

УТВЕРЖДАЮ

И.о. директора

МБУ «Псковский бизнес-инкубатор»

_____ Д.В.Михайлов

«11» февраля 2013 года

КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

на проведение конкурса по предоставлению нежилых помещений

в МБУ «Псковский бизнес-инкубатор»

ПСКОВ

2013г.

Оглавление

1. Общие положения	3
2. Подготовка и подача заявки на участие в конкурсе	5
3. Требования к участникам конкурса	7
4. Вскрытие конвертов и рассмотрение заявок на участие в конкурсе	8
5. Оценка заявок на участие в конкурсе	9
6. Заключение договора по результатам конкурса	13
Приложение №1	16
Приложение №2	18
Приложение №3	19
Приложение №4	27

1. Общие положения

1.1. Настоящая конкурсная документация подготовлена в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», приказом Минэкономразвития РФ от 16.02.2010 №59 «О мерах по реализации в 2010 году мероприятий по государственной поддержке малого и среднего предпринимательства», приказом Минэкономразвития РФ от 23.04.2012г. №223 «Об организации проведения конкурсного отбора субъектов Российской Федерации, бюджетам которых в 2012 году предоставляются субсидии для финансирования мероприятий, осуществляемых в рамках оказания государственной поддержки малого и среднего предпринимательства субъектами Российской Федерации», приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 №67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», Постановлением Администрации города Пскова от 12.07.2011 №1387 «О порядке управления деятельностью Муниципального бюджетного учреждения «Псковский бизнес-инкубатор».

1.2. Организатор конкурса – Муниципальное бюджетное учреждение «Псковский бизнес-инкубатор» (МБУ «Псковский бизнес-инкубатор»). Место нахождения и почтовый адрес: 180000, Псковская область, г.Псков, Набережная реки Великой, д.6, адрес электронной почты: info@bizpskov.ru, контактные телефоны: (8112) 29-10-33, 29-10-34, тел./факс: 291032.

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

Место предоставления конкурсной документации: 180000, Псковская область, г.Псков, Набережная реки Великой, д.6, каб.29.

Электронные адреса сайтов в сети Интернет, на которых размещена конкурсная документация: www.torgi.gov.ru и www.bizpskov.ru.

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

1.4. Положение о деятельности МБУ «Псковский бизнес-инкубатор», а также иные документы, устанавливающие порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МБУ «Псковский бизнес-инкубатор» размещены и доступны для ознакомления на сайте: www.bizpskov.ru.

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

1.6. Место расположения муниципального имущества, права на которое передаются по договору: 180000, Псковская область, г.Псков, Набережная реки Великой, д. 6.

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

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

- расположение – центр города Пскова, остановка «Площадь Ленина», первый этаж пятиэтажного жилого дома;
- стены: кирпичные, полы: линолеум, окна: пластиковые, двери: деревянные. отделка: окраска;

- центральное отопление, водопровод, канализация, холодное водоснабжение, электроосвещение;
- имеется телефонная линия и выделенный Интернет-канал;
- установлены системы пожарной и охранной сигнализации.

Рабочее место в МБУ «Псковский бизнес-инкубатор» оборудовано:

- компьютером, оргтехникой и мебелью;
- установленным лицензионным программным обеспечением;
- телефоном с выходом на городскую связь;
- доступом в сеть Интернет;
- коллективным доступом к междугородной связи, факсу, копировальному аппарату.

Площадь нежилых помещений МБУ «Псковский бизнес-инкубатор», предназначенная для размещения субъектов малого предпринимательства – 515,9 кв.м.

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

№ лота	Этаж	№ помещения	Площадь (кв.м.)	Ежемесячная арендная плата, (руб.)		
				в первый год аренды	во второй год аренды	в третий год аренды
1	1	16б	16,9	2536,1	3804,1	6023,2
2	1	17а	20,2	3031,3	4546,9	7199,3

1.10. Площадь нежилых помещений, предоставляемых одному субъекту малого предпринимательства, не может превышать 15 процентов от общей площади нежилых помещений МБУ «Псковский бизнес-инкубатор», предназначенной для размещения субъектов малого предпринимательства.

1.11. Требование о внесении задатка конкурсной документацией не предусмотрено.

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

1.13. Размер арендной платы может пересматриваться в сторону увеличения в случае изменения ставок арендной платы, устанавливаемых Псковской городской Думой для аренды нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

1.14. В сумму арендной платы не включены расходы по коммунальным платежам, которые арендатор оплачивает на основании отдельного соглашения с арендодателем.

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

МБУ «Псковский бизнес-инкубатор», 180000, г.Псков, Набережная реки Великой, д.6, ИНН 6027129771, КПП 602701001, Финансовое управление Администрации города Пскова (МБУ «Псковский бизнес-инкубатор» л/с 20000002482) р/с 40701810458053000001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Псковской области, г.Псков, БИК 045805001, ОКПО 09243000.

1.16. Осмотр имущества, права на которое передаются по договору аренды, обеспечивает организатор конкурса без взимания платы (осмотр осуществляется по вторникам и четвергам с 14 часов 00 минут до 17 часов 30 минут), на основании заявления субъекта малого предпринимательства, поданного в письменной форме.

1.17. Место и время подачи заявок на участие в конкурсе: 180000, г.Псков, Набережная реки Великой, д.6, каб.№29, ежедневно, кроме выходных и праздничных дней с 10 часов 00 минут до 13 часов 00 минут и с 14 часов 00 минут до 17 часов 00 минут (время московское).

Дата начала подачи заявок на участие в конкурсе: «11» февраля 2013 г.

Дата и время окончания подачи заявок на участие в конкурсе: «13» марта 2013 года 13 часов 00 минут (время московское).

1.18. Место, дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе: 180000, г.Псков, Набережная реки Великой, д.б, каб.№19б, «13» марта 2013 года 16 часов 00 минут (время московское).

1.19. Место, дата и время рассмотрения заявок на участие в конкурсе: Псковская область, г.Псков, Набережная реки Великой, д.б., каб.19б, «14» марта 2013 года 16 часов 00 минут (время московское).

1.20. Место, дата и время подведения итогов конкурса: Псковская область, г.Псков, Набережная реки Великой, каб.19б, «18» марта 2013 года, 12 часов 00 минут (время московское).

2. Подготовка и подача заявки на участие в конкурсе

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

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

2.3. Заявка на участие в конкурсе должна содержать:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

не допускается. По требованию заявителя организатор конкурса выдает расписку в получении конверта с такой заявкой с указанием даты и времени его получения.

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

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

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

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

3. Требования к участникам конкурса

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

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

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

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

- вид деятельности субъекта малого предпринимательства соответствует специализации МБУ «Псковский бизнес-инкубатор»;

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

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

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

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

3) подачи заявки на участие в конкурсе заявителем, не являющимся субъектом малого предпринимательства, либо не соответствующим требованиям, установленным частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

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

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

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

- финансовые, страховые услуги;
- розничная/оптовая торговля;
- строительство, включая ремонтно-строительные работы;
- услуги адвокатов, нотариат;
- ломбарды;
- бытовые услуги;
- услуги по ремонту, техническому обслуживанию и мойке автотранспортных средств;
- распространение наружной рекламы с использованием рекламных конструкций, размещение рекламы на транспортных средствах;
- оказание автотранспортных услуг по перевозке пассажиров и грузов;
- медицинские и ветеринарные услуги;
- общественное питание (кроме столовых для работников бизнес-инкубатора и компаний размещенных в нем);
- операции с недвижимостью, включая оказание посреднических услуг;
- производство подакцизных товаров, за исключением изготовления ювелирных изделий;
- добыча и реализация полезных ископаемых;
- игорный бизнес.

3.5. В случае установления факта недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных заявителем или участником конкурса, конкурсная комиссия отстраняет такого заявителя или участника конкурса от участия в конкурсе на любом этапе его проведения.

4. Вскрытие конвертов и рассмотрение заявок на участие в конкурсе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Протокол содержит:

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

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

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

5. Оценка заявок на участие в конкурсе

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

- а) качество описания преимуществ товара или услуги в сравнении с существующими аналогами (конкурентами);
- б) качество проработки маркетинговой, операционной и финансовой стратегий развития субъекта малого предпринимательства;
- в) прогнозируемые изменения финансовых результатов и количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства;
- г) срок окупаемости проекта.

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

5.2. Порядок оценки заявок на участие в конкурсе:

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

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

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

Величина по критерию: $A = 0,25 \times \frac{C}{5}$, где C – количество баллов.

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

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

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

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

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

Величина по подкритерию: $B1 = 0,05 \times \frac{C}{5}$, где C – количество баллов.

Результатом проведения указанных действий является получение величины (B1), рассчитанной в соответствии с подкритерием «качество проработки маркетинговой стратегии субъекта малого предпринимательства» в отношении предложения, содержащегося в заявке на участие в конкурсе.

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

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

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

Величина по подкритерию: $B2 = 0,05 \times \frac{C}{5}$, где C – количество баллов.

Результатом проведения указанных действий является получение величины (B2), рассчитанной в соответствии с подкритерием «качество проработки операционной стратегии субъекта малого предпринимательства» в отношении предложения, содержащегося в заявке на участие в конкурсе.

в) для подкритерия «качество проработки финансовой стратегии»:

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

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

Величина по подкритерию: $B3 = 0,15 \times \frac{C}{5}$, где C – количество баллов.

Результатом проведения указанных действий является получение величины (B3), рассчитанной в соответствии с подкритерием «качество проработки финансовой стратегии субъекта малого предпринимательства» в отношении предложения, содержащегося в заявке на участие в конкурсе.

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

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

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

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

$$\text{Величина по подкритерию: } B1 = 0,125 \times \frac{T - \text{Min}}{\text{Max} - \text{Min}},$$

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.

Результатом проведения указанных действий является получение величины (B1), рассчитанной в соответствии с подкритерием «прогнозируемые изменения финансовых результатов субъекта малого предпринимательства» в отношении предложения, содержащегося в заявке на участие в конкурсе.

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

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

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

$$\text{Величина по подкритерию: } B2 = 0,125 \times \frac{T - \text{Min}}{\text{Max} - \text{Min}},$$

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.

Результатом проведения указанных действий является получение величины (B2), рассчитанной в соответствии с критерием «прогнозируемые изменения количества рабочих мест

субъекта малого предпринимательства» в отношении предложения, содержащегося в заявке на участие в конкурсе.

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

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

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

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

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

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.

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

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

Оценка заявки = A + B1 + B2 + B3 + V1 + V2 + Г, где

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

B1 – величина по подкритерию «качество проработки маркетинговой стратегии развития субъекта малого предпринимательства»;

B2 – величина по подкритерию «качество проработки операционной стратегии развития субъекта малого предпринимательства»;

B3 – величина по подкритерию «качество проработки финансовой стратегии развития субъекта малого предпринимательства»;

V1 – величина по подкритерию «прогнозируемые изменения финансовых результатов субъекта малого предпринимательства»;

V2 – величина по подкритерию «прогнозируемые изменения количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства»;

Г – величина по критерию «срок окупаемости проекта».

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

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

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

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

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

В случае если в нескольких заявках содержатся одинаковые условия исполнения договора, меньший порядковый номер присваивается заявке на участие в конкурсе, которая подана участником конкурса, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности по ранее заключенному договору в отношении имущества, права на которое передаются по договору, и письменно уведомивший организатора конкурса о желании заключить договор, а в случае отсутствия такой заявки - заявке на участие в конкурсе, которая поступила ранее других заявок на участие в конкурсе, содержащих такие условия.

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 официальном сайте торгов организатором конкурса в течение дня, следующего после дня подписания указанного протокола.

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

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

6. Заключение договора по результатам конкурса

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, конкурс признается несостоявшимся.

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

6.8. Проект договора аренды нежилого помещения прилагается к настоящей документации (приложение 3).

Форма заявки

На бланке организации,
с указанием даты, исходящего номера

ЗАЯВКА НА УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ
по предоставлению нежилых помещений в МБУ «Псковский бизнес-инкубатор»

Изучив конкурсную документацию по предоставлению нежилых помещений в МБУ «Псковский бизнес-инкубатор» от «__» _____ 20__ г., а также иные документы, устанавливающие порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МБУ «Псковский бизнес-инкубатор»,

_____ (наименование субъекта малого предпринимательства)
в лице _____ (наименование должности и Ф.И.О. руководителя)

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

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

Настоящей заявкой заявитель подтверждает, что:

- а) является субъектом малого предпринимательства;
- б) не является участником соглашений о разделе продукции;
- в) не является в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о валютном регулировании и валютном контроле, нерезидентами Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных международными договорами Российской Федерации.
- г) в отношении него отсутствует решение о ликвидации (для юридического лица), отсутствует решение арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, отсутствует решение о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

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

Реквизиты заявителя:

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

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.

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № _____

г. Псков

« ____ » _____ 20__ г.

Муниципальное бюджетное учреждение «Псковский бизнес-инкубатор», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора _____, действующего на основании Устава и распоряжения Администрации города Пскова от 26.10.2012г. №1624-рк, с одной стороны, и _____, в лице _____, действующего на основании _____, в дальнейшем именуемое «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает во временное возмездное пользование нежилое помещение в МБУ «Псковский бизнес-инкубатор», расположенное по адресу: 180000, Псковская область, г.Псков, Набережная реки Великой, д.6, каб. № ____ на первом этаже общей площадью _____ кв.м. (далее - Помещение), а Арендатор принимает во временное возмездное пользование указанное Помещение и обязуется вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

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

1.3. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора:

- Приложение №1 «Расчет арендной платы»;
- Приложение №2 «Акт приема-передачи нежилого помещения».

2. Порядок передачи Помещения

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

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

3. Арендная плата и расчеты по Договору

3.1. Размер арендной платы за Помещение ежегодно применяется Арендодателем согласно Решения Псковской городской Думы от 24.08.2010 №1404 «Об установлении базовой ставки арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений муниципального бюджетного учреждения «Псковский бизнес-инкубатор» (с изменениями от 26 июня 2012 года) и определяется исходя из ставки арендной платы за 1 кв.м./руб на основании независимой оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества в соответствии с расчетом согласно Приложению №1 к настоящему Договору.

3.2. Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору в первый год аренды составляет _____ (_____) рублей ____ коп. Ежемесячная арендная плата по настоящему Договору за второй и третий год аренды определяется расчетом арендной платы (Приложение №1).

3.3. Арендодатель вправе пересмотреть размер годовой арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке в случае изменения ставок арендной платы, на основании независимой

оценки рыночной стоимости передаваемого в аренду имущества. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

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

3.4. В сумму арендной платы не включены расходы по коммунальным платежам.

3.5. Арендатор оплачивает расходы, указанные в пункте 3.4. настоящего Договора, на основании отдельного соглашения с Арендодателем.

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

Наименование: МБУ «Псковский бизнес-инкубатор», 180000, г.Псков, Набережная реки Великой, д.6, ИНН 6027129771, КПП 60270100, Финансовое управление Администрации города Пскова (МБУ «Псковский бизнес-инкубатор» л/с 20000002482) р/с 40701810458053000001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Псковской области, г.Псков, БИК 045805001, ОКПО 09243000.

4. Обязанности Арендатора

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

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

4.3. Соблюдать действующие в МБУ «Псковский бизнес-инкубатор» нормы и правила, установленные локальными нормативными актами Арендодателя, а также соблюдать нормативно-правовые акты Администрации Псковской области и Администрации города Пскова и Псковской городской Думы, регулирующие деятельность МБУ «Псковский бизнес-инкубатор» и вопросы аренды муниципального имущества.

4.4. В день подписания настоящего Договора, заключить с Арендодателем соглашение о возмещении расходов по оплате коммунальных платежей, связанных с использованием Помещения. Сумма компенсации стоимости коммунальных услуг в таком соглашении определяется на основании счетов, выставленных поставщиками коммунальных услуг.

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

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

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

4.8. Обеспечивать сохранность Помещения в течение всего срока действия настоящего Договор, в том числе поддерживать его санитарное и техническое состояние в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями, соблюдать правила пожарной безопасности.

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

4.10. Предпринимать меры, исключаяющие возникновение пожара в нерабочее время, хищение материальных ценностей и проникновение в Помещение посторонних лиц.

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

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

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

4.14. Соблюдать условия соглашений с Арендодателем, а также исполнять требования локальных нормативных актов Арендодателя, регулирующих порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в МБУ «Псковский бизнес-инкубатор».

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

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

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

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

4.19. Все эксплуатационные расходы, как то ежедневная уборка Помещения и территории вокруг здания, уборка мусора и снега, оплата круглосуточной охраны Помещения, техническое обслуживание сети отопления, канализации, водоснабжения, вентиляции и электроснабжения Помещения Арендатор оплачивает самостоятельно.

5. Обязанности Арендодателя

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

5.2. Производить капитальный ремонт Помещения.

5.3. Организовать охрану Помещения.

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

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

6. Ответственность сторон

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

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

6.3. В случае просрочки уплаты или неуплаты Арендатором платежей в сроки, установленные в пункте 3.5. настоящего Договора, на сумму задолженности подлежат начислению пени в размере 1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

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

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

7. Срок действия Договора, порядок его расторжения

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с «__» ____ 20__ г. и действует до «__» ____ 20__ г., с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы.

7.2. Расторжение и прекращение настоящего Договора допускаются по соглашению Сторон.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.6. Каждая Сторона вправе в любое время полностью отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, письменно предупредив об этом другую Сторону за один

месяц. В этом случае Договор считается расторгнутым и Помещение должно быть освобождено Арендатором по истечении 30 дней с момента получения соответствующего извещения.

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

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

8. Порядок разрешения споров

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

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

9. Конфиденциальность

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

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

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

10. Прочие условия

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, а также расходы по государственной регистрации Договора и его регистрация лежит на Арендаторе.

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

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

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

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

11. Юридические адреса и реквизиты сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Муниципальное бюджетное учреждение «Псковский бизнес-инкубатор»

180000, Псковская область, г.Псков, Набережная реки Великой, д.6, телефон: (8112)291033, ИНН 6027129771, КПП 602701001, Финансовое управление Администрации города Пскова (МБУ «Псковский бизнес-инкубатор» л/с 20000002482) р/с 40701810458053000001 в ГРКЦ ГУ Банка России по Псковской области, г.Псков, БИК 045805001, ОКПО 09243000.

И.о. директора _____ Д.В.Михайлов

М.П.

АРЕНДАТОР:

Наименование, реквизиты

Руководитель _____ ф.и.о.

М.П.

РАСЧЕТ
арендной платы
для _____

г. Псков

«__» _____ 20__ г.

1. На основании Решения Псковской городской Думы от 24.08.2010 №1404 «Об установлении базовой ставки арендной платы для субъектов малого предпринимательства по договорам аренды нежилых помещений муниципального бюджетного учреждения «Псковский бизнес-инкубатор» размер льготной арендной платы за 1 кв.м. площади нежилых помещений составляет:
 - в первый год аренды составляет 40%;
 - во второй год аренды составляет 60% ;
 - в третий год аренды составляет 95% .
2. Площадь арендуемых помещений составляет – _____ кв.м.
3. Размер арендной платы:
 - в первый год аренды составляет _____ кв.м. x (1800,77 руб./12 месяцев) = _____ руб. в месяц;
 - во второй год аренды составляет _____ кв.м. x (2700,15 руб./12 месяцев) = _____ руб. в месяц;
 - в третий год аренды составляет _____ кв.м. x (4276,82 руб./12 месяцев) = _____ руб. в месяц.
4. В течении срока действия договора аренды нежилого помещения от _____ № _____ размер арендной платы за второй и третий год аренды может быть изменен, в соответствии с данными отчета независимой оценки величины арендной платы.
5. Рыночная стоимость арендной ставки за встроенные помещения в МБУ «Псковский бизнес-инкубатор» в соответствии с Отчетом №240 от 18.10.2012 об оценке рыночной стоимости обязательства арендатора по уплате годового размера арендной платы за встроенные нежилые помещения в МБУ «Псковский бизнес-инкубатор», расположенные по адресу: 180000, Псковская область, г.Псков, Набережная реки Великой, д.6 составляет 375,16 (триста семьдесят пять) рублей копеек за 1 кв.м в месяц (без НДС).

Арендодатель:
МБУ «Псковский бизнес-инкубатор»

Арендатор:
Наименование

И.о. директора
_____ Д.В.Михайлов

Руководитель

М.П.

М.П.

**АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Псков

«__» _____ 20__ г.

Муниципальное бюджетное учреждение «Псковский бизнес-инкубатор», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора _____, действующего на основании Устава, передало, а _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, приняло во временное возмездное пользование нежилое помещение в Муниципальное бюджетное учреждение «Псковский бизнес-инкубатор», расположенное по адресу: г. Псков, Набережная реки Великой, д.б, кабинет № _____ на первом этаже общей площадью _____ кв.м. на условиях настоящего Договора.

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

Взаимных претензий стороны не имеют.

Арендодатель:
МБУ «Псковский бизнес-инкубатор»

Арендатор:
Наименование

И.о. директора
_____ Д.В.Михайлов

Руководитель

М.П.

М.П.

Форма бизнес-плана

Бизнес-план
на конкурс по предоставлению нежилых помещений
МБУ «Псковский бизнес-инкубатор»

1. Резюме проекта

Наименование бизнес-плана			
Суть проекта			
Наименование юридического лица или Ф.И.О. индивидуального предпринимателя			
Организационно-правовая форма малого предприятия			
Срок реализации проекта			
Срок окупаемости проекта, месяцев			
Система налогообложения, применяемая заявителем			
Планируемая выручка, руб.	1 год	2 год	3 год
Планируемая прибыль, руб.			
Рентабельность деятельности, % (план. прибыль / план. выручка) x 100%			
Численность занятых, чел. (количество рабочих мест, созданных в период реализации бизнес-плана *)			
Сумма налоговых поступлений, руб.			
Финансирование проекта:	сумма		%
- собственные средства			
- заемные средства			
- иное			

Если реализация проекта позволит решить социальные вопросы (создание новых рабочих мест, расширение жилого фонда, использование труда инвалидов и т.п.), то указать их.

* началом реализации бизнес-плана считается дата заключения договора аренды по итогам конкурса.

Источники средств (руб.)
(на начало реализации проекта)

№ п/п	Наименование источников	Средства на начало реализации проекта
	СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА	
1	Выручка от реализации акций (взнос в уставной капитал в денежной форме)	
2	Нераспределенная прибыль (фонд накопления)	
3	Неиспользованная амортизация основных средств	
4	Амортизация нематериальных активов	
5	Результат от продаж основных средств	
6	Собственные средства, всего (сумма показателей пунктов 1-5)	
	ЗАЕМНЫЕ И ПРИВЛЕЧЕННЫЕ СРЕДСТВА	

7	Кредиты банков (по всем видам кредитов)	
8	Заемные средства других организаций	
9	Долевое участие в строительстве	
10	Прочие	
11	Заемные и привлеченные средства, всего (сумма показателей пунктов 7-10)	
12	Предполагаемая государственная (муниципальная) поддержка проекта	
13	Итого (сумма показателей пунктов 6, 11, 12)	

2. Конъюнктура и перспективы развития рынка

2.1. Анализ современного состояния и перспектив развития отрасли, рынка, в том числе краткий анализ состояния рынка (отрасли):

- возможности для деятельности нового субъекта малого предпринимательства;
- угрозы и барьеры для деятельности субъекта малого предпринимательства.

Вывод: _____.

2.2. Основные потребительские группы и их территориальное расположение.

2.3. Оценка потенциального объема и конъюнктуры рынка продукции (работ, услуг), в том числе краткий анализ конкурентоспособности продукции (работ, услуг):

- описание преимуществ представленной на рынке продукции (работ, услуг);
- описание недостатков представленной на рынке продукции (работ, услуг)

2.4. Перечень основных (потенциальных) конкурентов, в том числе производителей аналогов или функционально заменяющей продукции, их влияние на рынке:

Анализ сильных и слабых сторон конкурентов

Конкурент, адресные данные, вид деятельности	Основные сильные стороны	Основные слабые стороны

2.5. Способы преодоления конкуренции:

Вывод: _____.

3. Описание продукции (работ, услуг)

Преимущества продукции (услуг) в сравнении с лучшими отечественными аналогами.

Предполагаемая номенклатура продукции (работ, услуг) в соответствии с проектом:

№ п/п	Наименование продукции (работ, услуг)	Функциональное назначение, основные потребительские качества и параметры продукции (работ, услуг)
1.		
2.		
...		

Наличие лицензируемых видов деятельности (указать вид деятельности и перечень мероприятий, связанных с лицензированием)	
Защищенность продукции патентами и товарными знаками	

4. Маркетинг и способы продвижения продукции (работ, услуг)

4.1. Обоснование рыночной ниши продукции (работ, услуг): характеристика целевых рынков и поведения потребителей, трудности выхода на целевые рынки.

4.2. Характеристика ценообразования заявителя.

Ценовая политика. Обоснованность ценовой политики. Факторы, влияющие на колебания цен (например: сезонность, отсутствие постоянных поставщиков и пр.). Политика предоставления скидок.

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

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

4.3. Тактика реализации продукции (работ, услуг). Наиболее эффективные механизмы продвижения продукции (работ, услуг) на целевые рынки.

Способы продвижения продукции (работ, услуг) на рынок (реклама – (какая? где?); скидки (какие?); участие в выставках (каких?) и пр.). Перечислить основные направления продвижения продукции подробно.

Предполагаемые методы реализации (прямая поставка, торговые представители, посредники), наличие договоров и протоколов намерений на поставку.

4.4. Политика послепродажного обслуживания и предоставления гарантий.

5. Организация производства

5.1. Выбор места реализации бизнес-плана, его особенности

Место реализации бизнес-плана (указать точный адрес):	
- Офисное помещение	180000, г.Псков, Набережная реки Великой, д.6
- Производственные площади (если имеются)	
Размер производственных площадей	
Состояние производственных площадей	
Обеспеченность транспортной, инженерной, социальной инфраструктурой (офисное, производственное)	
Доступность площадей (офисных, производственных) для покупателей	
Наличие в собственности заявителя площадей для реализации проекта	
Наличие договоренности на аренду необходимых помещений (указать, на какой срок)	
Собственник арендуемых помещений	

5.2. Оценка потребности проекта в персонале (общая численность персонала, структура по возрасту и квалификации, система оплаты труда и годовой фонд заработной платы).

План по трудовым ресурсам (поквартальная разбивка на 3 года)

Наименование показателей	___ квартал 201__ г.		
	Среднемесячная заработная плата, руб.	Средняя численность, чел.	Фонд оплаты труда, руб.
Оплата труда, всего			
1. Директор			
2. Главный бухгалтер			
3. ...			

.....

Наименование показателей	___ квартал 201__ г.		
	Среднемесячная заработная плата, руб.	Средняя численность, чел.	Фонд оплаты труда, руб.
Оплата труда, всего			
1. Директор			
2. Главный бухгалтер			
3. ...			

5.3. Оборудование для бизнес-плана (поставщики, их местоположение и виды доставки, количество и ответственность).

5.4. Сырье и комплектующие для бизнес-плана (поставщики, их местоположение и виды доставки, количество и ответственность).

5.5. План приобретения основных средств и расчет амортизационных отчислений

Планирование приобретения основных средств и их амортизация

Наименование основных средств	Дата ввода в действие	Единовременно	Ежеквартально	
		Затраты на приобретение, тыс.руб.	Годовая норма амортизации, %	Сумма амортизационных отчислений, тыс. руб.
Группа объектов основных средств				
Специализированное оборудование				
Офисная мебель				
Офисная оргтехника				
Компьютеры				
...				
Всего:	X		X	

6. Бюджет расходов

6.1. Планируемые затраты на производство товаров, оказание услуг, руб.

(поквартальная разбивка на 3 года)

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

Перечень постоянных расходов	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	Итого за год
Арендная плата					
Затраты на оплату труда					

вспомогательного персонала и АУП					
Амортизация оборудования и зданий					
Затраты на аудит, консультации, обучение					
Коммунальные расходы					
Электроэнергия					
Телефон, Интернет					
Канцелярские расходы					
Транспортные расходы					
Услуги банка					
Реклама, маркетинговые исследования					
Командировочные расходы					
Офисные расходы					
Прочие постоянные расходы, не зависящие от объема производства					
Итого ежемесячно					

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

Перечень переменных расходов	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	Итого за год
Расходные материалы для производства продукции, оказания услуг					
Затраты на оплату труда основного персонала					
Расходы на электроэнергию					
Прочие затраты, зависящие от объема производства					

6.2. Прочие расходы, связанные с ведением предпринимательской деятельности (если есть): _____.

6.3. Бюджет налоговых платежей (данные с расчётами по предполагаемым налоговым и прочим обязательным платежам по всем видам деятельности заявителя за три года, поквартально).

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

Наименование показателя	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	Итого
Наименование налога (сбора)					
Налогооблагаемая база					
Налоговая ставка					
Сумма налога					

Бюджет налоговых платежей:

Наименование налога (сбора)	Сумма (руб.)
1.	
2.	
3.	
...	
Итого	

7. Выручка, финансовый план и срок окупаемости

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

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

Наименование продукции (работ, услуг)	__ квартал 20__ г.		
	Количество, натур. ед.	Цена, тыс.руб. (без НДС)	Стоимость, тыс.руб. (без НДС)
Чистая выручка			
В т.ч.: по видам выпускаемой продукции, оказываемым услугам			

.....

Виды услуг	__ квартал 20__ г.		
	Количество, натур. ед.	Цена, тыс.руб. (без НДС)	Стоимость, тыс.руб. (без НДС)
Чистая выручка			
В т.ч.: по видам выпускаемой продукции, оказываемым услугам			

7.2. Финансовые планы (поквартально ежегодные) на весь период реализации бизнес-плана (но не менее трех лет с момента начала реализации бизнес-плана) по форме:

Финансовый план на 20__ год

№ п/п	Наименование показателей	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	Итого за год
1.	Выручка от реализации					
2.	Себестоимость продукции - всего в том числе:					
2.1.	Постоянные расходы					
2.2.	Переменные расходы					
2.3.	Прочие расходы					
3.	Налоги					
4.	Чистая прибыль (п.1 - п.2 - п.3)					

7.3. Расчёт срока окупаемости бизнес-плана.

Срок окупаемости бизнес-плана исчисляется как период со дня начала финансирования инвестиционного проекта до дня, когда разность между накопленной суммой чистой прибыли с амортизационными отчислениями и объёмом инвестиционных затрат приобретает положительное значение.