

УТВЕРЖДАЮ

Директор АНО «АПИРИ ХК»

В.В. Комков

«24» октября 2024 года



КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

на проведение открытого конкурса

на право заключения договоров аренды имущества бизнес-инкубатора по адресу:

Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр.Первостроителей, д.22, корп.2

Хабаровск
2024 г.

Оглавление

1. Общие положения.....	3
2. Подготовка и подача заявки на участие в конкурсе.....	5
3. Требования к участникам конкурса.....	8
4. Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытие доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе, рассмотрение заявок на участие в конкурсе.....	9
5. Оценка заявок на участие в конкурсе	11
6. Заключение договора по результатам конкурса	14
Приложение № 1	16
Приложение № 2.....	18
Приложение № 3.....	19
Приложение № 4.....	20
Приложение № 5.....	21
Приложение № 6.....	22
Приложение № 6.1 (Проект договора по лоту 1)	32
Приложение № 6.2 (Проект договора по лоту 2)	36

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 14.03.2019г. № 125 (ред. от 23.11.2021) «Об утверждении Требований к реализации мероприятий, осуществляемых субъектами Российской Федерации, бюджетам которых предоставляются субсидии на государственную поддержку малого и среднего предпринимательства в субъектах Российской Федерации в целях достижения целей, показателей и результатов региональных проектов, обеспечивающих достижение целей, показателей и результатов федеральных проектов, входящих в состав национального проекта «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы», и требований к организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства», порядком управления деятельностью бизнес-инкубатора автономной некоммерческой организации «Агентство привлечения инвестиций и развития инноваций Хабаровского края», утвержденным распоряжением министерства экономического развития Хабаровского края от 07.07.2022 г. № 124 (ред. от 28.05.2024г.№ 99).

1.2. Организатор конкурса – автономная некоммерческая организация «Агентство привлечения инвестиций и развития инноваций Хабаровского края» (далее АНО «АПИРИ ХК»). Место нахождения и почтовый адрес : 680013, г. Хабаровск, улица Ленинградская, 9а, адрес электронной почты: agency@invest-khv.ru, контактный телефон: +7 (4212) 47-31-15.

Контактное лицо организатора конкурса: ведущий специалист Центра «Бизнес-инкубатор» АНО «АПИРИ ХК» Кузнецова Ирина Николаевна, место нахождения Центра «Бизнес-инкубатор» АНО «АПИРИ ХК»: г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д.22 корп.2, контактный телефон (4217) 23-28-78, адрес электронной почты контактного лица: info@knakbi.ru.

1.3. Со дня размещения извещения о проведении торгов на официальных сайтах Министерства экономического развития Хабаровского края, АНО «АПИРИ ХК» и бизнес-инкубатора 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: 681024, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первостроителей, 22 корпус 2, 3 этаж, кабинет Администрации (3 этаж, офис № 14).

Электронные адреса сайтов в сети Интернет, на которых размещена конкурсная документация: minec.khabkrai.ru/, invest-khv.ru и knakbi.ru.

Конкурсная документация до размещения извещения о проведении конкурса на сайтах в сети Интернет не предоставляется.

Предоставление конкурсной документации осуществляется в форме электронного документа без взимания платы.

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

1.5. 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 официальных сайтах Министерства экономического развития Хабаровского края, АНО «АПИРИ ХК» и бизнес-инкубатора внесенных изменений в конкурсную документацию до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе он составляет не менее двадцати дней.

1.6. Место расположения имущества, права на которое передаются по договору: 681024, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первостроителей, 22 корпус 2.

1.7. Имущество принадлежит АНО «АПИРИ ХК» на праве собственности.

1.8. Описание и технические характеристики имущества, права на часть которого передаются по договору:

Помещения по пр. Первостроителей, 22 корпус 2:

- расположение – Центральный округ города Комсомольск-на-Амуре, на пересечении улицы Комсомольской и проспекта Первостроителей, четырехэтажное отдельно стоящее административное нежилое здание 2018 года постройки;

- стены: металлический каркас, вентилируемая фасадная система композитными кассетами, кирпичные, пеноблоки; полы: керамогранит; окна: ПВХ профиль с двойным стеклопакетом; двери: ПВХ профиль с двойным стеклопакетом, отделка: керамогранитная плитка, акриловая краска, декоративная штукатурка, потолок подвесной типа « Армстронг»;

- центральное отопление, водопровод, канализация, холодное водоснабжение от городской сети, электроосвещение;

-имеется телефонная линия и выделенный Интернет-канал;

-имеется лифт;

-установлены системы пожарной и охранной сигнализации, система кондиционирования.

Предоставляемая в аренду часть помещения расположена в вестибюле первого этажа здания бизнес-инкубатора.

1.9. Предмет конкурса (лот), в том числе площадь помещений, права на которые передаются по договору, начальная (минимальная) цена договоров (цена лотов):

№ лота	Этаж	№ помещения (по техническому паспорту)	№ — часть вестибюля	Площадь * (кв. м.)	Рыночная стоимость кв. м. (руб.)	Начальная (минимальная) цена (ежемесячная арендная плата), (руб.)	Начальная (минимальная) цена договора (руб.)	Проект договора (№ приложения к конкурсной документации)
ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ: КОФЕЙНЫЙ АППАРАТ САМООБСЛУЖИВАНИЯ								
1	1	32	1	0,8	901,20	720,96	8511,98	Приложение № 6.1
ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ: СНЕКОВЫЙ АППАРАТ САМООБСЛУЖИВАНИЯ								
2	1	32	2	0,8	901,20	720,96	8511,98	Приложение № 6.2

*- площадь, указанная в лотах, определена исходя из площади для размещения кофейного, снекового аппаратов самообслуживания и зоны подхода к ним).

1.10. Требование о внесении задатка конкурсной документацией не предусмотрено.

1.11. Срок действия договора: договор заключается сроком на 11 месяцев 25 дней.

1.12. Ежемесячная арендная плата - начальная (минимальная) цена договора (цена лота) за единицу площади (кв.м.) имущества, права на которое передаются по договору, устанавливается в

размере рыночно-обоснованной величины арендной платы в месяц, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При заключении и (или) исполнении договора цена договора не может быть ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении конкурса, и может быть изменена в период исполнения договора в порядке, установленном договором.

Порядок возможного изменения арендной платы указан в прилагаемом к конкурсной документации проекте договора аренды.

1.13. В сумму арендной платы не включены расходы на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных и эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора, которые арендатор оплачивает на основании заключаемого отдельно договора с арендодателем в установленные таким договором сроки. Перечень таких расходов и порядок их определения указаны в приложении к прилагаемому к конкурсной документации проекту договора аренды.

1.14. Оплата по договору осуществляется в форме безналичного расчета, срок и порядок оплаты указаны в прилагаемом к конкурсной документации проекте договора аренды.

1.15. Осмотр имущества, права на которое передаются по договору аренды, обеспечивает организатор конкурса без взимания платы (осмотр осуществляется по предварительному согласованию с контактным лицом, указанным в извещении, с понедельника по пятницу с 9 - 30 до 13-00 и с 14-00 до 16 - 30 с даты размещения на официальных сайтах, указанных в пункте 1.3 настоящей конкурсной документации, и прекращается за два рабочих дня до даты вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе).

1.16. Место и время подачи заявок на участие в конкурсе: 681024, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первостроителей, д.22, корпус 2, кабинет Администрации (3 этаж, офис № 14) ежедневно, кроме выходных и праздничных дней, с 9 часов 00 минут до 13 часов 00 минут и с 14 часов 00 минут до 17 часов 00 минут (время местное).

Дата начала подачи заявок на участие в конкурсе: **«29» октября 2024 года.**

Дата и время окончания подачи заявок на участие в конкурсе: **«20» ноября 2023 года 12 часов 00 минут (время местное).**

1.17. Место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе: 681024, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первостроителей, д.22, корпус 2, 3 этаж, комната переговоров **«20» ноября 2023 года 12 часов 00 минут (время местное).**

1.18. Место, дата и время рассмотрения заявок на участие в конкурсе: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первостроителей, д.22, корпус 2, 3 этаж, комната переговоров **«27» ноября 2023 года 12 часов 00 минут (время местное).**

1.19. Место, дата и время подведения итогов конкурса: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первостроителей, д.22, корпус 2, 3 этаж, комната переговоров, **«04» декабря 2023 года 12 часов 00 минут (время местное).**

2. Подготовка и подача заявки на участие в конкурсе

2.1. Заявка на участие в конкурсе подается в срок, указанный в настоящей конкурсной документации.

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 в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.2. Заявка на участие в конкурсе подается по форме согласно Приложению № 1. Заявка на участие в конкурсе подается в письменной форме в запечатанном конверте или в форме электронного документа. 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. Заявка может быть направлена по почте или доставлена курьером. Прием заявок в электронной форме проводится через систему СБИС-online.sbis.ru –получатель АНО «АПИРИ ХК» – в зашифрованном виде для пользователя Кузнецова Ирина Николаевна.

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 официальных сайтах Министерства экономического развития Хабаровского края, АНО «АПИРИ ХК» и бизнес-инкубатора 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 официальных сайтах Министерства экономического развития Хабаровского края, АНО «АПИРИ ХК» и бизнес-инкубатора извещения о проведении конкурса выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копию всех страниц паспорта (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 официальных сайтах Министерства экономического развития Хабаровского края, АНО «АПИРИ ХК» и бизнес-инкубатора 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 (при наличии печати) 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) копию учредительных документов заявителя (для юридических лиц)- **устав**;

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, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются 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 (указывается в заявке) .

2) предложение о цене договора (Приложение № 2);

3) предложения об условиях исполнения договора, которые являются критериями оценки заявок на участие в конкурсе.

4) копии документов, подтверждающих соответствие товаров, работ, услуг установленным требованиям, если такие требования установлены законодательством Российской Федерации (наличие сертификата, декларации соответствия, сертификата качества, свидетельства о государственной регистрации товара (если законодательством РФ установлены такие требования к това-

рам, работам, услугам заявителя), наличие документов, подтверждающих право оказывать гражданам услуги социального и образовательного характера в соответствии с законодательством РФ, в части соответствия требованиям квалификационного уровня заявителя для оказания таких услуг – копия диплома об образовании, необходимом для оказания таких услуг).

Указанный в настоящем пункте перечень документов не является исчерпывающим и по желанию заявителя может быть дополнен иными документами.

Физические лица, в соответствии с законодательством РФ, предоставляют Согласие на обработку персональных данных (Приложение № 5).

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

2.5. Заявка на участие в конкурсе, а также вся связанная с ней корреспонденция и документация, направляемая участником конкурса организатору конкурса, оформляется на русском языке (за исключением специальных терминов), разборчивыми печатными буквами.

2.6. Заявка удостоверяется подписью уполномоченного лица заявителя и заверяется печатью (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 (при наличии печати);

- в документах не допускается применение факсимильных подписей, а также наличие подчисток и исправлений, приписок, зачеркнутых слов и иных не оговоренных в них исправлений;

- все страницы документов должны быть четкими и читаемыми (в том числе и представленные ксерокопии документов, включая надписи на оттисках печатей и штампов), не допускается наличие записей карандашом, а также серьезных повреждений, когда невозможно однозначно истолковать содержание документа;

- 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 (при наличии печати) на прошивке.

Заявка должна содержать опись всех входящих в её состав документов по форме согласно Приложению № 3.

Соблюдение заявителем указанных требований означает, что все документы и сведения, входящие в состав заявки на участие в конкурсе, поданы от имени заявителя, а также подтверждает подлинность и достоверность представленных в составе заявки на участие в конкурсе документов и сведений.

Оформленные в соответствии с указанными требованиями документы прилагаются к электронной форме заявки в виде электронных копий, созданных путем сканирования оригиналов документов в формате "pdf".

2.9. Датой начала срока подачи заявок на участие в конкурсе является день, следующий за днем размещения на официальных сайтах Министерства экономического развития Хабаровского края, АНО «АПИРИ ХК» и бизнес-инкубатора извещения о проведении конкурса. Прием заявок на участие в конкурсе осуществляется до момента начала комиссионного вскрытия конвертов с такими заявками и открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам.

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 и открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам.

2.11. Каждый конверт с заявкой на участие в конкурсе и каждая поданная в форме электронного документа заявка на участие в конкурсе, поступившие 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. При получении заявки на участие в конкурсе, поданной в форме электронного документа, организатор конкурса обязан подтвердить в письменной форме или в форме электронного документа ее получение в течение одного рабочего дня с даты получения такой заявки.

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 и открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе.

Изменение и (или) отзыв заявок осуществляется на основании письменного уведомления заявителя об изменении или отзыве своей заявки, содержащего информацию о том, что он изменяет (отзывает) свою заявку на участие в конкурсе (форма уведомления об изменении (отзыве) заявки – Приложение № 4). При этом в соответствующем уведомлении в обязательном порядке должна быть указана следующая информация: регистрационный номер заявки на участие в конкурсе, дата и время подачи заявки на участие в конкурсе.

Уведомление об изменении(отзыве) заявки на участие в конкурсе должно быть скреплено печатью (при наличии печати) и заверено подписью уполномоченного лица Заявителя.

Регистрация уведомлений об изменении (отзыве) заявки производится в том же порядке, что и регистрация заявки.

Уведомление об отзыве или изменении заявки на участие в конкурсе подается по указанному в конкурсной документации месту приема заявок, в часы и дни приема заявок, установленные настоящей конкурсной документацией, либо в форме электронного документа в формате "pdf," до даты и времени рассмотрения заявок.

2.13. Заявки на участие в конкурсе, приложения к ним, а также отдельные документы, входящие в состав заявок на участие в конкурсе, не возвращаются, за исключением отозванных участниками конкурса заявок на участие в конкурсе и полученных после окончания срока подачи заявок в порядке и случаях, предусмотренных конкурсной документацией.

2.14. 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.

3. Требования к участникам конкурса

3.1. Участниками конкурса могут являться только субъекты малого предпринимательства, а также физические лица, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход».

3.2. Условия допуска субъектов малого предпринимательства, а также физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», к участию в конкурсе:

- отсутствуют основания для отказа в допуске согласно пунктам 3.3 конкурсной документации;

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, или физическим лицом, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»;

4) наличия решения о ликвидации заявителя - юридического лица или наличия 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. Организатор конкурса, конкурсная комиссия вправе запрашивать информацию и документы в целях проверки соответствия участника конкурса требованиям к участникам конкурса, указанным в конкурсной документации, у органов власти в соответствии с их компетенцией и иных лиц, за исключением лиц, подавших заявку на участие в соответствующем конкурсе.

3.5. 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.

4. Вскрытие конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытие доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе, рассмотрение заявок на участие в конкурсе

4.1. Конкурсной комиссией публично в день, время и в месте, указанные в извещении о проведении конкурса, вскрываются конверты с заявками на участие в конкурсе и одновременно с этим осуществляется открытие доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе.

4.2. Порядок вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе:

В день вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе непосредственно перед вскрытием конвертов с заявками на участие в конкурсе или, в случае проведения конкурса по нескольким лотам, перед вскрытием конвертов с заявками на участие в конкурсе в отношении каждого лота, но не раньше времени, указанного в извещении о проведении конкурса, конкурсная комиссия обязана объявить лицам, присутствующим при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе, о возможности подать заявки на участие в конкурсе, изменить или отозвать поданные заявки на участие в конкурсе до 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 (предложений в отношении одного и того же лота в случае подачи одной заявки на несколько лотов) 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 и должны зарегистрироваться до начала заседания комиссии.

При вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытии доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе объявляются и заносятся в протокол вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам 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 или доступ к поданной в форме электронного документа заявке на участие в конкурсе которого открывается, 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 и открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе ведется конкурсной комиссией и подписывается всеми присутствующими членами комиссии непосредственно после вскрытия конвертов. Указанный протокол размещается организатором конкурса на сайте бизнес-инкубатора knakbi.ru в течение дня, следующего за днем его подписания.

Конкурсная комиссия обязана осуществлять аудио- либо видеозапись вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. Любой заявитель, присутствующий при вскрытии конвертов с заявками на участие в конкурсе, вправе осуществлять аудио- и/или 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), 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.

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 и открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам 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.

Указанный протокол в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе размещается организатором конкурса на сайте бизнес-инкубатора knakbi.ru. 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.

4.7. 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.

4.8. В случае если конкурс признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в конкурсе либо признания участником конкурса только одного заявителя, с лицом, подавшим единственную заявку на участие в конкурсе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией, а также с лицом, признанным единственным участником конкурса, организатор конкурса обязан заключить договор на условиях и по цене, которые предусмотрены заявкой на участие в конкурсе и конкурсной документацией, но по цене не менее начальной (минимальной) цены договора (лота), указанной в извещении о проведении конкурса.

5. Оценка заявок на участие в конкурсе

5.1. Для определения лучших условий исполнения договора, предложенных в заявке на участие в конкурсе, оценка и сопоставление этих заявок осуществляются по цене договора. При этом критериями оценки заявок на участие в конкурсе являются:

- цена договора;
- цены на продукцию, предлагаемую к реализации на арендуемой площади;
- ассортиментный перечень товаров, предлагаемый к реализации через кофейный и снековый аппарат самообслуживания;
- технико-экономические показатели: стабильная работа оборудования с сохранением заявленного ассортимента товаров, в том числе, за счет наличия необходимого количества квалифицированного персонала для бесперебойного обслуживания размещенных на территории бизнес - инкубатора кофейного и снекового аппаратов самообслуживания и опыта аналогичной деятельности;

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 «цена договора» осуществляется в следующем порядке:

- значения критерия по показателю «цена договора» устанавливается начальное значение – увеличение начальной (минимальной) цены договора в денежном выражении не менее чем на 1%.

В случае если представленные в заявке цена договора ниже установленного начального значения, такая заявка признается не соответствующей требованиям конкурсной документации.

Коэффициент значимости этого показателя в составе критерия (0,25) 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:

$$B_{\text{по показателю}} = 0,25 \times \frac{T - \text{Min}}{\text{Max} - \text{Min}},$$

где T – 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.

5.2.2. Оценка заявок на участие в конкурсе в соответствии с критерием конкурса «цены на продукцию, предлагаемую к реализации на арендуемой площади» осуществляется в следующем порядке:

для критерия конкурса «цены на продукцию, предлагаемую к реализации на арендуемой площади» устанавливается начальное значение – равное средней цене на такую продукцию, реализуемую с применением аналогичного оборудования, сложившуюся в городе Комсомольске-на-Амуре по данным мониторинга, проведенного организатором конкурса на дату публикации извещения о проведении настоящего конкурса не менее чем в трех точках размещения такого оборудования.

в случае если представленный в заявке цена на продукцию, предлагаемую для реализации на арендуемой площади больше 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:

$$\text{Величина по критерию: } \Gamma = 0,25 \times \frac{\text{Max} - T}{\text{Max} - \text{Min}}$$

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.

5.2.3. Оценка заявок на участие в конкурсе в соответствии с критерием конкурса «ассортиментный перечень, товаров, предлагаемый к реализации через кофейный и снековый аппарат самообслуживания», осуществляется в следующем порядке:

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

Значение критерия оценки заявок	Баллы
Ассортимент напитков из свежемолотого натурального кофе более 5; иные горячие напитки более 4; снеков и прочих товаров более 25	5
Ассортимент напитков из свежемолотого натурального кофе от 4 до 6, иные горячие напитки 2; снеков и прочих товаров от 20 до 25	4
Ассортимент напитков из свежемолотого натурального кофе 4 вида, иные горячие напитки 2; снеков и прочих товаров от 15 до 20	3
Ассортимент напитков из свежемолотого натурального кофе 4 вида, иные горячие напитки 2; снеков и прочих товаров от 10 до 15	2
Ассортимент напитков из свежемолотого натурального кофе 4 вида, иные горячие напитки 2; снеков и прочих товаров менее 10	1

коэффициент значимости (0,25) умножается на отношение количества баллов, присвоенных данному предложению, к пяти баллам. Расчет производится по формуле:

$B_n = K_n / 5 * 0,25$, где

B_n – значение данного критерия для n – го участника;

K_n – присвоенное количество баллов для n – го участника по данному критерию.

5.2.4. Оценка заявок на участие в конкурсе в соответствии с критерием конкурса «техно-экономические показатели: стабильная работа оборудования с сохранением заявленного ассортимента товаров, в том числе, за счет наличия необходимого количества квалифицированного персонала для бесперебойного обслуживания размещенных на территории бизнес - инкубатора кофейного и снекового аппаратов самообслуживания и опыта аналогичной деятельности», осуществляется в следующем порядке:

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

Значение критерия оценки заявок	Баллы
- Количество кофейных и снековых аппаратов самообслуживания на складе более 10 единиц каждого; - Количество квалифицированного персонала для бесперебойного обслуживания кофейного и снекового аппарата самообслуживания, более 15 человек; - Опыт оказания услуг по организации экспресс питания более 10 лет	5
- Количество кофейных и снековых аппаратов самообслуживания на складе от 8 до 10 единиц каждого; - Количество квалифицированного персонала для бесперебойного обслуживания кофейного и снекового аппарата самообслуживания, более 10 человек; - Опыт оказания услуг по организации экспресс питания от 8 до 10 лет	4
- Количество кофейных и снековых аппаратов самообслуживания на складе от 5 до 8 единиц каждого; - Количество квалифицированного персонала для бесперебойного обслуживания кофейного и снекового аппарата самообслуживания, от 8 до 10 человек; - Опыт оказания услуг по организации экспресс питания от 5 до 8 лет	3
- Количество кофейных и снековых аппаратов самообслуживания на складе от 3 до 5 единиц каждого;	2

<ul style="list-style-type: none"> - Количество квалифицированного персонала для бесперебойного обслуживания кофейного и снекового аппарата самообслуживания, от 5 до 8 человек; - Опыт оказания услуг по организации экспресс питания от 3 до 5 лет 	
<ul style="list-style-type: none"> - Количество кофейных и снековых аппаратов самообслуживания на складе менее 3 единиц каждого; - Количество квалифицированного персонала для бесперебойного обслуживания кофейного и снекового аппарата самообслуживания, менее 5 человек; - Опыт оказания услуг по организации экспресс питания менее 3 лет 	1

коэффициент значимости (0,25) умножается на отношение количества баллов, присвоенных данному предложению, к пяти баллам. Расчет производится по формуле:

$B_n = K_n / 5 * 0,25$, где

B_n – значение данного критерия для n – го участника;

K_n – присвоенное количество баллов для n – го участника по данному критерию.

5.2.5. Значение в баллах, присуждаемое комиссией предложению в заявке участника по каждому из критериев, указанных в п.5.2.1 - п.5.2.4 конкурсной документации, определяется как среднеарифметическое значение оценок в баллах всех членов комиссии, присуждаемое этому предложению участника.

5.2.6. Полученные результаты (величины) по каждому из критериев суммируются для получения оценки заявки на участие в конкурсе.

5.2.7. Содержащиеся в заявках на участие в конкурсе условия оцениваются конкурсной комиссией путем сравнения результатов суммирования итоговой величины, определенной в порядке, предусмотренном пунктом 5.2.6 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, имени, 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 сайте knakbi.ru 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 предоставить 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 в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами, подписывается:

6.1.1. с победителем конкурса не ранее чем через десять дней со дня размещения на сайте бизнес-инкубатора knakbi.ru протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе и не позднее чем через двадцать дней после подписания указанного протокола;

6.1.2. с заявителем, если конкурс признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в конкурсе, либо с заявителем, признанным только одним участником конкурса по результатам рассмотрения заявок на участие в конкурсе – не ранее чем через десять дней со дня размещения на сайте бизнес-инкубатора knakbi.ru протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе и не позднее чем через двадцать дней после подписания указанного протокола. Победитель конкурса, а также заявители и участники конкурса, указанные в п.6.1.2 настоящей документации, не вправе передавать третьим лицам свои полномочия на подписание договора, а также дальнейшее исполнение прав и обязанностей по договору.

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 (или) исполнении договора цена такого договора не может быть ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в извещении о проведении конкурса, с применением к ней понижающего коэффициента в случаях, указанных в пункте 1.13 конкурсной документации, но может быть изменена при исполнении договора по соглашению сторон в порядке, установленном договором.

6.3. В срок, предусмотренный для заключения договора, организатор конкурса обязан отказать 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.

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 6.3 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. Требования к использованию имущества, передаваемого по договору аренды, а также к его техническому состоянию на момент окончания срока договора изложены в проекте договора аренды. К настоящей документации прилагаются: проект типового договора аренды нежилого помещения (Приложение № 6), проекты договоров по каждому из лотов конкурса (приложение № 6.1-6.2).

Форма

ЗАЯВКА НА УЧАСТИЕ В ОТКРЫТОМ КОНКУРСЕ
на право заключения договоров аренды имущества бизнес-инкубатора по адресу:
Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр.Первостроителей,д.22, корп.2

Изучив конкурсную документацию по предоставлению нежилых помещений в бизнес-инкубаторе АНО «АПИРИ ХК» от «___» _____ 20__ г., а также иные документы, устанавливающие порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства, а также физических лиц, применяющих специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»,

_____ (наименование субъекта малого предпринимательства/Ф.И.О. физического лица, применяющего специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход»)

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 АНО «АПИРИ ХК», по лоту № _____ (часть нежилого помещения на _____ этаже, номер _____, общей площадью _____ кв. м.).

Настоящим Заявитель подтверждает, что он ознакомлен с выставляемым на конкурс имуществом, условиями договора аренды, а также с порядком проведения конкурса и обязуется соблюдать его условия.

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 АНО «АПИРИ ХК» договор аренды нежилого помещения в соответствии с требованиями конкурсной документации и условиями наших предложений.

Настоящей заявкой заявитель подтверждает, что является субъектом малого предпринимательства/физическим лицом, применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход».

Настоящим заявляет, что 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	
	основной вид экономической деятельности	
	юридический адрес (место нахождения)	
	Дата, место и орган регистрации	
	ИНН	
	почтовый адрес	
	номер контактного телефона	
	адрес электронной почты	
	банковские реквизиты	
для индивидуального предпринимателя/ физического лица	фамилия, имя, отчество	
	паспортные данные,	
	Дата, место и орган регистрации	
	ИНН	
	- основной вид экономической деятельности (для ИП); - вид деятельности (для ФЛ, уплачивающих налог на профессиональный доход)	
	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.

Форма

*На бланке организации(при наличии),
с указанием даты, исходящего номера*

Организатору конкурса по предоставлению
нежилых помещений в здании бизнес-инку-
батора АНО «АПИРИ ХК
от _____
(наименование ЮЛ/ИП/ФЛ, адрес)

« ____ » _____ 20 ____

Предложение о цене договора

Предложение о ежемесячной цене договора по лоту № ____ составляет:

цифрой и прописью

Должность _____
подпись

_____ Ф.И.О.

Опись документов,
представляемых для участия в открытом конкурсе
на право заключения договора аренды

Настоящим _____ подтверждает, что для участия в открытом конкурсе на право заключения договора аренды нежилого помещения в бизнес-инкубаторе, расположенном по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, 22 корпус 2, лот № _____, направлены нижеперечисленные документы.

№ п/п	Наименование документа	Количество страниц	Номера страниц

Должность _____
подпись _____ Ф.И.О. _____

М.П.

УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ (ОТЗЫВЕ) ЗАЯВКИ

заполняется юридическим лицом:

ЗАЯВИТЕЛЬ: _____
(наименование организации заявителя)
в лице _____,
(наименование должности руководителя, его Ф.И.О.)
действующего на основании _____

заполняется индивидуальным предпринимателем или физическим лицом-самозанятым:

ЗАЯВИТЕЛЬ: _____
(Ф.И.О. заявителя)
Документ, удостоверяющий личность _____
Серия _____ № _____ выдан «_____» _____

(кем выдан)
место регистрации, адрес _____

Изменяем (отзываем) заявку на участие в открытом конкурсе на право заключения договора аренды имущества в бизнес-инкубаторе АНО «АПИРИ ХК», расположенном по адресу г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д.22 корп.2.

Регистрационный номер заявки по журналу _____.

Дата подачи заявки «_____» _____ 20__ года. Время подачи _____ час. _____ мин.

Способ подачи _____

ЗАЯВИТЕЛЬ: _____
(должность и подпись заявителя или его полномочного представителя)

«_____» _____ 20__ г.

М.П.

СОГЛАСИЕ
на обработку персональных данных

Я, _____,
(фамилия, имя, отчество субъекта персональных данных)
в соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных",
зарегистрирован по адресу: _____,
фактическое место проживания : _____,
документ, удостоверяющий личность: _____,
(наименование документа)

_____ (номер документа, сведения о дате выдачи документа и выдавшем его органе)
даю согласие _____ Центру «Бизнес-инкубатор» АНО «АПИРИ ХК»,
(наименование или Ф.И.О. оператора, получающего согласие субъекта персональных данных)
находящемуся по адресу: 681024, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Перво-
строителей, 22 корпус 2,
на обработку моих персональных данных, а именно на обработку моих персональных данных, ука-
занных в настоящем Соглашении, путем их сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения
(обновления, изменения), использования, обезличивания, уничтожения в целях, связанных с уча-
стием в открытом конкурсе на право заключения договора аренды недвижимого имущества биз-
нес-инкубатора, а также с исполнением договора аренды недвижимого имущества (в случае за-
ключения со мной договора аренды по результатам конкурса).

Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня окончания архивного срока
(указать срок действия согласия и способ его отзыва)

хранения документации по проведению конкурса на право заключения договоров аренды имуще-
ства бизнес-инкубатора по адресу: Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр.Первострои-
телей, д.22, корп.2 (в случае отсутствия признания меня участником и/или победителем конкурса)
и до дня окончания архивного срока хранения документации, связанной с проведением конкурса,
заключением и исполнением договора аренды (в случае заключения со мной договора аренды по
результатам конкурса).

" ____ " _____ г.

Субъект персональных данных:

(подпись) / _____
(Ф.И.О.)

Типовая форма

ДОГОВОР № ____
аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора
(по лоту(лотам) №№ ____)

г. Хабаровск

«__» _____ 20__ года.

Автономная некоммерческая организация «Агентство привлечения инвестиций и развития инноваций Хабаровского края» (АНО «АПИРИ ХК»), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор) _____,

действующего на основании доверенности № ____ от _____, с одной стороны,
и _____
(_____), именуемый(ое,ая) в дальнейшем
«Арендатор», в лице _____,

_____, действующего на основании _____,
с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании протокола № ____ оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе на право заключения договоров аренды от «__» _____ 20__ года, по извещению № ____ от «__» _____ 20__ года, заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора (договор аренды, Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (временное возмездное пользование) в здании Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор), расположенном по адресу:

г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первопостроителей, д. 22 корп. 2:

- № ____ на ____ этаже (по плану техпаспорта), офис № ____ общей площадью ____ м² ;
- часть площади (____ м²) нежилого помещения № ____ на ____ этаже (по плану техпаспорта), на ____ рабочих мест в офисе № ____ общей площадью ____ м² ;
- часть площади (____ м²) участок № ____ нежилого помещения производственных мастерских (№ ____ на ____ этаже по плану техпаспорта, общей площадью ____),
- часть площади (____ м²) нежилого помещения вестибюля (№ ____ на ____ этаже по плану техпаспорта, общей площадью ____),

для организации оказания услуг в соответствии с целевым назначением, указанным в конкурсной документации и заявке на участие в конкурсе.

1.1.1. Общая площадь передаваемого в аренду нежилого помещения (части нежилого помещения) ____ кв. м.

Объект недвижимого имущества, указанный в настоящем пункте, именуется далее «имущество».

1.2. Указанное нежилое помещение, часть из которого передается в аренду по настоящему договору, принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 13 мая 2021 г.

Арендодатель гарантирует, что Имущество не находится под арестом или запрещением, в залоге, в доверительном управлении, в аренде, не передано в качестве вклада в простое товарищество (совместную деятельность) или в уставный капитал юридического лица, не обременено какими-либо иными правами третьих лиц.

1.3. Сдача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.4. Имущество сдается в аренду сроком на _____ с «__» _____ 20__ года по «__» _____ 20__ года.

1.5. В течение срока действия Договора Арендатор не вправе передавать арендуемое имущество в пользование в субаренду третьим лицам.

1.6. Неиспользование имущества или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора, не допускается.

2. ПРАВА и ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Контролировать порядок использования имущества, соблюдение условий настоящего Договора, осуществлять профилактический осмотр имущества и его коммуникаций.

2.1.2. При выявлении нарушений выполнения данного Договора либо использования имущества:

2.1.2.1. составить акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены, с привлечением представителя Арендатора и подписываемый обеими сторонами; потребовать в письменной форме от Арендатора устранения выявленных нарушений и установить для их устранения разумный срок, обязательный для Арендатора;

2.1.2.2. взыскивать с Арендатора неустойку, а также понесенные убытки (причиненный ущерб), связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора;

2.1.2.3. при невыполнении требований Арендодателя согласно п.2.1.2.1 Договора, полностью либо частично, ограничить доступ Арендатора и его представителей, работников Арендатора, привлеченных им для целей осуществления хозяйственной деятельности.

Способы ограничения доступа в арендуемые помещения определяются Арендодателем самостоятельно, включая возможность не допускать лиц в арендуемые помещения, а также к имуществу, находящемуся в арендуемых помещениях и принадлежащему Арендатору и /или третьим лицам, при этом, риск случайной гибели или случайного повреждения удержанного имущества несет собственник имущества. Ограничение доступа к арендуемым помещениям снимается Арендодателем после погашения задолженности либо устранения иных нарушений условий Договора;

2.1.3. По согласованию с Арендатором использовать арендуемое имущество в целях подготовки и проведения мероприятий в бизнес-инкубаторе. Без согласия Арендатора использование имущества не допускается.

2.1.4. Осуществлять контроль за своевременным и полным внесением Арендатором платежей, связанных с исполнением настоящего Договора, и принимать необходимые меры по соблюдению платежной дисциплины.

2.1.5. Направлять Арендатору запросы и требовать получения ответа и/или подтверждающих документов, необходимых Арендодателю для контроля за исполнением Договора, в 10-дневный срок с даты их получения Арендатором.

2.2. Арендатор имеет право:

2.2.1. Направлять Арендодателю письменные запросы, связанные с вопросами исполнения Договора, и получать на них письменный ответ в течение 10 (десяти) календарных дней с даты их получения Арендодателем.

2.3. Арендодатель обязан:

2.3.1. В трехдневный срок со дня подписания настоящего Договора предоставить имущество Арендатору по Акту приема-передачи, в день подписания Договора ознакомить с Порядком внутриобъектового режима бизнес-инкубатора.

2.3.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться арендованным имуществом в порядке, установленном Договором.

2.3.3. Обеспечить учет и хранение Договора аренды. Оформлять, при необходимости, дополнительные соглашения о внесении изменений и дополнений в Договор.

2.3.4. Обеспечить подключение помещения к электрическим сетям, сетям тепло-, водоснабжения по постоянной схеме, а также уборку помещения по ежемесячному графику. Своевременно производить текущее и аварийное техническое обслуживание арендуемого помещения, в том числе, по заявкам Арендатора, а также вспомогательных помещений и коммунальных систем (тепло, вода, электроэнергия, канализация).

В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других чрезвычайных событий немедленно принимать меры к устранению последствий этих событий.

2.3.5. Организовать охрану арендуемого помещения (охраняемый объект), для чего:

2.3.5.1. осуществлять общий пропускной режим;

2.3.5.2. в присутствии Арендатора обеспечивать охрану правопорядка в здании бизнес-инкубатора, а в его отсутствие - с момента сдачи арендуемого помещения под охрану и до момента снятия с охраны;

2.3.5.3. В случае выявления проникновения на охраняемый объект посторонних лиц:

- принять меры к их задержанию, используя возможности имеющихся у охраны специальных средств;

- сообщить о происшедшем в органы внутренних дел;

- сообщить о происшедшем Арендатору и принять меры по запрету доступа на охраняемый объект до прибытия представителя Арендатора, но не более двух часов с момента вызова.

2.3.6. Обеспечить общую пожарную безопасность охраняемого объекта.

2.3.7. Не разглашать сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, полученные Арендодателем при исполнении Арендатором обязательства, закрепленного в пункте 6.1 Договора, и не использовать их в целях, противоречащих интересам Арендатора, в течение срока действия Договора и двух лет после окончания срока его действия.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. В пятидневный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных, эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (коммунальных и эксплуатационных расходов), не включенных в размер арендной платы и определяемых в порядке согласно Приложению № 2 к настоящему Договору.

2.4.2. Вносить арендную плату ежемесячно в срок, установленный настоящим Договором.

Вносить оплату возмещения затрат Арендодателя, указанных в п.2.4.1 Договора, в срок, установленный таким договором.

2.4.3. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с п.1.1 настоящего Договора.

2.4.4. Содержать имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций.

Немедленно в письменном виде извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий. Обеспечить в случае возникновения аварийной ситуации свободный доступ в арендуемое имущество аварийным службам города в любое время суток.

2.4.5. Соблюдать правила пребывания арендаторов в бизнес-инкубаторе, установленные Порядком внутриобъектового режима Арендодателя, правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им имущества. Нести ответственность за противопожарное состояние в арендуемом помещении.

2.4.6. Нести риск случайной гибели или повреждения имущества, если имущество погибнет или будет испорчено в связи с тем, что Арендатор использовал имущество не в соответствии с договором или назначением имущества, а также если Арендатор мог предотвратить гибель или порчу имущества.

Предпринимать меры, исключаящие возникновение пожара в нерабочее время, хищение материальных ценностей с охраняемого объекта и проникновение на объект посторонних лиц, для чего:

- не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендуемых помещений (части помещения) и мест общего пользования здания, а также прилегающей территории бизнес-инкубатора: хранить и складировать товарно-материальные ценности, а также осуществлять размещение бытовых отходов только в местах, специально отведенных для этого Арендодателем (планируемый характер и объем твердых бытовых отходов по каждому Арендатору, в том числе, в результате производственной деятельности в мастерских и при организации услуг общественного питания в кафе, согласовывается сторонами при заключении договора аренды и договора возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов, и определяется порядок их учета и возмещения затрат);

- при обнаружении признаков (попыток) преступного доступа посторонних лиц к оборудованию Арендатора прибывать по вызову охраны в течение двух часов с момента получения сообщения;

- ставить в известность Арендодателя о всех претензиях к сотрудникам охраны для принятия к ним соответствующих мер;

- незамедлительно сообщать Арендодателю о выявленных фактах нарушения целостности оборудования или причиненного ущерба для дальнейшего принятия Арендодателем мер, в том числе, обращения в органы внутренних дел;

- соблюдать требование проводить, при необходимости, вынос из здания бизнес-инкубатора имущества Арендатора только при наличии письменного разрешения, выданного Арендодателем и заверенного надлежащим образом, а при освобождении арендуемого помещения в связи с расторжением договора - только при наличии, акта сверки взаиморасчетов, подписанных сторонами.

2.4.7. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок, установок (переустановок) кондиционеров, ремонтных и монтажных работ без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

При согласовании с Арендодателем проведение Арендатором работ, необходимых для осуществления хозяйственной деятельности, производить их за счет собственных средств Арендатора без зачета затрат в счет арендных платежей. Начисление арендной платы, а также возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов Арендодателя на время проведения работ производится в соответствии с условиями договора.

2.4.8. Согласовывать с Арендодателем установку или использование энергоемких (мощностью более 2,5 кВт) электроприборов или оборудования.

2.4.9. При ухудшении состояния помещений и/или мест общего пользования здания по вине Арендатора (или посетителей Арендатора) письменно уведомить Арендодателя об этом в течение суток с момента такого происшествия.

В случае ухудшения технического состояния помещения по вине Арендатора произвести восстановительный ремонт арендуемого имущества за счет собственных средств с составлением акта приемки при участии Арендодателя либо возместить затраты Арендодателя по проведению такого ремонта.

В случае утраты или повреждения имущества Арендатор обязуется немедленно поставить в известность об этом Арендодателя. Если утрата или повреждение имущества произошли по вине Арендатора (или посетителей Арендатора), он обязуется в согласованный с Арендодателем срок полностью возместить причиненный ущерб.

2.4.10. Не заключать договоры и не вступать в сделки, последствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду имущества в уставный капитал и т.д.).

2.4.11.Согласовывать, подписывать и предоставлять Арендодателю по окончании отчетного месяца подписанные со своей стороны Акты оказанных услуг.

2.4.12. Уведомить Арендодателя об изменении сведений, касающихся Арендатора (изменение наименования организации, фамилии, имени, отчества физического лица, юридического адреса (адреса регистрации места жительства физического лица), почтового адреса, банковских реквизитов, внесения изменений в ЕГРЮЛ (ЕГРИП)) в пятидневный срок со дня внесения соответствующих изменений.

2.4.13.Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц, о предстоящем освобождении арендуемого имущества как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении.

2.4.14.При получении от Арендодателя письменного запроса по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, или иного документа, требующего официального ответа или предоставления документа, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его получения дать письменный ответ (или представить соответствующий документ) Арендодателю.

2.4.15. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое имущество в течение 3 (трех) рабочих дней, передать арендуемое имущество Арендодателю по Акту приема-передачи и произвести сверку платежей.

3.ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

3.1. Размер арендной платы определяется исходя из ставки арендной платы в руб./1 кв.м на основании независимой оценки рыночно-обоснованной величины арендной платы в месяц за 1кв.м помещения бизнес-инкубатора. Расчет арендной платы дан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.2. Ежедневная арендная плата определяется как частное от деления ежемесячной арендной платы на количество календарных дней в соответствующем месяце.

3.3. В сумму арендной платы не включены расходы на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных и эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов), которые арендатор оплачивает на основании заключаемого отдельно договора с Арендодателем в установленные таким договором сроки.

3.4. В случае изменения арендной платы на основании независимой оценки рыночно-обоснованной величины арендной платы, подлежащей проведению один раз в три года, размер скорректированной арендной платы отражается в заключаемом сторонами дополнительном соглашении к настоящему Договору.

3.5.Ежемесячная арендная плата по настоящему договору исчисляется без НДС (Арендодатель не является плательщиком НДС) и составляет: - _____ (_____) руб. __ коп., и оплачивается Арендатором ежемесячно до 5 числа за текущий месяц на расчетный счет Арендодателя согласно платежным реквизитам Арендодателя, указанным в пункте 8 настоящего Договора, с указанием назначения платежа, номера договора, даты его заключения и периода, за который вносится арендная плата. Копия документа, подтверждающего оплату, в день платежа представляется Арендодателю.

Последнего числа календарного месяца стороны подписывают Акт оказанных услуг.

В случае утраты Арендодателем права на освобождение от НДС и возникновения обязанности по уплате налога в бюджет, Арендодатель обязан начислить налог на сумму арендной платы с даты возникновения таких обязанностей.

3.6. Все денежные расчеты по настоящему Договору производятся в российских рублях.

3.7. Днем оплаты считается день поступления платежа на расчетный счет Арендодателя. В случае неправильно оформленного платежного поручения, уплата арендной платы не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции. Нарушение сроков поступления платежей по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

3.8. В случае если Договор вступает в силу после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце.

3.9. В случае если Договор прекращает действие после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце либо количества дней фактического размещения арендатора помещений в бизнес-инкубаторе в случае несвоевременного освобождения занимаемых помещений.

3.10. При досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор вносит сумму арендной платы по окончательному расчету на расчетный счет Арендатора не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до даты фактической передачи имущества Арендодателю.

3.11. Арендатор обязан проводить с Арендодателем сверки платежей один раз в квартал, а также при окончании срока или досрочном расторжении договора.

4. ДОПОЛНЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Дополнения и изменения условий Договора производятся по соглашению сторон, кроме случаев, предусмотренных в п.п.3.4, 3.5, 4.2 Договора.

Дополнения и изменения, вносимые по соглашению сторон, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

4.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:

- Арендатор пользуется помещениями бизнес-инкубатора с существенным нарушением условий Договора аренды или нарушением назначения помещений либо с неоднократными нарушениями;
- Арендатор существенно ухудшает имущество (помещения бизнес-инкубатора);
- Арендатор более двух раз подряд в установленные сроки не вносит арендную плату, а также платежи по возмещению коммунальных и эксплуатационных расходов согласно п.п.2.4.1, 2.4.2, 3.3 Договора;
- Арендатор не производит капитального ремонта помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора помещений бизнес-инкубатора;
- нарушения Арендатором правил пользования помещениями и оборудованием бизнес-инкубатора, в том числе порядка оказания услуг бизнес-инкубатора;
- при аварийном состоянии здания или его части, где расположено имущество Арендатора;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.3. Расторжение Договора на основании п. 4.2. не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов и выплаты неустойки (пени).

4.4. Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:

- Арендодатель не предоставляет помещения бизнес-инкубатора в пользование Арендатору либо создаёт препятствия пользования помещениями бизнес-инкубатора в соответствии с условиями Договора или назначением помещений бизнес-инкубатора;
- помещения, переданные Арендатору, имеют препятствующие пользованию ими недостатки, которые не были оговорены при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены во время осмотра помещений при заключении Договора;
- Арендодатель не производит капитальный ремонт помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки;
- помещения бизнес-инкубатора в силу обстоятельств, за которые Арендодатель не отвечает, окажутся в состоянии, не пригодном для использования;
- по иным основаниям в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;

4.5. Информация о намерениях досрочного расторжения Договора направляется инициатором (Арендодателем либо Арендатором,) путем подачи письменного уведомления другой стороне не позднее чем за 30 календарных дней до планируемого расторжения Договора.

При этом Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды помещений бизнес-инкубатора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства, в том числе - в разумный срок в части проведения капитального ремонта помещения (если это установлено Договором (дополнительным соглашением к нему)).

4.6. Арендованное имущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемом(ых) помещении(ях) перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого имущества и не отделимые без вреда для их конструкции и интереса улучшения.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

5.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендных платежей, за каждый день просрочки Арендодатель вправе начислить пеню (неустойку) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени (неустойки) не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору.

5.3. Арендатор самостоятельно несет ответственность за выполнение условий договора

5.4. Арендатор несет ответственность за действия сотрудников Арендатора, причинивших материальный ущерб Арендодателю или другим арендаторам.

5.5. Арендатор самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами, в том числе государственными контролирующими органами, за нарушение правил противопожарной безопасности, санитарных и экологических норм, правил общественного порядка, правил техники безопасности, допущенное им при ведении хозяйственной деятельности в здании бизнес-инкубатора.

5.6. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора.

5.7. Окончание срока действия настоящего Договора (срока аренды) не освобождает стороны от обязательств по его исполнению и ответственности за его нарушение.

6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. В случае изменения наименования, адреса, организационно-правовой формы и т.д. одной из сторон Договора вторая сторона письменно уведомляется ею об этом в течение 5 дней с момента внесения соответствующих изменений в ЕГРЮЛ, ЕГРИП.

6.2. После подписания Договора любые договоренности, включая переписку, имевшиеся между сторонами, теряют силу и не принимаются во внимание при рассмотрении любых спорных вопросов, возникающих по поводу Договора.

6.3. Стороны назначают:

6.3.1. Со стороны Арендодателя - ответственных представителей, которые координируют работу по Договору, передают и получают документы, уполномочены стороной на решение текущих организационных вопросов.

6.3.2. Со стороны Арендатора, имеющего в штате работников, – контактное лицо, состоящее в штате Арендатора, для обеспечения взаимодействия с Арендодателем по текущим вопросам деятельности в период временного отсутствия Арендатора (отпуск, временная нетрудоспособность, служебная командировка) в том числе, для получения и передачи текущей документации. О периоде и причинах своего временного отсутствия Арендатор обязан известить Арендодателя. Передача контактному лицу, а также третьему лицу, полномочий Арендатора по выполнению прав и обязанностей по договору не допускается.

В случае смены ответственного представителя Арендодателя и контактного лица Арендатора, сторона обязана известить об этом в письменном виде другую сторону для дальнейшего внесения изменений в договор.

Ответственными представителями со стороны Арендодателя являются:

по вопросам эксплуатации помещения и здания _____

по вопросам, связанным с реализацией условий исполнения договора, предложенных в заявке на участие в конкурсе _____

Контактным лицом со стороны Арендатора является: _____

6.4. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

6.5. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами, в случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров сторон - разрешаются министерством экономического развития Хабаровского края путем проведения переговоров (совещаний или рабочих встреч).

В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Хабаровского края согласно порядку, установленному законодательством Российской Федерации.

6.6. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

6.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

7. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – Расчет арендной платы.

Приложение № 2 – Порядок определения расходов по коммунальным услугам, хозяйственным, эксплуатационным и иным затратам Арендодателя, подлежащим возмещению Арендатором.

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Арендатор:

АНО «АПИРИ ХК»

Юридический и фактический адрес:

680013, Хабаровский край,

г Хабаровск,

ул. Ленинградская, дом 9а,

ИНН/КПП 2721146842/272101001

р/с 407038106700000001854

Дальневосточный банк

ПАО Сбербанк г. Хабаровск

БИК 040813608

к/с 301018106000000000608

Руководитель Центра

«Бизнес-инкубатор»

_____ (_____)

М.П

_____ (_____)

М.П

Расчет арендной платы за 1 кв.м нежилого помещения бизнес-инкубатора
(Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр.Первостроителей, д.22, корпус 2)
тип нежилого помещения _____

(офисное, производственное, общественное питание, прочее)

№ п/п	ПОКАЗАТЕЛИ	Сумма
1	Рыночная стоимость арендной платы в месяц за 1 кв.м без НДС, коммуналь- ных и эксплуатационных затрат (базовая ставка арендной платы), руб.*	
2	Площадь арендуемого помещения, кв. м	
3	Сумма арендной платы в месяц, руб.	
4	Сумма арендной на период действия договора всего:	

* НДС Арендодателем не применяется и на арендную плату не начисляется, возмещение коммунальных и эксплуатационных затрат - по отдельному договору.

Арендодатель
Руководитель Центра «Бизнес-инкубатор»

Арендатор

_____ (_____)

_____ (_____)

М.П

М.П

ПОРЯДОК

определения расходов по коммунальным услугам, хозяйственным, эксплуатационным
и иным затратам Арендодателя, подлежащим возмещению Арендатором.

Наименование расходов	Фактиче- ские рас- ходы по бизнес- инкуба- тору за отчетный период, указанный в договоре на возме- щение затрат (ме- сяц, квар- тал), всего	Общая S помеще- ний здания м2	Затраты на 1м2 общей площади	Арендуемая площадь, м2				Затраты на арендуемую площадь			
				Всего и по помещениям согласно договорам	в том числе			Всего и по помещениям согласно договорам	в том числе		
					офисы	кафе	мастерские		офисы	кафе	мастерские
Отопление											
Энергообеспечение*											
ХВС, водоотведение											
Уборка помещений, территории											
Техобслуживание охранно-пожар- ной сигнализации, автоматических систем пожарной безопасности											
Техобслуживание внутреннего пожарного водопровода											
Техобслуживание индивидуаль- ного теплового пункта											
Вывоз ТБО**											
Прочие расходы по обслуживанию здания и территории и связанные с содержанием имущества затраты (профилактический ремонт, работы по хозяйственному обслуживанию здания и территории по договорам с юридическими и физическими лицами, иные затраты) с расшиф- ровкой конкретных видов фактиче- ских затрат											

Арендодатель:
Руководитель Центра «Бизнес-инкубатор»

_____ (_____)

М.П

Арендатор:

_____ (_____)

М.П

ДОГОВОР № ____
аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора
(по лоту № 1)

г. Хабаровск

«__» _____ 20__ года.

Автономная некоммерческая организация «Агентство привлечения инвестиций и развития инноваций Хабаровского края» (АНО «АПИРИ ХК»), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор) _____, действующего на основании доверенности № _____ от _____, с одной стороны, и _____ (_____), именуемый(ое,ая) в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании протокола № _____ оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе на право заключения договоров аренды от «__» _____ 20__ года, по извещению № _____ от «__» _____ 20__ года, заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора (договор аренды, Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (временное возмездное пользование) в здании Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор), расположенном по адресу:

г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первостроителей, д.22 корп.2:

- № _____ на _____ этаже (по плану техпаспорта), офис № _____ общей площадью _____ м²;
- часть площади (_____ м²) нежилого помещения № _____ на _____ этаже (по плану техпаспорта), на _____ рабочих мест в офисе № _____ общей площадью _____ м²;
- часть площади (_____ м²) участок № _____ нежилого помещения производственных мастерских (№ _____ на _____ этаже по плану техпаспорта, общей площадью _____),
- часть площади (**0,8 м²**) нежилого помещения вестибюля (№ 32 на 1 этаже по плану техпаспорта, общей площадью 36,9),

для организации оказания услуг в соответствии с целевым назначением, указанным в конкурсной документации и заявке на участие в конкурсе.

1.1.1. Общая площадь передаваемого в аренду нежилого помещения (части нежилого помещения) **0,8 кв. м.**

Объект недвижимого имущества, указанный в настоящем пункте, именуется далее «имущество».

1.2. Указанное нежилое помещение, часть из которого передается в аренду по настоящему договору, принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 13 мая 2021 г.

Арендодатель гарантирует, что Имущество не находится под арестом или запрещением, в залоге, в доверительном управлении, в аренде, не передано в качестве вклада в простое товарищество (совместную деятельность) или в уставный капитал юридического лица, не обременено какими-либо иными правами третьих лиц.

1.3. Сдача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.4. Имущество сдается в аренду сроком на 11 (одиннадцать) месяцев и 25 (двадцать пять) дней с «__» _____ 20__ года по «__» _____ 20__ года.

1.5. В течение срока действия Договора Арендатор не вправе передавать арендуемое имущество в пользование в субаренду третьим лицам.

1.6. Неиспользование имущества или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора, не допускается.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Контролировать порядок использования имущества, соблюдение условий настоящего Договора, осуществлять профилактический осмотр имущества и его коммуникаций.

2.1.2. При выявлении нарушений выполнения данного Договора либо использования имущества:

2.1.2.1. составить акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены, с привлечением представителя Арендатора и подписываемый обеими сторонами; потребовать в письменной форме от Арендатора устранения выявленных нарушений и установить для их устранения разумный срок, обязательный для Арендатора;

2.1.2.2. взыскивать с Арендатора неустойку, а также понесенные убытки (причиненный ущерб), связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора;

2.1.2.3. при невыполнении требований Арендодателя согласно п.2.1.2.1 Договора, полностью либо частично, ограничить доступ Арендатора и его представителей, работников Арендатора, привлеченных им для целей осуществления хозяйственной деятельности.

Способы ограничения доступа в арендуемые помещения определяются Арендодателем самостоятельно, включая возможность не допускать лиц в арендуемые помещения, а также к имуществу, находящемуся в арендуемых помещениях и принадлежащему Арендатору и /или третьим лицам, при этом, риск случайной гибели или случайного повреждения удержанного имущества несет собственник имущества. Ограничение доступа к арендуемым помещениям снимается Арендодателем после погашения задолженности либо устранения иных нарушений условий Договора;

2.1.3. По согласованию с Арендатором использовать арендуемое имущество в целях подготовки и проведения мероприятий в бизнес-инкубаторе. Без согласия Арендатора использование имущества не допускается.

2.1.4. Осуществлять контроль за своевременным и полным внесением Арендатором платежей, связанных с исполнением настоящего Договора, и принимать необходимые меры по соблюдению платежной дисциплины.

2.1.5. Направлять Арендатору запросы и требовать получения ответа и/или подтверждающих документов, необходимых Арендодателю для контроля за исполнением Договора, в 10-дневный срок с даты их получения Арендатором.

2.2. Арендатор имеет право:

2.2.1. Направлять Арендодателю письменные запросы, связанные с вопросами исполнения Договора, и получать на них письменный ответ в течение 10 (десяти) календарных дней с даты их получения Арендодателем.

2.3. Арендодатель обязан:

2.3.1. В трехдневный срок со дня подписания настоящего Договора предоставить имущество Арендатору по Акту приема-передачи, в день подписания Договора ознакомить с Порядком внутриобъектового режима бизнес-инкубатора.

2.3.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться арендованным имуществом в порядке, установленном Договором.

2.3.3. Обеспечить учет и хранение Договора аренды. Оформлять, при необходимости, дополнительные соглашения о внесении изменений и дополнений в Договор.

2.3.4. Обеспечить подключение помещения к электрическим сетям, сетям тепло-, водоснабжения по постоянной схеме, а также уборку помещения по ежемесячному графику. Своевременно производить текущее и аварийное техническое обслуживание арендуемого помещения, в том числе, по заявкам Арендатора, а также вспомогательных помещений и коммунальных систем (тепло, вода, электроэнергия, канализация).

В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других чрезвычайных событий немедленно принимать меры к устранению последствий этих событий.

2.3.5. Организовать охрану арендуемого помещения (охраняемый объект), для чего:

2.3.5.1. осуществлять общий пропускной режим;

2.3.5.2. в присутствии Арендатора обеспечивать охрану правопорядка в здании бизнес-инкубатора, а в его отсутствие - с момента сдачи арендуемого помещения под охрану и до момента снятия с охраны;

2.3.5.3. В случае выявления проникновения на охраняемый объект посторонних лиц:

- принять меры к их задержанию, используя возможности имеющихся у охраны специальных средств;
- сообщить о происшедшем в органы внутренних дел;
- сообщить о происшедшем Арендатору и принять меры по запрету доступа на охраняемый объект до прибытия представителя Арендатора, но не более двух часов с момента вызова.

2.3.6. Обеспечить общую пожарную безопасность охраняемого объекта.

2.3.7. Не разглашать сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, полученные Арендодателем при исполнении Арендатором обязательства, закрепленного в пункте 6.1 Договора, и не использовать их в целях, противоречащих интересам Арендатора, в течение срока действия Договора и двух лет после окончания срока его действия.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. В пятидневный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных, эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (коммунальных и эксплуатационных расходов), не включенных в размер арендной платы и определяемых в порядке согласно Приложению № 2 к настоящему Договору.

2.4.2. Вносить арендную плату ежемесячно в срок, установленный настоящим Договором.

Вносить оплату возмещения затрат Арендодателя, указанных в п.2.4.1 Договора, в срок, установленный таким договором.

2.4.3. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с п.1.1 настоящего Договора.

2.4.4. Содержать имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций.

Немедленно в письменном виде извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий. Обеспечить в случае возникновения аварийной ситуации свободный доступ в арендуемое имущество аварийным службам города в любое время суток.

2.4.5. Соблюдать правила пребывания арендаторов в бизнес-инкубаторе, установленные Порядком внутриобъектового режима Арендодателя, правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им имущества. Нести ответственность за противопожарное состояние в арендуемом помещении.

2.4.6. Нести риск случайной гибели или повреждения имущества, если имущество погибнет или будет испорчено в связи с тем, что Арендатор использовал имущество не в соответствии с договором или назначением имущества, а также если Арендатор мог предотвратить гибель или порчу имущества.

Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара в нерабочее время, хищение материальных ценностей с охраняемого объекта и проникновение на объект посторонних лиц, для чего:

- не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендуемых помещений (части помещения) и мест общего пользования здания, а также прилегающей территории бизнес-инкубатора: хранить и складировать товарно-материальные ценности, а также осуществлять размещение бытовых отходов только в местах, специально отведенных для этого Арендодателем (планируемый характер и объем твердых бытовых отходов по каждому Арендатору, в том числе, в результате производственной деятельности в мастерских и при организации услуг общественного питания в кафе, согласовывается сторонами при заключении договора аренды и договора возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов, и определяется порядок их учета и возмещения затрат);
- при обнаружении признаков (попыток) преступного доступа посторонних лиц к оборудованию Арендатора прибывать по вызову охраны в течение двух часов с момента получения сообщения;
- ставить в известность Арендодателя о всех претензиях к сотрудникам охраны для принятия к ним соответствующих мер;
- незамедлительно сообщать Арендодателю о выявленных фактах нарушения целостности оборудования или причиненного ущерба для дальнейшего принятия Арендодателем мер, в том числе, обращения в органы внутренних дел;
- соблюдать требование проводить, при необходимости, вынос из здания бизнес-инкубатора имущества Арендатора только при наличии письменного разрешения, выданного Арендодателем и заверенного надлежащим образом, а при освобождении арендуемого помещения в связи с расторжением договора - только при наличии, акта сверки взаиморасчетов, подписанных сторонами.

2.4.7. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок, установок (переустановок) кондиционеров, ремонтных и монтажных работ без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

При согласовании с Арендодателем проведение Арендатором работ, необходимых для осуществления хозяйственной деятельности, производить их за счет собственных средств Арендатора без зачета затрат в счет арендных платежей. Начисление арендной платы, а также возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов Арендодателя на время проведения работ производится в соответствии с условиями договора.

2.4.8. Согласовывать с Арендодателем установку или использование энергоемких (мощностью более 2,5 кВт) электроприборов или оборудования.

2.4.9. При ухудшении состояния помещений и/или мест общего пользования здания по вине Арендатора (или посетителей Арендатора) письменно уведомить Арендодателя об этом в течение суток с момента такого происшествия.

В случае ухудшения технического состояния помещения по вине Арендатора произвести восстановительный ремонт арендуемого имущества за счет собственных средств с составлением акта приемки при участии Арендодателя либо возместить затраты Арендодателя по проведению такого ремонта.

В случае утраты или повреждения имущества Арендатор обязуется немедленно поставить в известность об этом Арендодателя. Если утрата или повреждение имущества произошли по вине Арендатора (или посетителей Арендатора), он обязуется в согласованный с Арендодателем срок полностью возместить причиненный ущерб.

2.4.10. Не заключать договоры и не вступать в сделки, последствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду имущества в уставный капитал и т.д.).

2.4.11. Согласовывать, подписывать и предоставлять Арендодателю по окончании отчетного месяца подписанные со своей стороны Акты оказанных услуг.

2.4.12. Уведомить Арендодателя об изменении сведений, касающихся Арендатора (изменение наименования организации, фамилии, имени, отчества физического лица, юридического адреса (адреса регистрации места жительства физического лица), почтового адреса, банковских реквизитов, внесения изменений в ЕГРЮЛ (ЕГРИП)) в пятидневный срок со дня внесения соответствующих изменений.

2.4.13. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц, о предстоящем освобождении арендуемого имущества как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении.

2.4.14. При получении от Арендодателя письменного запроса по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, или иного документа, требующего официального ответа или предоставления документа, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его получения дать письменный ответ (или представить соответствующий документ) Арендодателю.

2.4.15. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое имущество в течение 3 (трех) рабочих дней, передать арендуемое имущество Арендодателю по Акту приема-передачи и произвести сверку платежей.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

3.1. Размер арендной платы определяется исходя из ставки арендной платы в руб./1 кв.м на основании независимой оценки рыночно-обоснованной величины арендной платы в месяц за 1 кв.м помещения бизнес-инкубатора. Расчет арендной платы дан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.2. Ежедневная арендная плата определяется как частное от деления ежемесячной арендной платы на количество календарных дней в соответствующем месяце.

3.3. В сумму арендной платы не включены расходы на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных и эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов), которые арендатор оплачивает на основании заключаемого отдельно договора с Арендодателем в установленные таким договором сроки.

3.4. В случае изменения арендной платы на основании независимой оценки рыночно-обоснованной величины арендной платы, подлежащей проведению один раз в три года, размер скорректированной арендной платы отражается в заключаемом сторонами дополнительном соглашении к настоящему Договору.

3.5. Ежемесячная арендная плата по настоящему договору исчисляется без НДС (Арендодатель не является плательщиком НДС) и составляет: - _____ (_____) руб. ____ коп.,

и оплачивается Арендатором ежемесячно до 5 числа за текущий месяц на расчетный счет Арендодателя согласно платежным реквизитам Арендодателя, указанным в пункте 8 настоящего Договора, с указанием назначения платежа, номера договора, даты его заключения и периода, за который вносится арендная плата. Копия документа, подтверждающего оплату, в день платежа представляется Арендодателю.

Последнего числа календарного месяца стороны подписывают Акт оказанных услуг.

В случае утраты Арендодателем права на освобождение от НДС и возникновения обязанности по уплате налога в бюджет, Арендодатель обязан начислить налог на сумму арендной платы с даты возникновения таких обязанностей.

3.6. Все денежные расчеты по настоящему Договору производятся в российских рублях.

3.7. Днем оплаты считается день поступления платежа на расчетный счет Арендодателя. В случае неправильно оформленного платежного поручения, уплата арендной платы не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции. Нарушение сроков поступления платежей по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

3.8. В случае если Договор вступает в силу после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце.

3.9. В случае если Договор прекращает действие после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце либо количества дней фактического размещения арендатора помещений в бизнес-инкубаторе в случае несвоевременного освобождения занимаемых помещений.

3.10. При досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор вносит сумму арендной платы по окончательному расчету на расчетный счет Арендатора не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до даты фактической передачи имущества Арендодателю.

3.11. Арендатор обязан проводить с Арендодателем сверки платежей один раз в квартал, а также при окончании срока или досрочном расторжении договора.

4. ДОПОЛНЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Дополнения и изменения условий Договора производятся по соглашению сторон, кроме случаев, предусмотренных в п.п. 3.4, 3.5, 4.2 Договора. Дополнения и изменения, вносимые по соглашению сторон, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

4.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:

- Арендатор пользуется помещениями бизнес-инкубатора с существенным нарушением условий Договора аренды или нарушением назначения помещений либо с неоднократными нарушениями;
- Арендатор существенно ухудшает имущество (помещения бизнес-инкубатора);
- Арендатор более двух раз подряд в установленные сроки не вносит арендную плату, а также платежи по возмещению коммунальных и эксплуатационных расходов согласно п.п. 2.4.1, 2.4.2, 3.3 Договора;
- Арендатор не производит капитального ремонта помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора помещений бизнес-инкубатора;
- нарушения Арендатором правил пользования помещениями и оборудованием бизнес-инкубатора, в том числе порядка оказания услуг бизнес-инкубатора;
- при аварийном состоянии здания или его части, где расположено имущество Арендатора;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.3. Расторжение Договора на основании п. 4.2. не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов и выплаты неустойки (пени).

4.4. Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:

- Арендодатель не предоставляет помещения бизнес-инкубатора в пользование Арендатору либо создаёт препятствия пользования помещениями бизнес-инкубатора в соответствии с условиями Договора или назначением помещений бизнес-инкубатора;
- помещения, переданные Арендатору, имеют препятствующие пользованию ими недостатки, которые не были оговорены при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены во время осмотра помещений при заключении Договора;
- Арендодатель не производит капитальный ремонт помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки;
- помещения бизнес-инкубатора в силу обстоятельств, за которые Арендодатель не отвечает, окажутся в состоянии, не пригодном для использования;
- по иным основаниям в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;

4.5. Информация о намерениях досрочного расторжения Договора направляется инициатором (Арендодателем либо Арендатором,) путем подачи письменного уведомления другой стороне не позднее чем за 30 календарных дней до планируемого расторжения Договора.

При этом Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды помещений бизнес-инкубатора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства, в том числе - в разумный срок в части проведения капитального ремонта помещения (если это установлено Договором (дополнительным соглашением к нему)).

4.6. Арендное имущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемом(ых) помещении(ях) перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого имущества и не отделяемые без вреда для их конструкции и интерьера улучшения.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

5.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендных платежей, за каждый день просрочки Арендодатель вправе начислить пеню (неустойку) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени (неустойки) не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору.

5.3. Арендатор самостоятельно несет ответственность за выполнение условий договора

5.4. Арендатор несет ответственность за действия сотрудников Арендатора, причинивших материальный ущерб Арендодателю или другим арендаторам.

5.5. Арендатор самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами, в том числе государственными контролирующими органами, за нарушение правил противопожарной безопасности, санитарных и экологических норм, правил общественного порядка, правил техники безопасности, допущенное им при ведении хозяйственной деятельности в здании бизнес-инкубатора.

5.6. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора.

5.7. Окончание срока действия настоящего Договора (срока аренды) не освобождает стороны от обязательств по его исполнению и ответственности за его нарушение.

6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. В случае изменения наименования, адреса, организационно-правовой формы и т.д. одной из сторон Договора вторая сторона письменно уведомляется ею об этом в течение 5 дней с момента внесения соответствующих изменений в ЕГРЮЛ, ЕГРИП.

6.2. После подписания Договора любые договоренности, включая переписку, имевшиеся между сторонами, теряют силу и не принимаются во внимание при рассмотрении любых спорных вопросов, возникающих по поводу Договора.

6.3. Стороны назначают:

6.3.1. Со стороны Арендодателя - ответственных представителей, которые координируют работу по Договору, передают и получают документы, уполномочены стороной на решение текущих организационных вопросов.

6.3.2. Со стороны Арендатора, имеющего в штате работников, контактное лицо, состоящее в штате Арендатора, для обеспечения взаимодействия с Арендодателем по текущим вопросам деятельности в период временного отсутствия Арендатора (отпуск, временная нетрудоспособность, служебная командировка) в том числе, для получения и передачи текущей документации. О периоде и причинах своего временного отсутствия Арендатор обязан известить Арендодателя. Передача контактного лицу, а также третьему лицу, полномочий Арендатора по выполнению прав и обязанностей по договору не допускается.

В случае смены ответственного представителя Арендодателя и контактного лица Арендатора, сторона обязана известить об этом в письменном виде другую сторону для дальнейшего внесения изменений в договор.

Ответственными представителями со стороны Арендодателя являются:

по вопросам эксплуатации помещения и здания _____

по вопросам, связанным с реализацией условий исполнения договора, предложенных в заявке на участие в конкурсе _____

Контактным лицом со стороны Арендатора является: _____

6.4. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

6.5. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами, в случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров сторон - разрешаются министерством экономического развития Хабаровского края путем проведения переговоров (совещаний или рабочих встреч).

В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Хабаровского края согласно порядку, установленному законодательством Российской Федерации.

6.6. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

6.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

7. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – Расчет арендной платы.

Приложение № 2 – Порядок определения расходов по коммунальным услугам, хозяйственным, эксплуатационным и иным затратам Арендодателя, подлежащим возмещению Арендатором.

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Арендатор:

АНО «АПИРИ ХК»
Юридический и фактический адрес:
680013, Хабаровский край,
г. Хабаровск,
ул. Ленинградская, дом 9а,
ИНН/КПП 2721146842/272101001
р/с 40703810670000001854
Дальневосточный банк
ПАО Сбербанк г. Хабаровск
БИК 040813608
к/с 30101810600000000608

Руководитель Центра
«Бизнес-инкубатор»

М.П.

М.П.

ДОГОВОР № ____
аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора
(по лоту № 1)

г. Хабаровск

«__» _____ 20__ года.

Автономная некоммерческая организация «Агентство привлечения инвестиций и развития инноваций Хабаровского края» (АНО «АПИРИ ХК»), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице руководителя Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор) _____, действующего на основании доверенности № _____ от _____, с одной стороны, и _____ (_____), именуемый(ое,ая) в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании протокола № _____ оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе на право заключения договоров аренды от «__» _____ 20__ года, по извещению № _____ от «__» _____ 20__ года, заключили настоящий договор аренды недвижимого имущества бизнес-инкубатора (договор аренды, Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (временное возмездное пользование) в здании Центра «Бизнес-инкубатор» (бизнес-инкубатор), расположенном по адресу:

г. Комсомольск-на-Амуре, проспект Первопоселенцев, д.22 корп.2:

- № _____ на _____ этаже (по плану техпаспорта), офис № _____ общей площадью _____ м² ;
- часть площади (_____ м²) нежилого помещения № _____ на _____ этаже (по плану техпаспорта), на _____ рабочих мест в офисе № _____ общей площадью _____ м² ;
- часть площади (_____ м²) участок № _____ нежилого помещения производственных мастерских (№ _____ на _____ этаже по плану техпаспорта, общей площадью _____),
- часть площади (**0,8 м²**) нежилого помещения вестибюля (№ 32 на 1 этаже по плану техпаспорта, общей площадью 36,9),

для организации оказания услуг в соответствии с целевым назначением, указанным в конкурсной документации и заявке на участие в конкурсе.

1.1.1. Общая площадь передаваемого в аренду нежилого помещения (части нежилого помещения) **0,8 кв. м.**

Объект недвижимого имущества, указанный в настоящем пункте, именуется далее «имущество».

1.2. Указанное нежилое помещение, часть из которого передается в аренду по настоящему договору, принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 13 мая 2021 г.

Арендодатель гарантирует, что Имущество не находится под арестом или запрещением, в залоге, в доверительном управлении, в аренде, не передано в качестве вклада в простое товарищество (совместную деятельность) или в уставный капитал юридического лица, не обременено какими-либо иными правами третьих лиц.

1.3. Сдача имущества в аренду не влечет передачу права собственности на него.

1.4. Имущество сдается в аренду сроком на 11 (одиннадцать) месяцев и 25 (двадцать пять) дней с «__» _____ 20__ года по «__» _____ 20__ года.

1.5. В течение срока действия Договора Арендатор не вправе передавать арендуемое имущество в пользование в субаренду третьим лицам.

1.6. Неиспользование имущества или использование его не по целевому назначению, указанному в пункте 1.1 настоящего Договора, не допускается.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. Контролировать порядок использования имущества, соблюдение условий настоящего Договора, осуществлять профилактический осмотр имущества и его коммуникаций.

2.1.2. При выявлении нарушений выполнения данного Договора либо использования имущества:

2.1.2.1. составить акт, содержащий данные о выявленном нарушении с указанием конкретных пунктов Договора, которые были нарушены, с привлечением представителя Арендатора и подписываемый обеими сторонами; потребовать в письменной форме от Арендатора устранения выявленных нарушений и установить для их устранения разумный срок, обязательный для Арендатора;

2.1.2.2. взыскивать с Арендатора неустойку, а также понесенные убытки (причиненный ущерб), связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора;

2.1.2.3. при невыполнении требований Арендодателя согласно п.2.1.2.1 Договора, полностью либо частично, ограничить доступ Арендатора и его представителей, работников Арендатора, привлеченных им для целей осуществления хозяйственной деятельности.

Способы ограничения доступа в арендуемые помещения определяются Арендодателем самостоятельно, включая возможность не допускать лиц в арендуемые помещения, а также к имуществу, находящемуся в арендуемых помещениях и принадлежащему Арендатору и /или третьим лицам, при этом, риск случайной гибели или случайного повреждения удержанного имущества несет собственник имущества. Ограничение доступа к арендуемым помещениям снимается Арендодателем после погашения задолженности либо устранения иных нарушений условий Договора;

2.1.3. По согласованию с Арендатором использовать арендуемое имущество в целях подготовки и проведения мероприятий в бизнес-инкубаторе. Без согласия Арендатора использование имущества не допускается.

2.1.4. Осуществлять контроль за своевременным и полным внесением Арендатором платежей, связанных с исполнением настоящего Договора, и принимать необходимые меры по соблюдению платежной дисциплины.

2.1.5. Направлять Арендатору запросы и требовать получения ответа и/или подтверждающих документов, необходимых Арендодателю для контроля за исполнением Договора, в 10-дневный срок с даты их получения Арендатором.

2.2. Арендатор имеет право:

2.2.1. Направлять Арендодателю письменные запросы, связанные с вопросами исполнения Договора, и получать на них письменный ответ в течение 10 (десяти) календарных дней с даты их получения Арендодателем.

2.3. Арендодатель обязан:

2.3.1. В трехдневный срок со дня подписания настоящего Договора предоставить имущество Арендатору по Акту приема-передачи, в день подписания Договора ознакомить с Порядком внутриобъектового режима бизнес-инкубатора.

2.3.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться арендованным имуществом в порядке, установленном Договором.

2.3.3. Обеспечить учет и хранение Договора аренды. Оформлять, при необходимости, дополнительные соглашения о внесении изменений и дополнений в Договор.

2.3.4. Обеспечить подключение помещения к электрическим сетям, сетям тепло-, водоснабжения по постоянной схеме, а также уборку помещения по ежемесячному графику. Своевременно производить текущее и аварийное техническое обслуживание арендуемого помещения, в том числе, по заявкам Арендатора, а также вспомогательных помещений и коммунальных систем (тепло, вода, электроэнергия, канализация).

В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других чрезвычайных событий немедленно принимать меры к устранению последствий этих событий.

2.3.5. Организовать охрану арендуемого помещения (охраняемый объект), для чего:

2.3.5.1. осуществлять общий пропускной режим;

2.3.5.2. в присутствии Арендатора обеспечивать охрану правопорядка в здании бизнес-инкубатора, а в его отсутствие - с момента сдачи арендуемого помещения под охрану и до момента снятия с охраны;

2.3.5.3. В случае выявления проникновения на охраняемый объект посторонних лиц:

- принять меры к их задержанию, используя возможности имеющихся у охраны специальных средств;
- сообщить о происшедшем в органы внутренних дел;
- сообщить о происшедшем Арендатору и принять меры по запрету доступа на охраняемый объект до прибытия представителя Арендатора, но не более двух часов с момента вызова.

2.3.6. Обеспечить общую пожарную безопасность охраняемого объекта.

2.3.7. Не разглашать сведения финансового, технологического, информационного и коммерческого характера, полученные Арендодателем при исполнении Арендатором обязательства, закрепленного в пункте 6.1 Договора, и не использовать их в целях, противоречащих интересам Арендатора, в течение срока действия Договора и двух лет после окончания срока его действия.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. В пятидневный срок с момента подписания настоящего Договора заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных, эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (коммунальных и эксплуатационных расходов), не включенных в размер арендной платы и определяемых в порядке согласно Приложению № 2 к настоящему Договору.

2.4.2. Вносить арендную плату ежемесячно в срок, установленный настоящим Договором.

Вносить оплату возмещения затрат Арендодателя, указанных в п.2.4.1 Договора, в срок, установленный таким договором.

2.4.3. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, в соответствии с п.1.1 настоящего Договора.

2.4.4. Содержать имущество в полной сохранности, исправности и соответствующем техническом и санитарном состоянии, следить за нормальным функционированием инженерно-технических коммуникаций.

Немедленно в письменном виде извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу ущерб, и своевременно принимать все меры по предотвращению неблагоприятных последствий. Обеспечить в случае возникновения аварийной ситуации свободный доступ в арендуемое имущество аварийным службам города в любое время суток.

2.4.5. Соблюдать правила пребывания арендаторов в бизнес-инкубаторе, установленные Порядком внутриобъектового режима Арендодателя, правила пожарной безопасности и техники безопасности, требования органов Роспотребнадзора, а также отраслевые правила и нормы, действующие в отношении вида деятельности Арендатора и арендуемого им имущества. Нести ответственность за противопожарное состояние в арендуемом помещении.

2.4.6. Нести риск случайной гибели или повреждения имущества, если имущество погибнет или будет испорчено в связи с тем, что Арендатор использовал имущество не в соответствии с договором или назначением имущества, а также если Арендатор мог предотвратить гибель или порчу имущества.

Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара в нерабочее время, хищение материальных ценностей с охраняемого объекта и проникновение на объект посторонних лиц, для чего:

- не допускать захламления бытовым и строительным мусором арендуемых помещений (части помещения) и мест общего пользования здания, а также прилегающей территории бизнес-инкубатора: хранить и складировать товарно-материальные ценности, а также осуществлять размещение бытовых отходов только в местах, специально отведенных для этого Арендодателем (планируемый характер и объем твердых бытовых отходов по каждому Арендатору, в том числе, в результате производственной деятельности в мастерских и при организации услуг общественного питания в кафе, согласовывается сторонами при заключении договора аренды и договора возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов, и определяется порядок их учета и возмещения затрат);
- при обнаружении признаков (попыток) преступного доступа посторонних лиц к оборудованию Арендатора прибывать по вызову охраны в течение двух часов с момента получения сообщения;
- ставить в известность Арендодателя о всех претензиях к сотрудникам охраны для принятия к ним соответствующих мер;
- незамедлительно сообщать Арендодателю о выявленных фактах нарушения целостности оборудования или причиненного ущерба для дальнейшего принятия Арендодателем мер, в том числе, обращения в органы внутренних дел;
- соблюдать требование проводить, при необходимости, вынос из здания бизнес-инкубатора имущества Арендатора только при наличии письменного разрешения, выданного Арендодателем и заверенного надлежащим образом, а при освобождении арендуемого помещения в связи с расторжением договора - только при наличии, акта сверки взаиморасчетов, подписанных сторонами.

2.4.7. Не производить никаких изменений и переоборудования арендуемого имущества, в том числе прокладок сетей, скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок, установок (переустановок) кондиционеров, ремонтных и монтажных работ без письменного разрешения Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид арендуемого имущества, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

При согласовании с Арендодателем проведение Арендатором работ, необходимых для осуществления хозяйственной деятельности, производить их за счет собственных средств Арендатора без зачета затрат в счет арендных платежей. Начисление арендной платы, а также возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов Арендодателя на время проведения работ производится в соответствии с условиями договора.

2.4.8. Согласовывать с Арендодателем установку или использование энергоемких (мощностью более 2,5 кВт) электроприборов или оборудования.

2.4.9. При ухудшении состояния помещений и/или мест общего пользования здания по вине Арендатора (или посетителей Арендатора) письменно уведомить Арендодателя об этом в течение суток с момента такого происшествия.

В случае ухудшения технического состояния помещения по вине Арендатора произвести восстановительный ремонт арендуемого имущества за счет собственных средств с составлением акта приемки при участии Арендодателя либо возместить затраты Арендодателя по проведению такого ремонта.

В случае утраты или повреждения имущества Арендатор обязуется немедленно поставить в известность об этом Арендодателя. Если утрата или повреждение имущества произошли по вине Арендатора (или посетителей Арендатора), он обязуется в согласованный с Арендодателем срок полностью возместить причиненный ущерб.

2.4.10. Не заключать договоры и не вступать в сделки, последствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду имущества в уставный капитал и т.д.).

2.4.11. Согласовывать, подписывать и предоставлять Арендодателю по окончании отчетного месяца подписанные со своей стороны Акты оказанных услуг.

2.4.12. Уведомить Арендодателя об изменении сведений, касающихся Арендатора (изменение наименования организации, фамилии, имени, отчества физического лица, юридического адреса (адреса регистрации места жительства физического лица), почтового адреса, банковских реквизитов, внесения изменений в ЕГРЮЛ (ЕГРИП)) в пятидневный срок со дня внесения соответствующих изменений.

2.4.13. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц, о предстоящем освобождении арендуемого имущества как в связи с окончанием срока действия настоящего договора, так и при досрочном его расторжении.

2.4.14. При получении от Арендодателя письменного запроса по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, или иного документа, требующего официального ответа или предоставления документа, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его получения дать письменный ответ (или представить соответствующий документ) Арендодателю.

2.4.15. После окончания срока действия настоящего договора или при его досрочном расторжении освободить арендуемое имущество в течение 3 (трех) рабочих дней, передать арендуемое имущество Арендодателю по Акту приема-передачи и произвести сверку платежей.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ

3.1. Размер арендной платы определяется исходя из ставки арендной платы в руб./1 кв.м на основании независимой оценки рыночно-обоснованной величины арендной платы в месяц за 1 кв.м помещения бизнес-инкубатора. Расчет арендной платы дан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.2. Ежедневная арендная плата определяется как частное от деления ежемесячной арендной платы на количество календарных дней в соответствующем месяце.

3.3. В сумму арендной платы не включены расходы на возмещение коммунальных, административных, хозяйственных и эксплуатационных услуг за используемое(ые) помещение(я) и иных затрат Арендодателя, связанных с эксплуатацией, ремонтом и содержанием имущества бизнес-инкубатора (возмещение коммунальных и эксплуатационных расходов), которые арендатор оплачивает на основании заключаемого отдельно договора с Арендодателем в установленные таким договором сроки.

3.4. В случае изменения арендной платы на основании независимой оценки рыночно-обоснованной величины арендной платы, подлежащей проведению один раз в три года, размер скорректированной арендной платы отражается в заключаемом сторонами дополнительном соглашении к настоящему Договору.

3.5. Ежемесячная арендная плата по настоящему договору исчисляется без НДС (Арендодатель не является плательщиком НДС) и составляет: - _____ (_____) руб. ____ коп.,

и оплачивается Арендатором ежемесячно до 5 числа за текущий месяц на расчетный счет Арендодателя согласно платежным реквизитам Арендодателя, указанным в пункте 8 настоящего Договора, с указанием назначения платежа, номера договора, даты его заключения и периода, за который вносится арендная плата. Копия документа, подтверждающего оплату, в день платежа представляется Арендодателю.

Последнего числа календарного месяца стороны подписывают Акт оказанных услуг.

В случае утраты Арендодателем права на освобождение от НДС и возникновения обязанности по уплате налога в бюджет, Арендодатель обязан начислить налог на сумму арендной платы с даты возникновения таких обязанностей.

3.6. Все денежные расчеты по настоящему Договору производятся в российских рублях.

3.7. Днем оплаты считается день поступления платежа на расчетный счет Арендодателя. В случае неправильно оформленного платежного поручения, уплата арендной платы не засчитывается и Арендодатель вправе выставить штрафные санкции. Нарушение сроков поступления платежей по вине обслуживающего Арендатора банка не освобождает Арендатора от уплаты штрафных санкций.

3.8. В случае если Договор вступает в силу после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце.

3.9. В случае если Договор прекращает действие после начала календарного месяца, размер арендной платы за данный месяц определяется исходя из количества дней фактического действия договора в данном календарном месяце либо количества дней фактического размещения арендатора помещений в бизнес-инкубаторе в случае несвоевременного освобождения занимаемых помещений.

3.10. При досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор вносит сумму арендной платы по окончательному расчету на расчетный счет Арендатора не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до даты фактической передачи имущества Арендодателю.

3.11. Арендатор обязан проводить с Арендодателем сверку платежей один раз в квартал, а также при окончании срока или досрочном расторжении договора.

4. ДОПОЛНЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

4.1. Дополнения и изменения условий Договора производятся по соглашению сторон, кроме случаев, предусмотренных в п.п. 3.4, 3.5, 4.2 Договора. Дополнения и изменения, вносимые по соглашению сторон, рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

4.2. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:

- Арендатор пользуется помещениями бизнес-инкубатора с существенным нарушением условий Договора аренды или нарушением назначения помещений либо с неоднократными нарушениями;

- Арендатор существенно ухудшает имущество (помещения бизнес-инкубатора);

- Арендатор более двух раз подряд в установленные сроки не вносит арендную плату, а также платежи по возмещению коммунальных и эксплуатационных расходов согласно п.п. 2.4.1, 2.4.2, 3.3 Договора;

- Арендатор не производит капитального ремонта помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора помещений бизнес-инкубатора;

- нарушения Арендатором правил пользования помещениями и оборудованием бизнес-инкубатора, в том числе порядка оказания услуг бизнес-инкубатора;

- при аварийном состоянии здания или его части, где расположено имущество Арендатора;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.3. Расторжение Договора на основании п. 4.2. не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и возмещения коммунальных и эксплуатационных расходов и выплаты неустойки (пени).

4.4. Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без обращения в суд по следующим основаниям:

- Арендодатель не предоставляет помещения бизнес-инкубатора в пользование Арендатору либо создаёт препятствия пользования помещениями бизнес-инкубатора в соответствии с условиями Договора или назначением помещений бизнес-инкубатора;

- помещения, переданные Арендатору, имеют препятствующие пользованию ими недостатки, которые не были оговорены при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены во время осмотра помещений при заключении Договора;

- Арендодатель не производит капитальный ремонт помещений бизнес-инкубатора в сроки, установленные Договором, а при отсутствии их в Договоре – в разумные сроки;

- помещения бизнес-инкубатора в силу обстоятельств, за которые Арендодатель не отвечает, окажутся в состоянии, не пригодном для использования;

- по иным основаниям в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации;

4.5. Информация о намерениях досрочного расторжения Договора направляется инициатором (Арендодателем либо Арендатором,) путем подачи письменного уведомления другой стороне не позднее чем за 30 календарных дней до планируемого расторжения Договора.

При этом Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды помещений бизнес-инкубатора только после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства, в том числе - в разумный срок в части проведения капитального ремонта помещения (если это установлено Договором (дополнительным соглашением к нему)).

4.6. Арендное имущество должно быть передано Арендодателю в удовлетворительном состоянии, с учетом нормального износа. Также Арендодателю должны быть переданы по акту все произведенные в арендуемом(ых) помещении(ях) перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность арендуемого имущества и не отделяемые без вреда для их конструкции и интерьера улучшения.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего Договора виновная сторона обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

5.2. В случае неуплаты либо просрочки уплаты Арендатором арендных платежей, за каждый день просрочки Арендодатель вправе начислить пеню (неустойку) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ. Уплата пени (неустойки) не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по договору.

5.3. Арендатор самостоятельно несет ответственность за выполнение условий договора

5.4. Арендатор несет ответственность за действия сотрудников Арендатора, причинивших материальный ущерб Арендодателю или другим арендаторам.

5.5. Арендатор самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами, в том числе государственными контролирующими органами, за нарушение правил противопожарной безопасности, санитарных и экологических норм, правил общественного порядка, правил техники безопасности, допущенное им при ведении хозяйственной деятельности в здании бизнес-инкубатора.

5.6. Арендодатель не несет ответственность за сохранность имущества Арендатора.

5.7. Окончание срока действия настоящего Договора (срока аренды) не освобождает стороны от обязательств по его исполнению и ответственности за его нарушение.

6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. В случае изменения наименования, адреса, организационно-правовой формы и т.д. одной из сторон Договора вторая сторона письменно уведомляется ею об этом в течение 5 дней с момента внесения соответствующих изменений в ЕГРЮЛ, ЕГРИП.

6.2. После подписания Договора любые договоренности, включая переписку, имевшиеся между сторонами, теряют силу и не принимаются во внимание при рассмотрении любых спорных вопросов, возникающих по поводу Договора.

6.3. Стороны назначают:

6.3.1. Со стороны Арендодателя - ответственных представителей, которые координируют работу по Договору, передают и получают документы, уполномочены стороной на решение текущих организационных вопросов.

6.3.2. Со стороны Арендатора, имеющего в штате работников, контактное лицо, состоящее в штате Арендатора, для обеспечения взаимодействия с Арендодателем по текущим вопросам деятельности в период временного отсутствия Арендатора (отпуск, временная нетрудоспособность, служебная командировка) в том числе, для получения и передачи текущей документации. О периоде и причинах своего временного отсутствия Арендатор обязан известить Арендодателя. Передача контактного лицу, а также третьему лицу, полномочий Арендатора по выполнению прав и обязанностей по договору не допускается.

В случае смены ответственного представителя Арендодателя и контактного лица Арендатора, сторона обязана известить об этом в письменном виде другую сторону для дальнейшего внесения изменений в договор.

Ответственными представителями со стороны Арендодателя являются:

по вопросам эксплуатации помещения и здания _____

по вопросам, связанным с реализацией условий исполнения договора, предложенных в заявке на участие в конкурсе _____

Контактным лицом со стороны Арендатора является: _____

6.4. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

6.5. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами, в случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров сторон - разрешаются министерством экономического развития Хабаровского края путем проведения переговоров (совещаний или рабочих встреч).

В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Хабаровского края согласно порядку, установленному законодательством Российской Федерации.

6.6. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

6.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

7. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – Расчет арендной платы.

Приложение № 2 – Порядок определения расходов по коммунальным услугам, хозяйственным, эксплуатационным и иным затратам Арендодателя, подлежащим возмещению Арендатором.

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Арендатор:

АНО «АПИРИ ХК»
Юридический и фактический адрес:
680013, Хабаровский край,
г. Хабаровск,
ул. Ленинградская, дом 9а,
ИНН/КПП 2721146842/272101001
р/с 40703810670000001854
Дальневосточный банк
ПАО Сбербанк г. Хабаровск
БИК 040813608
к/с 30101810600000000608

Руководитель Центра
«Бизнес-инкубатор»

М.П.

М.П.