателей) и почтовые адреса участников конкурса, заявкам на участие в конкурсе которых присвоены лучшие 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.

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

12. 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.

13. 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.

14. Протоколы, составленные в ходе проведения конкурса, заявки на участие в конкурсе, конкурсная документация, изменения, внесенные в конкурсную документацию, и разъяснения конкурсной документации, к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе хранятся организатором конкурса не менее трех лет.

1. **Порядок и срок подписания договора аренды**:

Заключение договора осуществляется не ранее 10 (десяти) дней со дня размещения на официальном сайте торгов протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе либо протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе, в случае, если конкурс признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки либо признания участником конкурса только одного заявителя.

Заключение договора осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

В случае перемены собственника или обладателя имущественного права действие соответствующего договора не прекращается и проведение конкурса не требуется.

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 (или) исполнении договора цена такого договора не может быть ниже начальной цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении конкурса, но может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном договором. Изменение указанных условий договора по соглашению сторон или в одностороннем порядке не допускается.

Осмотр имущества, права на которое передаются по договору, обеспечивает организатор конкурса ежедневно **в рабочие дни с 09 час. 00 мин. до 13 час. 00 мин. и с 14 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин., но не позднее, чем за два рабочих дня до вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.**

Проект договора аренды нежилого помещения прилагается к настоящей документации (**Приложение 3**).

1. **Список приложений к конкурсной документации:**

Приложение № 1 – форма конкурсной заявки;

Приложение № 2 – форма описи документов, представляемых для участия в конкурсе;

Приложение № 3 – проект договора аренды;

Приложение № 4 – рекомендации по составлению бизнес-плана

**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 Бизнес-инкубаторе городского округа Краснотурьинск

Извещение №\_ 201118/1321123/01 \_ от « 20 » декабря 2018 г.

Изучив конкурсную документацию по предоставлению нежилых помещений в Бизнес-инкубаторе городского округа Краснотурьинск от «19» ноября 2018 г., а также иные документы, устанавливающие порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в Бизнес-инкубаторе городского округа Краснотурьинск

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

(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 Бизнес-инкубаторе городского округа Краснотурьинск **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 Муниципальным фондом поддержки малого предпринимательства г.Краснотурьинска 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;

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 |  |

Основной вид деятельности\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Система налогообложения участника конкурса\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Фактическая численность работающих \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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.

*На бланке организации,*

*с указанием даты, исходящего номера*

|  |
| --- |
| Организатору конкурса по предоставлению нежилых помещений в Бизнес-инкубаторе городского округа Краснотурьинск – Муниципальному фонду поддержки малого предпринимательства г.Краснотурьинска  624447, Свердловская обл.,  г.Краснотурьинск, ул.Пушкина, д.4  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 № 2**

**к конкурсной документации**

*Форма описи*

# Опись документов и форм,

# представляемых для участия в открытом конкурсе

**на право заключения договора аренды нежилого помещения в Бизнес-инкубаторе городского округа Краснотурьинск**

Настоящим \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование ЮЛ/ ИП)

подтверждает, что для участия в открытом конкурсе по извещению № 201118/1321123/01 от «20» ноября 2018 г. по лоту №\_\_\_\_ направлены нижеперечисленные документы и формы. Документы, предоставленные в составе заявки, соответствуют описи.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование документа и формы** | **Номер листа**  **(начало и окончание каждого документа)** | **Количество листов**  **(общее кол-во листов каждого документа)** |
| Каждый документ должен перечисляться в отдельной ячейке таблицы. | | |
| Заявка на участие в конкурсе | 1-2 | 2 |
| Опись документов | 3 | 1 |
| …. |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

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

должность подпись Фамилия, имя, отчество

(полностью)

М.П.

**Приложение № 3**

**к конкурсной документации**

*Проект договора аренды*

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

г. Краснотурьинск «01» января 2019 г.

Муниципальный фонд поддержки малого предпринимательства г.Краснотурьинска, в лице директора Постникова Дмитрия Константиновича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны,

и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель передает во временное возмездное пользование нежилое помещение в Бизнес-инкубаторе городского округа Краснотурьинск, расположенное по адресу: 624447, Свердловская обл., г.Краснотурьинск, ул.Пушкина, д.4, оф.\_\_\_\_ (№\_\_\_ на поэтажном плане БТИ (Приложение №3)), на \_\_\_ этаже, общей площадью \_\_\_\_ кв.м. (далее - Помещение), а Арендатор принимает во временное возмездное пользование Помещение и обязуется вносить арендную плату в соответствии с условиями Договора.

1.2. Стороны договорились об использовании Помещения для реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в Бизнес-инкубаторе городского округа Краснотурьинск.

1.3. Все приложения являются неотъемлемой частью Договора:

- Приложение №1 «Расчет арендной платы»;

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

- Приложение №3 «Поэтажный план БТИ»

**2. Порядок передачи Помещения**

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

2.2. Акт приема-передачи оформляется в соответствии с действующим законодательством РФ и является неотъемлемой частью Договора.

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

3.1. Величина арендной платы за Помещение ежегодно применяется Арендодателем согласноОтчету «Оценка рыночной стоимости ежемесячной арендной платы за объекты недвижимости нежилые помещения №№ 5-10, 14-17, 22-23, 27-30,33-41, 45-48, 50-53, 56-59,62-63, 68-69, расположенные по адресу: Свердловская обл., г.Краснотурьинск, ул.Пушкина, д.4» по состоянию на дату проведения оценки.

3.2. Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ коп. Расчет арендной платы прилагается (Приложение №1).

3.3. Арендной платой не предусмотрены: стоимость услуг связи (телефона и интернета), расходных материалов для оргтехники, затраты на уборку Помещения.

3.4. Платежи, предусмотренные пунктом 3.2. Договора, Арендатор осуществляет до 10 числа расчетного месяца.

Банковские реквизиты Арендодателя для безналичного расчета:

Наименование: Муниципальный фонд поддержки малого предпринимательства г.Краснотурьинска 624447, Свердловская обл., г.Краснотурьинск, ул.Пушкина, д.4,

ИНН 6617006331 КПП 66170100,

Филиал «Серовский» ОАО «УБРИР» г.Серов

р/сч № 40703810964110000007,

корр/сч 30101810600000000823

БИК 046521823

Арендатор вправе осуществлять расчеты путем внесения денежных средств в кассу Арендодателя.

3.5. В случае изменения актов, регулирующих исчисление размера арендной платы и платежей, Арендодатель вправе изменить размер арендной платы и платежей, в бесспорном и одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год. Новый размер арендной платы устанавливается со срока, указанного в уведомлении о внесении соответствующих изменений в Договор, отправляемого Арендодателем заказным письмом по адресу, указанному в Договоре, либо переданного Арендатору лично.

**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 Бизнес-инкубаторе городского округа Краснотурьинск.

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

4.3. Соблюдать действующие в Бизнес-инкубаторе городского округа Краснотурьинск нормы и правила, установленные локальным нормативными актами Арендодателя, а также соблюдать нормативно-правовые акты Администрации городского округа Краснотурьинск Свердловской области, регулирующие деятельность Бизнес-инкубатора городского округа Краснотурьинск и вопросы аренды муниципального имущества.

4.4. В день подписания настоящего Договора, заключить с Арендодателем соглашение о передаче в безвозмездное пользование движимого имущества, которым оборудовано Помещение.

4.5. 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. Предоставлять по запросам Арендодателя всю необходимую информацию о реализации Арендатором бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в Бизнес-инкубаторе городского округа Краснотурьинск.

4.6. Обеспечивать сохранность Помещения в течение всего срока действия Договора, в том числе поддерживать его санитарное и техническое состояние в соответствии с предъявляемыми требованиями и правилами пожарной безопасности.

4.7. 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.

4.8. Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара, хищение материальных ценностей и несанкционированное проникновение в Помещение посторонних лиц.

4.9. 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.

4.10. 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.

4.11. Соблюдать установленный Арендодателем режим работы Бизнес-инкубатора городского округа Краснотурьинск.

4.12. Соблюдать условия соглашений с Арендодателем, а также исполнять требования локальных нормативных актов Арендодателя, регулирующих порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в Бизнес-инкубаторе городского округа Краснотурьинск.

4.13. 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.

4.14. При прекращении Договора аренды Арендатор обязан вернуть Арендодателю Помещение в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа по акту приема-передачи в день прекращения Договора, осуществить сверку платежей. В случае если Помещение возвращено Арендодателю в состоянии худшем, чем это предусмотрено Договором, 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.

4.15. 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.

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

**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.

**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 3.4. Договора, на сумму задолженности подлежат начислению пени в размере 1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

6.4. Оплата неустойки, установленной 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 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. Договор вступает в силу с «01» января 2019 г. и действует до «31» декабря 2021 г.

7.2. Расторжение и прекращение Договора допускаются по соглашению Сторон.

7.3. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

а) использует Помещение с существенным нарушением условий Договора, в том числе о целевом 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 Бизнес-инкубаторе городского округа Краснотурьинск;

в) приостановил или прекратил осуществление вида деятельности, указанного в заявке Арендатора при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в Бизнес-инкубаторе городского округа Краснотурьинск;

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 Бизнес-инкубаторе городского округа Краснотурьинск;

з) своевременно не предоставляет в соответствии с запросами Арендодателя информацию о реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению нежилых помещений в Бизнес-инкубаторе городского округа Краснотурьинск .

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 по независящим от Арендатора причинам.

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

7.6. Каждая Сторона вправе в любое время полностью отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, письменно предупредив об этом другую Сторону за один месяц. В этом случае Договор считается расторгнутым и Помещение должно быть освобождено Арендатором по истечении 30 дней с момента получения соответствующего извещения.

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 Договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по арендной плате и неустойки.

**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 Свердловской области в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**9. Конфиденциальность**

9.1. Стороны обязуются в течение пяти лет с момента подписания 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 Договора.

9.2. Сведения, указанные в пункте 9.1 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 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 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. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны, имеющих одинаковую юридическую силу.

10.5. Все изменения и дополнения к Договору оформляются исключительно путем подписания дополнительного соглашения к Договору, являющегося в этом случае его неотъемлемой частью.

**11. Юридические адреса и реквизиты сторон**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

Муниципальный фонд поддержки малого предпринимательства г.Краснотурьинска

624447, Свердловская обл., г.Краснотурьинск, ул.Пушкина, д.4, Тел./факс (34384) 6-62-15

ИНН 6617006331, КПП 66170100, ОГРН 1026601183773, ОКПО 46665704

Банковские реквизиты: Филиал «Серовский» ПАО «УБРИР» г.Серов

р/сч № 40703810964110000007, корр/сч 30101810600000000823, БИК 046521823

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.К. Постников

МП

**АРЕНДАТОР:**

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

МП

Приложение №1

к договору аренды

нежилого помещения

от 01 января 2019 № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**РАСЧЕТ**

**арендной платы**

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

г. Краснотурьинск «01» января 2019 г.

1. Площадь арендуемых помещений составляет – \_\_\_\_\_\_ кв.м.

2. На основании Отчета №09-69 «Оценка рыночной стоимости ежемесячной арендной платы за объекты недвижимости нежилые помещения №№ 5-10, 14-17, 22-23, 27-30,33-41, 45-48, 50-53, 56-59,62-63, 68-69, расположенные по адресу: Свердловская обл., г.Краснотурьинск, ул.Пушкина, д.4» по состоянию на 25 сентября 2013 года, от 30.09.2013 года, ставка базовой арендной платы для резидентов бизнес-инкубатора устанавливаются в размере 450 (Четыреста пятьдесят) рублей за один квадратный метр площади Помещения.

3. Расчет: \_\_\_\_\_ кв.м. х 450 руб. = \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Муниципальный фонд поддержки малого  предпринимательства г.Краснотурьинска | **Арендатор:**  Наименование |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.К.Постников  М.П. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |

Приложение №2

к договору аренды

нежилого помещения

от 01 января 2019 № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**АКТ**

**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ** **НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Краснотурьинск «01» января 2019 г.

Муниципальный фонд поддержки малого предпринимательства г.Краснотурьинска в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Постникова Дмитрия Константиновича, действующего на основании Устава, передал,

а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, принял во временное возмездное пользование нежилое помещение в Бизнес-инкубаторе городского округа Краснотурьинск, расположенное по адресу: 624447, Свердловская обл., г.Краснотурьинск, ул.Пушкина, д.4, кабинет № \_\_\_\_\_ (№\_\_\_ на поэтажном плане БТИ (Приложение №3)), на \_\_\_\_\_ этаже общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ 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 Договором.

Взаимных претензий стороны не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  Муниципальный фонд поддержки малого  предпринимательства г.Краснотурьинска | **Арендатор:**  Наименование |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Д.К. Постников  М.П. | Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |

**Приложение № 4**

**к конкурсной документации**

*Рекомендации по составлению бизнес-плана*

УТВЕРЖДАЮ

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

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

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

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_г.

М.П.

Бизнес-план

на конкурс по предоставлению в аренду нежилых помещений

в Бизнес-инкубаторе городского округа Краснотурьинск

1. Резюме бизнес-плана

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 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.(с момента начала реализации бизнес-плана) |  |  | |  |
| Сумма налоговых поступлений, руб. |  |  | |  |
| Финансирование проекта:  - собственные средства  - заемные средства  - иное | сумма | | % | |
|  | |  | |

Указать социальную значимость проекта для городского округа Краснотурьинск (создание новых рабочих мест, прокладка дорог и коммуникаций общего пользования, расширение жилого фонда, использование труда инвалидов и т.п).

Источники средств (руб.)

*(на начало реализации проекта)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование источников | Средства на начало реализации бизнес-плана |
|  | 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.

Сопоставление цен и стоимости услуг на свою продукцию и продукцию конкурентов.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование продукции (работ, услуг) | Единица измерения | Цена (рублей) | | | | |
| заявителя | конкурента 1 | … |  |  |
| 1. |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |

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 | 624447, Свердловская обл., г.Краснотурьинск, ул.Пушкина, д.4 |
| - 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 (разбивка на 3 года)

| Наименование показателей | I год реализации бизнес-плана | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Среднемесячная заработная плата, руб. | Средняя численность,чел. | Фонд оплаты труда, руб. |
| Оплата труда, всего |  |  |  |
| 1. Директор |  |  |  |
| 2. Главный бухгалтер |  |  |  |
| 3. … |  |  |  |

| Наименование показателей | II год реализации бизнес-плана | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Среднемесячная заработная плата, руб. | Средняя численность,чел. | Фонд оплаты труда, руб. |
| Оплата труда, всего |  |  |  |
| 1. Директор |  |  |  |
| 2. Главный бухгалтер |  |  |  |
| 3. … |  |  |  |

| Наименование показателей | III год реализации бизнес-плана | | |
| --- | --- | --- | --- |
| 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 эксплуатацию | 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. *(разбивка на 3 года)*

*Постоянные расходы на реализацию бизнес-плана в течение всего срока по годам (руб.):*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Перечень постоянных расходов | I год реализации бизнес-плана | II год  реализации бизнес-плана | III год  реализации бизнес-плана | Итого |
| Арендная плата |  |  |  |  |
| Затраты на оплату труда |  |  |  |  |
| Амортизация основных средств |  |  |  |  |
| 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 |  |  |  |  |

*Расчёт переменных расходов в течение всего срока реализации бизнес-плана по годам (руб.):*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Перечень переменных расходов | I год реализации бизнес-плана | II год  реализации бизнес-плана | III год  реализации бизнес-плана | Итого |
| Расходные материалы для производства продукции, оказания услуг |  |  |  |  |
| Затраты на оплату труда основного персонала |  |  |  |  |
| Расходы на электроэнергию |  |  |  |  |
| Прочие затраты, зависящие от объема производства |  |  |  |  |
| ИТОГО |  |  |  |  |

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).

Расчёты налоговых платежей (по каждому планируемому виду налогов и платежей отдельно, по годам):

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | I год реализации бизнес-плана | II год  реализации бизнес-плана | III год  реализации бизнес-плана | Итого |
| Наименование налога (сбора) |  |  |  |  |
| Налогооблагаемая база |  |  |  |  |
| Налоговая ставка |  |  |  |  |
| Сумма налога |  |  |  |  |

7. Выручка, финансовый план и срок окупаемости бизнес-плана

7.1. Расчёт выручки от реализации продукции (работ, услуг) по годам

### 

Планируемая выручка от реализации товаров, услуг *(разбивка на 3 года)*

| Наименование продукции  (работ, услуг) | I год реализации бизнес-плана | | |
| --- | --- | --- | --- |
| 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 | II год реализации бизнес-плана | | |
| --- | --- | --- | --- |
| 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 | III год реализации бизнес-плана | | |
| --- | --- | --- | --- |
| 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 (ежегодные) на весь период реализации бизнес-плана (но не менее трех лет с момента начала реализации бизнес-плана) по форме:

Финансовый план на 3 года

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателей | I год реализации бизнес-плана | II год  реализации бизнес-плана | III год  реализации бизнес-плана | Итого |
| 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.