|  |  |
| --- | --- |
|  | **Утверждено**Руководитель государственного бюджетного учреждения «Оренбургский областной бизнес – инкубатор»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Бородин П.А./«27» февраля 2024 г. |

**Конкурсная документация**

о проведении конкурса среди субъектов малого предпринимательства

на право заключения договоров аренды нежилых помещений
Государственного бюджетного учреждения «Оренбургский областной бизнес – инкубатор» по адресу: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6

**Раздел 1. Условия и порядок проведения конкурса**

**1. Общие положения**

# 1.1. Настоящая конкурсная документация подготовлена с учетом положений Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», приказа Федеральной антимонопольной службы от 21.03.2023 г. № 147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», Законом Оренбургской области от 12 сентября 2013 года №1744/526-V-ОЗ «О предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Оренбургской области, в аренду и безвозмездное пользование», постановлением Правительства Оренбургской области от 09.12.2013 №1125-п «Об установлении корректирующих коэффициентов при расчете размера арендной платы для субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих помещение у государственного бюджетного учреждения «Оренбургский областной бизнес-инкубатор», закрепленном на праве оперативного управления», Приказ Министерства экономического развития РФ от 14 марта 2019 г. N 125 "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 ..." (с изменениями и дополнениями).

1.2. В рамках реализации региональных программ развития малого и среднего предпринимательства в Оренбургской области создано Государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес – инкубатор» (далее именуется – Бизнес-инкубатор), расположенное по адресу: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6, общей площадью 8 224,30 кв. метра. Площадь помещений для размещения субъектов малого предпринимательства в Бизнес-инкубаторе составляет 4 250,0 кв. метров.

Бизнес-инкубатор обеспечивает оказание субъектам малого предпринимательства следующих основных услуг:

1) предоставление в аренду субъектам малого предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки СМСП, нежилых помещений бизнес-инкубатора в порядке и на условиях, определенных Требованиями 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 требованиями к организациям, образующим инфраструктуру поддержки СМСП, утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.03.2019 г. № 125 «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 СМСП"»;

2) почтово-секретарские услуги;

3) консультационные услуги по вопросам предпринимательской деятельности (регистрация юридического лица, налогообложение, бухгалтерский учет, кредитование, правовая защита и развитие предприятия, бизнес-планирование);

4) предоставление доступа к информационным базам данных, необходимым для резидентов бизнес-инкубатора;

5) подготовка учредительных документов и документов, необходимых для государственной регистрации юридических лиц;

6) помощь в получении кредитов и банковских гарантий;

7) поиск инвесторов и посредничество в контактах с потенциальными деловыми партнерами;

8) поддержка при решении административных и правовых проблем, в том числе составление типовых договоров;

9) приобретение специализированной печатной продукции;

10) предоставление услуг по повышению квалификации и обучению.

1.3. Понятия, используемые в настоящей конкурсной документации:

* Лот – нежилое помещение Бизнес-инкубатора, право заключения договора аренды на которое определяется на основании результатов конкурса.
* Бизнес-инкубатор для начинающих предпринимателей – организация, созданная для поддержки субъектов малого предпринимательства на ранней стадии деятельности, осуществляющих инновационную деятельность, и субъектов малого предпринимательства из числа социально незащищенных групп населения путем предоставления в аренду нежилых помещений и оказания необходимых для ведения предпринимательской деятельности услуг, в том числе консультационных, бухгалтерских, юридических услуг.
* Начинающий предприниматель (субъект малого предпринимательства на ранней стадии деятельности) – субъект малого предпринимательства, осуществляющий деятельность не более трех лет с момента государственной регистрации.
* Субъекты малого предпринимательства – зарегистрированные в соответствии с законодательством Российской Федерации и соответствующие условиям, установленным
ч. 1.1 ст. 4 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», хозяйственные общества, хозяйственные товарищества, хозяйственные партнерства, производственные кооперативы, потребительские кооперативы, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели.

**2. Общие условия проведения конкурса**

2.1. Конкурс на право заключения договоров аренды нежилых помещений
Бизнес-инкубатора проводится в отношении государственного имущества, находящегося в собственности Оренбургской области и переданного Бизнес-инкубатору на праве оперативного управления, проводится в электронной форме и является открытым по составу участников и форме подачи предложений.

2.2. Конкурс на право заключения договоров аренды нежилых помещений в Бизнес-инкубаторе (далее именуется – конкурс) проводится среди субъектов малого предпринимательства.

2.3. Организатором конкурса является Бизнес-инкубатор в соответствии со
ст. 7 Закона Оренбургской области от 12 сентября 2013 года №1744/526-V-ОЗ.

2.4. Конкурсная комиссия по проведению конкурсов среди субъектов малого предпринимательства на право заключения договоров аренды в отношении имущества, находящегося в государственной собственности Оренбургской области и переданного в оперативное управление государственному бюджетному учреждению «Оренбургский областной бизнес-инкубатор» (далее именуется – конкурсная комиссия), создана Бизнес-инкубатором.

2.5. Место расположения Бизнес-инкубатора, нежилые помещения которого передаются по договорам аренды: 460019 г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6

На конкурс выставлены нежилые (офисные) помещения Бизнес-инкубатора площадью от 25,02 до 33,11 кв. метров с рабочими местами, оборудованными компьютерами, оргтехникой, мебелью, обеспеченными интернет-каналом; нежилые (производственные) помещения площадью от 128,14 до 220,58 кв. метров по 12 (двенадцати) лотам (в лотах выставлено по одному нежилому помещению Бизнес-инкубатора).

2.6. Целевое назначение государственного имущества, права на которое передаются по договору аренды: предоставление недвижимого имущества Оренбургской области, находящегося в оперативном управлении Бизнес-инкубатора (нежилые помещения с оборудованными рабочими местами) в аренду субъектам малого предпринимательства на льготных условиях в целях оказания им имущественной поддержки (Распоряжение МПРЭиИО № 2136-р от 10.12.2010 г. «О принятии имущества на баланс и закреплении его на праве оперативного управления»).

Передача соответствующих прав третьим лицам по договору аренды не предусмотрена.

2.7. Подготовка конкурса, организационное обеспечение работы конкурсной комиссии осуществляются Бизнес-инкубатором.

Адрес официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Контактное лицо: Динер Юлия Сергеевна, телефоны: 8 (3532) 438-333 доб. 4,
адрес электронной почты: oobi@mail.ru.

2.8. Основанием для предоставления в аренду субъектам малого предпринимательства нежилых помещений Бизнес-инкубатора являются результаты конкурса. Договор аренды нежилого помещения в Бизнес-инкубаторе между субъектом малого предпринимательства[[1]](#footnote-1)\* и Бизнес-инкубатором должен быть заключен в течение
15 (Пятнадцати) календарных дней, но не ранее 10 (Десяти) календарных дней, со дня размещения на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов: www.torgi.gov.ru, протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе в случае, если конкурс признан состоявшимся, либо протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе в случае, если конкурс признан несостоявшимся по причине подачи единственной заявки на участие в конкурсе либо признания участником конкурса только одного заявителя. Договор аренды нежилого помещения в Бизнес-инкубаторе между победителем конкурса и Бизнес-инкубатором заключается на основании сведений, указанных в поданной участником конкурса заявке на участие в конкурсе.

2.9. Максимальная площадь нежилых помещений, предоставляемых в аренду одному субъекту малого предпринимательства[[2]](#footnote-2)\* в Бизнес-инкубаторе, не может превышать
15 % от расчетной площади нежилых помещений бизнес – инкубатора.

2.10. Максимальный срок предоставления Бизнес-инкубатором нежилых помещений в аренду субъектам малого предпринимательства\*-
3 (Три) года.

Договор аренды нежилого помещения Бизнес-инкубатора заключается на срок 11 месяцев 28 дней с дальнейшим преимущественным правом на перезаключение.

2.11. Для субъектов малого предпринимательства арендная плата (ежемесячный платеж) за 1 кв. метр нежилых помещений Бизнес-инкубатора (без учета НДС, коммунальных услуг) устанавливается в соответствии с:

- постановлением Правительства Оренбургской области от 09.12.2013 №1125-п «Об установлении корректирующих коэффициентов при расчете размера арендной платы для субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих помещение у государственного бюджетного учреждения «Оренбургский областной бизнес-инкубатор», закрепленном на праве оперативного управления»: в первый год аренды – 0,4 от размера арендной платы, определенного в соответствии с пунктом 1 статьи 5 Закона Оренбургской области от 12 сентября 2013 года №1744/526-V-ОЗ «О предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Оренбургской области, в аренду и безвозмездное пользование»; во второй год аренды – 0,6 от размера арендной платы, определенного в соответствии с пунктом 1 статьи 5 Закона Оренбургской области от 12 сентября 2013 года №1744/526-V-ОЗ «О предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Оренбургской области, в аренду и безвозмездное пользование»; в третий год аренды – 0,8 от размера арендной платы, определенного в соответствии с пунктом 1 статьи 5 Закона Оренбургской области от 12 сентября 2013 года №1744/526-V-ОЗ «О предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Оренбургской области, в аренду и безвозмездное пользование».

2.12. Арендная плата по договору аренды нежилого помещения перечисляется ежемесячно, не позднее 5 числа, за истекший месяц на лицевой счет Бизнес-инкубатора по реквизитам, указанным в договоре аренды.

2.15. После заключения договора аренды нежилого помещения в Бизнес-инкубаторе субъект малого предпринимательства обязан в течение 20 (двадцати) календарных дней заключить договор на возмещение расходов за коммунальные и эксплуатационные услуги.

При заключении и исполнении договора аренды изменение условий, указанных в поданной участником конкурса заявке на участие в конкурсе и в конкурсной документации, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

2.16. Требование о внесении задатка:

Организатором конкурса устанавливается требование о внесении задатка. Требование о внесении задатка установлено в размере 1% от начальной (минимальной) цены лота, что составляет:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Номер лота** | **Номер офиса** | **кв.м.** | **Начальная цена лота, руб.** | **Размер задатка, руб.** |
| 1 | Офис № 33.2 | 30,19 | 3343,04 | 33,43 |
| 2 | Офис № 39.2 | 30,79 | 3409,48 | 34,09 |
| 3 | Офис № 42.2 | 31,24 | 3459,31 | 34,59 |
| 4 | Офис № 47.2 | 33,11 | 3666,38 | 36,66 |
| 5 | Офис № 75.2 | 25,04 | 2387,15 | 23,87 |
| 6 | Офис № 76.2 | 26,49 | 2525,38 | 25,25 |
| 7 | Офис № 77.2 | 26,66 | 2541,59 | 25,41 |
| 8 | Офис № 78.2 | 25,66 | 2446,25 | 24,46 |
| 9 | Офис № 82.2 | 26,74 | 2549,21 | 25,49 |
| 10 | Офис № 84.2 | 25,02 | 2385,24 | 23,85 |
| 11 | Производство № 12.3 | 220,58 | 22058,00 | 220,58 |
| 12 | Производство № 17.3 | 128,14 | 12814,00 | 128,14 |

Заявка на участие в конкурсе должна сопровождаться платежным документом об оплате задатка в установленном размере.

Денежные средства вносятся на реквизиты электронной площадки с учетом требований, установленных Регламентом электронной площадки.

Получатель: ООО «РТС-Тендер»

ИНН/КПП: 7710357167/773001001

Расчетный счет: 40702810512030016362

Банк получателя: Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк»

БИК: 04452360

Корреспондентский счет: 30101810445250000360

В назначении платежа необходимо указать: перечисление денежных средств в качестве задатка (ИНН плательщика).

2.17. Размер обеспечения исполнения договора: не предусмотрен.

2.18. Бизнес-инкубатор вправе отказаться от проведения конкурса не позднее, чем за 5 (Пять) календарных дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, а именно до 26 марта 2024 г.

**3. Требования к участникам конкурса**

Участниками конкурса могут являться:

1. субъекты малого и среднего предпринимательства**,** физические лица, применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», зарегистрированные в соответствии с законодательством Российской Федерации и соответствующие условиям, установленным частью 1.1 ст. 4 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», имеющие право на поддержку органов государственной власти и органов местного самоуправления в соответствии с требованиями, установленными п. 3 и 5 ст. 14 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»:

1) срок деятельности со дня государственной регистрации до подачи заявки на участие в конкурсе не превышает трех лет;

2) предоставление надлежащим образом оформленной заявки на участие в конкурсе и необходимого пакета документов. Форма заявки на участие в конкурсе, перечень необходимых документов установлены в конкурсной документации;

3) наличие бизнес-плана (технико-экономического обоснования) с конкретными этапами развития бизнеса на период не менее трех лет (рекомендации по форме заполнения в приложении 1 к конкурсной документации);

4) соответствие тематики бизнес-плана основному виду деятельности, указанному в выписке из Единого государственного реестра юридических лиц (индивидуальных предпринимателей);

6) отсутствие задолженности по налоговым платежам в бюджеты всех уровней.

**4. Условия допуска к участию в конкурсе**

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

1) подачи заявки на участие в конкурсе заявителем, не являющимся субъектом малого предпринимательства либо не соответствующим требованиям, установленным п. 3 и 5 ст. 14 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

2) срок деятельности со дня государственной регистрации до подачи заявки на участие в конкурсе более трех лет;

3) государственная регистрация за пределами Оренбургской области;

4) осуществления следующих видов деятельности:

* розничная, оптовая торговля;
* услуги адвокатов;
* нотариальная деятельность;
* ломбарды;
* бытовые услуги;
* услуги по ремонту, техническому обслуживанию и мойке автотранспортных средств;
* медицинские и ветеринарные услуги;
* общественное питание (кроме столовых для работников Бизнес-инкубатора и субъектов малого предпринимательства, размещенных в Бизнес-инкубаторе);
* операции с недвижимостью, включая оказание посреднических услуг;
* производство подакцизных товаров, за исключением изготовления ювелирных изделий;
* добыча и реализация полезных ископаемых;
* игорный бизнес.

В случае если по результатам проведенного конкурсного отбора количество желающих разместиться в бизнес-инкубаторе не обеспечивает полное заполнение площадей бизнес-инкубатора, в бизнес-инкубаторе допускается размещение субъектов малого предпринимательства, обеспечивающих предоставление своих услуг для резидентов бизнес-инкубатора на льготных условиях и осуществляющих следующие виды деятельности:

* строительство, включая ремонтно-строительные работы;
* распространение наружной рекламы с использованием рекламных конструкций, размещение рекламы на транспортных средствах;
* финансовые, страховые услуги;
* оказание автотранспортных услуг по перевозке пассажиров и грузов.

5) непредставления документов, определенных конкурсной документацией в полном объеме либо наличия в таких документах недостоверных сведений;

6) несоответствия требованиям, предъявляемым к участникам конкурса в соответствии с конкурсной документацией;

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

8) 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;

9) наличия решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе;

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

13) невыполнения условий оказания государственной поддержки;

14) ранее в отношении заявителя - субъекта малого предпринимательства было принято решение об оказании аналогичной поддержки и сроки ее оказания не истекли;

15) невнесения задатка.

4.2. Отказ в допуске к участию в конкурсе по иным основаниям не допускается.

4.3. 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 проведения.

**5. Извещение о проведении конкурса и порядок предоставления конкурсной документации**

5.1. При проведении конкурса организатор конкурса обеспечивает размещение конкурсной документации на официальном сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) одновременно с размещением извещения о проведении конкурса.

5.2. Предоставление конкурсной документации до размещения на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) не допускается.

5.3. Конкурсная документация, размещенная на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов: www.torgi.gov.ru, должна соответствовать конкурсной документации, предоставляемой заинтересованному лицу согласно п. 5.1. конкурсной документации.

**6.** [**Разъяснение положений конкурсной документации и внесение в нее изменений**](#_Toc203392626)

6.1. Любое заинтересованное лицо вправе направить на адрес электронной площадки или, в случае, если лицо зарегистрировано на электронной площадке, с использованием программно-аппаратных средств электронной площадки не более чем три запроса о разъяснении положений конкурсной документации. Не позднее одного часа с момента поступления такого запроса оператор электронной площадки направляет его с использованием электронной площадки организатору конкурса. В течение двух рабочих дней с даты поступления указанного запроса, 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 формирует с использованием официального сайта, подписывает усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени организатора конкурса, и размещает на официальном сайте разъяснение с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос. Не позднее одного часа с момента размещения разъяснения положений конкурсной документации на официальном сайте оператор электронной площадки размещает указанное разъяснение на электронной площадке. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

Срок направления разъяснений с 01 марта 2024 г. по 28 марта2024 г.

6.2. Бизнес-инкубатор по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе принять решение о внесении изменений в конкурсную документацию не позднее, чем за 5 (Пять) календарных дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе, а именно до 26 марта 2024 г. Изменение предмета конкурса не допускается. В течение 1 (Одного) рабочего дня с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются Бизнес-инкубатором на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), установленном для размещения извещения о проведении конкурса, и в течение 2 (Двух) рабочих дней направляются Бизнес-инкубатором заказными письмами или в форме электронных документов всем заявителям, которым была предоставлена конкурсная документация. При этом срок подачи заявок на участие в конкурсе должен быть продлен таким образом, чтобы с даты размещения на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).внесенных изменений в конкурсную документацию до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе он составлял не менее 30 (Тридцати) календарных дней.

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

7.1. Заявки на участие в конкурсе подаются с 01 марта 2024 г. по 01 апреля 2024 г. (включительно) до 06-00 часов (время московское).Место приема/подачи заявок на участие в конкурсе - электронная площадка [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru). Подача заявок осуществляется круглосуточно в соответствии с Регламентом электронной площадки https://www.rts-tender.ru/. Для участия в конкурсе Заявитель представляет Оператору электронной площадки Заявку на участие в конкурсе в сроки и порядке, которые установлены настоящей конкурсной документацией с приложением документов.

Заявка на участие в конкурсе в сроки, указанные в извещении о проведении конкурса, направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной подписью заявителя.

Заявитель вправе подать только 1 (Одну) заявку на участие в конкурсе в отношении каждого предмета конкурса (лота).

Заявка на участие в конкурсе подаётся в электронной форме по форме, определенной (форма 1 раздела 3 конкурсной документации) на русском языке, направляется оператору электронной площадки в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной подписью заявителя. К заявке на участие в конкурсе прилагается удостоверенная подписью заявителя опись представленных документов и материалов (форма 2 раздела 3 конкурсной документации).

Организатор конкурса обеспечивает осмотр имущества, права на которое передают по договору, в порядке, установленном в конкурсной документации, без взимания платы. Проведение такого осмотра осуществляется не реже чем через каждые пять рабочих дней с даты размещения извещения о проведении конкурса на официальном сайте, но не позднее, чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок.

Заявки на ознакомление с нежилыми помещениями Бизнес-инкубатора принимаются в произвольной форме по телефонам: 8(3532)438-333 доб. 4 или на электронный адрес: oobi@mail.ru c указанием даты и времени посещения
с 01 марта 2024 г. по 28 марта 2024 г.

7.2. 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 индивидуального предпринимателя), номер контактного телефона;

б) полученную не ранее чем за 6 (Шесть) месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении конкурса выписку из единого государственного реестра юридических лиц, полученную не ранее чем за 6 (Шесть) месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении конкурса выписку из единого государственного реестра 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 именуется - руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в конкурсе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в конкурсе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

г) копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц);

д) для вновь созданных юридических лиц и вновь зарегистрированных индивидуальных предпринимателей, сведения о которых внесены в единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии со ст. 4.1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» – заявление о соответствии условиям отнесения к субъектам малого предпринимательства по форме (http://minjust.consultant.ru/documents/18748), утвержденной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере развития предпринимательской деятельности, в том числе среднего и малого бизнеса;

е) справку из налогового органа об отсутствии задолженности по налоговым платежам в бюджеты всех уровней;

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

к) заявление, гарантирующее достоверность сведений:

* о том, что заявитель не является участником соглашения о разделе продукции;
* об отсутствии решения:
* о ликвидации заявителя - юридического лица;
* арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;
* о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;
* об оказании заявителю аналогичной поддержки, если сроки ее оказания не истекли;

2) предложение о цене договора;

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

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

- качество описания маркетинговой, операционной и финансовой стратегии развития субъекта малого предпринимательства;

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

- срок окупаемости проекта.

Рекомендации по форме заполнения предложений об условиях исполнения договора аренды, которые являются критериями оценки заявки на участие в конкурсе (бизнес-плана), представлены в Приложении 1 к конкурсной документации.

7.3. Не допускается требовать от заявителя предоставления иных документов и сведений, а также оригиналов документов.

7.4. Прием заявок на участие в конкурсе прекращается в день открытия доступа к поданным заявкам на участие в конкурсе 01 апреля 2024 г. в 06-00 часов (время московское) с учетом положений раздела 8 конкурсной документации.

7.5. Заявители, Бизнес-инкубатор, конкурсная комиссия обязаны обеспечить конфиденциальность сведений, содержащихся в заявках на участие в конкурсе.

7.6. Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в конкурсе в любое время до момента открытия доступа к поданным заявкам на участие в конкурсе – до 06-00 часов (время московское) 01 апреля 2024 г.

7.7. При получении заявки на участие в конкурсе оператор электронной площадки обязан направить заявителю уведомление о ее получении в течение одного часа с момента получения такой заявки.

7.8. В случае если по истечении 06-00 часов (время московское) 01 апреля 2024 г., подана только одна заявка на участие в конкурсе или не подано ни одной заявки на участие в конкурсе, конкурс признается несостоявшимся. В случае если конкурсной документацией предусмотрено два лота и более, конкурс признается несостоявшимся только в отношении тех лотов, в отношении которых подана только одна заявка или не подано ни одной заявки.

7.9. 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 (Бизнес-инкубатор) 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.

7.10. Каждая поданная заявка на участие в конкурсе, поступившая до окончания срока подачи заявок, регистрируется оператором электронной площадки с указанием даты и времени ее получения. В течение одного часа с даты и времени окончания срока подачи заявок оператор электронной площадки направляет организатору конкурса или специализированной организации заявки на участие в конкурсе.

**8. Порядок рассмотрения заявок на участие в конкурсе**

8.1. Конкурсная комиссия осуществляет открытие доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе по адресу: 460019 г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6 переговорная комната,
01 апреля 2024 г., 09-00 часов (время московское).

Открытие доступа к поданным на участие в конкурсе осуществляется секретарём конкурсной комиссии Бизнес-инкубатора с использованием компьютера. Информация о заявках, проецируется на плазменную панель и становится доступной для просмотра всеми членам конкурсной комиссии. Секретарь конкурсной комиссии озвучивает общее количество заявок.

8.2. Заявители или их представители вправе присутствовать при открытии доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе.

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

8.4. 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 главой 4 раздела 1 настоящей конкурсной документации, которое оформляется протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Протокол ведется конкурсной комиссией и подписывается всеми присутствующими на заседании членами конкурсной комиссии. Протокол должен содержать сведения о заявителях, 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 настоящей конкурсной документации, которым не соответствует заявитель, положений конкурсной документаций, которым не соответствует его заявка на участие в конкурсе, положений такой заявки, не соответствующих требованиям конкурсной документации. Указанный протокол размещается Бизнес-инкубатором на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в день его подписания членами конкурсной комиссии – 01 апреля 2024 г. Заявителям направляются уведомления о принятых конкурсной комиссией решениях не позднее дня, следующего за днем подписания указанного протокола 02 апреля 2024 г.

8.5. 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.

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.

8.6. Конкурсная комиссия вправе осуществлять аудио- и/или видеозапись открытия доступа к поданным заявкам на участие в конкурсе. Любой заявитель, присутствующий при открытии доступа к заявкам, вправе осуществлять аудио- и/или видеозапись открытия доступа к поданным заявкам на участие в конкурсе.

**9. Оценка и сопоставление заявок на участие в конкурсе**

9.1. Срок оценки и сопоставления таких заявок не может превышать 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок. Место, дата и время оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе: 460019 г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6 переговорная комната, 03 апреля 2024 г., 09-00 часов (время московское).

9.2. Конкурсная комиссия осуществляет оценку и сопоставление заявок на участие в конкурсе, поданных заявителями, признанными участниками конкурса.

9.3. Для определения лучших условий исполнения договора аренды, предложенных в заявках на участие в конкурсе, оценка и сопоставление заявок осуществляется в совокупности по следующим критериям оценки заявок на участие в конкурсе:

Таблица критериев оценки конкурсных заявок

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Критерии | Коэффициент, учитывающий значимость каждого критерия | Баллы  |
| 1. | Качество описания преимуществ товара или услуги в сравнении с существующими аналогами (конкурентами) | 0,25 | от 1 до 5 |
| 2. | Качество проработки маркетинговой, операционной и финансовой стратегий развития субъекта малого предпринимательства | 0,25 | от 1 до 5 |
| 3. | Прогнозируемые изменения финансовых результатов и количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства | 0,25 | количество баллов увеличивается по мере увеличения начального значения |
| 4. | Срок окупаемости проекта | 0,25 | количество баллов увеличивается по мере уменьшения начального значения |

1) качество описания преимуществ товара (работы, услуги) в сравнении с существующими аналогами (конкурентами):

|  |  |
| --- | --- |
| Значение критерия оценки заявок | Баллы |
| Товар (работа, услуга) аналогов (конкурентов) на рынке не имеет | 5 |
| Товар (работа, услуга) имеет существенные преимущества в сравнении с существующими аналогами (конкурентами) | 4 |
| Аналоги (конкуренты) товара (работы, услуги) на рынке присутствуют в недостаточном количестве и ассортименте | 3 |
| Аналогичный товар (работа, услуга) (конкуренты) на рынке присутствуют, существенных преимуществ не указано | 2 |
| Отсутствует анализ аналогов товара (работы, услуги) (конкуренции) на рынке | 1 |

Расчет величины значения критерия для каждого участника производится по формуле:

К ко i = 0,25\*Бi/5, где:

К ко i - значение данного критерия для i-го участника;

0,25 - коэффициент значимости данного критерия;

Бi - присвоенное количество баллов для i-го участника по данному критерию;

1. качество проработки маркетинговой, операционной и финансовой стратегий развития субъекта малого предпринимательства:

|  |  |
| --- | --- |
| Значение критерия оценки заявок | Баллы |
| Проработаны все три стратегии: финансовая, операционная, маркетинговая | 5 |
| Проработаны только две стратегии: финансовая, операционная | 4 |
| Проработаны только две стратегии: финансовая, маркетинговая | 3 |
| Проработаны только две стратегии: операционная, маркетинговая | 2 |
| Проработана только одна стратегия развития | 1 |
| Стратегии не проработаны | 0 |

 Расчет величины значения критерия для каждого участника производится по формуле:

К псi = 0,25\*Бi/5, где:

К пс i - значение данного критерия для i-го участника;

0,25 - коэффициент значимости данного критерия;

Бi - присвоенное количество баллов для i-го участника по данному критерию;

1. прогнозируемые изменения финансовых результатов и количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства:

|  |  |
| --- | --- |
| Критерии оценки прогнозируемых изменений | Коэффициент, учитывающий значимость критерия |
| Выручка от реализации товаров (работ, услуг) за год, рублей | 0,15 |
| Среднесписочная численность работников, человек | 0,05 |
| Среднемесячная заработная плата работника, рублей | 0,05 |

Для каждого применяемого для оценки заявок на участие в конкурсе критерия конкурса в конкурсной документации устанавливаются следующие параметры:

1) начальное значение критерия конкурса для каждого участника устанавливается в соответствии с данными бизнес-плана;

2) уменьшение или увеличение показателя начального значения критерия конкурса;

3) коэффициент, учитывающий значимость критерия конкурса;

Расчет значения критерия прогнозируемых изменений производится по формуле:

а) К призм i = К выр i + К числ i + К зплi , где:

К призм i - значение данного критерия оценки заявки для i-го участника;

К выр i - значение критерия годовой выручки для i-го участника;

К числ i - значение критерия среднесписочной численности работников для i-го участника;

К зпл i - значение критерия среднемесячной заработной платы работника для i-го участника;

б) значение критерия годовой выручки, в случае увеличения ее начального значения:

К выр i = 0,15\*((Вi - В нач.) - Вmin))/(Вmax - Вmin);

в) значение критерия годовой выручки, в случае уменьшения ее начального значения:

К выр i = 0,15\*((Вmax - (Вi - В нач.))/(Вmax - Вmin), где:

0,15 - коэффициент, учитывающий значимость критерия;

Вi - годовая выручка i-го участника к концу реализации предпринимательского проекта, указанная в заявке на участие в конкурсе;

В нач. - начальное значение годовой выручки i-го участника, указанное в заявке на участие в конкурсе;

В min - наименьшее из значений годовой выручки, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе;

В max - наибольшее из значений годовой выручки, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе;

Значение остальных критериев прогнозируемых изменений для каждого участника конкурса рассчитываются аналогично.

4) срок окупаемости проекта;

Расчет значения критерия производится по формуле:

К окуп i = 0,25\*(О max - Оi)/(Оmax - Оmin), где:

К окуп i - значение данного критерия для i-го участника;

О max - наибольший срок окупаемости из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе;

О min - наименьший срок окупаемости из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе;

Оi - срок окупаемости проекта, представленного i-ым участником.

9.4. Содержащиеся в заявках на участие в конкурсе условия оцениваются конкурсной комиссией путем сравнения результатов суммирования итоговых величин всех критериев по каждой заявке.

9.5. На основании результатов оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе конкурсной комиссией каждой заявке на участие в конкурсе присваивается порядковый номер по мере уменьшения степени выгодности, содержащихся в них условий исполнения договора. Заявке на участие в конкурсе, в которой содержатся лучшие условия исполнения договора, присваивается первый номер. В случае, если в нескольких заявках содержатся одинаковые условия исполнения договора, меньший порядковый номер присваивается заявке на участие в конкурсе, которая подана участником конкурса, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности по ранее заключенному договору в отношении государственного имущества, права на которое передаются по договору, и письменно уведомившим Бизнес-инкубатор о желании заключить договор, а в случае отсутствия такой заявки - заявке на участие в конкурсе, которая поступила ранее других заявок на участие в конкурсе, содержащих такие условия.

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

9.7. Конкурсная комиссия ведет протокол оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, в котором должны содержаться сведения о месте, дате, времени проведения оценки и сопоставления таких заявок, об участниках конкурса, заявки на участие в конкурсе которых были рассмотрены; о порядке оценки и о сопоставлении заявок на участие в конкурсе, о принятом на основании результатов оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе решении о присвоении заявкам на участие в конкурсе порядковых номеров, а также наименования (для юридических лиц), фамилии, имена, отчества (для индивидуальных предпринимателей) и почтовые адреса участников конкурса, заявкам на участие в конкурсе которых присвоены 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.

9.8. Протокол оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе размещается на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов: [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в течение дня, следующего после дня подписания указанного протокола – 04 апреля 2024 г.

9.9. 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- и/или видеозапись вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе хранятся Бизнес-инкубатором не менее 3 (Трех) лет.

**10. Порядок заключения договоров аренды нежилого помещения по результатам проведения конкурса**

10.1. Заключение договора аренды нежилого помещения Бизнес-инкубатором с победителем конкурса осуществляется в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней, но не ранее 10 (Десяти) календарных дней, со дня размещения на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов: www.torgi.gov.ru, протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

Договор аренды нежилого помещения Бизнес-инкубатора заключается на срок 11 месяцев 28 дней с дальнейшим преимущественным правом на перезаключение.

После заключения договора аренды нежилого помещения в Бизнес-инкубаторе победитель конкурса обязан в течение 20 (Двадцати) календарных дней заключить договор на возмещение расходов за коммунальные и эксплуатационные услуги.

10.2. В срок, предусмотренный для заключения договора аренды нежилого помещения в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней, но не ранее 10 (Десяти) календарных дней, со дня размещения на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов: www.torgi.gov.ru, Бизнес-инкубатор обязан отказаться от заключения договора с победителем конкурса либо с участником конкурса, с которым заключается такой договор в соответствии с п. 11.6. конкурсной документации, в случае установления факта:

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

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

3) предоставления таким лицом заведомо ложных сведений, содержащихся в предоставленных на конкурс документах.

10.3. В случае отказа от заключения договора с победителем конкурса либо при уклонении победителя конкурса от заключения договора конкурсной комиссией в срок не позднее дня, следующего после дня установления фактов, предусмотренных п. 10.2. и являющихся основанием для отказа от заключения договора, составляется протокол об отказе от заключения договора аренды нежилого помещения, в котором должны содержаться сведения о месте, дате и времени его составления, о лице, с которым Бизнес-инкубатор 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 необходимом количестве экземпляров, один из которых хранится в Бизнес-инкубаторе.

Указанный протокол размещается Бизнес-инкубатором на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов: www.torgi.gov.ru в течение дня, следующего после дня подписания указанного протокола. Бизнес-инкубатор в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания протокола передает 1 (Один) экземпляр протокола лицу, с которым отказывается заключить договор.

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

10.5. В случае, если победитель конкурса или участник конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, в срок, предусмотренный конкурсной документацией, не представил Бизнес-инкубатору подписанный договор, переданный ему в соответствии с конкурсной документацией, победитель конкурса или участник конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, признается уклонившимся от заключения договора.

10.6. В случае если победитель конкурса признан уклонившимся от заключения договора, согласно п. 85 приказа Федеральной антимонопольной службы от 21.03.2023г. № 147/23 «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» заключение договора осуществляется с участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер. Бизнес-инкубатор 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 п. 10.2. настоящей конкурсной документации. Бизнес-инкубатор в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания протокола об отказе от заключения договора аренды нежилого помещения передает участнику конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, 1 (Один) экземпляр протокола и проект договора, который составляется путем включения условий исполнения договора, предложенных участником конкурса, заявке на участие в конкурсе которого присвоен второй номер, в заявке на участие в конкурсе, в проект договора, прилагаемый к конкурсной документации. Указанный проект договора подписывается участником конкурса, заявке на участие, в конкурсе которого присвоен второй номер, в десятидневный срок и представляется Бизнес-инкубатору.

При этом заключение договора для участника конкурса, заявке на участие, в конкурсе которого присвоен второй номер, является обязательным. 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.

10.7. Договор заключается на условиях, указанных в поданной участником конкурса, с которым заключается договор, заявке на участие в конкурсе и в конкурсной документации. При заключении договора цена такого договора не может быть ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота), указанной в настоящей конкурсной документации.

10.8. Требования к техническому состоянию государственного имущества, права на которые передаются по договору аренды: победитель конкурса, заключивший договор аренды нежилого помещения Бизнес-инкубатора, обеспечивает сохранность и целевое использование арендованного нежилого помещения, а также рабочих мест в арендованном нежилом помещении, оборудованных мебелью, компьютерной, организационной техникой, телефоном; сохранность инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети и другого имущества, расположенного в арендованном нежилом помещении. По окончании срока действия договора аренды либо его досрочного расторжения техническое состояние должно соответствовать его первоначальному состоянию на момент заключения договора аренды нежилого помещения.

10.9. При заключении и исполнении договора изменение условий, указанных в поданной участником конкурса заявке на участие в конкурсе и в конкурсной документации, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается.

**11. Последствия признания конкурса несостоявшимся**

11.1. 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, Бизнес-инкубатор 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.

Заключение договора аренды нежилого помещения в Бизнес-инкубаторе осуществляется в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней, но не ранее 10 (Десяти) календарных дней, со дня размещения на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов: www.torgi.gov.ru, протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе, в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 11 конкурсной документации, Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

11.2. В случае если конкурс признан несостоявшимся по основаниям, не указанным в п. 11.1. конкурсной документации, Бизнес-инкубатор вправе объявить о проведении нового конкурса в установленном порядке. При этом в случае объявления о проведении нового конкурса Бизнес-инкубатор вправе изменить условия конкурса.

**Раздел 2. Сведения о предмете и условиях конкурса**

**2.1.** Предметом конкурса является право заключения договора аренды нежилых помещений в государственном бюджетном учреждении "Оренбургский областной бизнес-инкубатор"(далее – нежилые помещения ГБУ ООБИ), предназначенные для использования *под офис* (каждое офисное помещение оборудовано офисной мебелью, оргтехникой (индивидуального или коллективного доступа). Данное движимое имущество предоставляется на безвозмездной основе и оформляется передаточным актом. Есть телефон с выходом на городскую связь, доступ к Интернету.) *и производство,* расположенные по адресу:

# 460019, Россия, город Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6.:

**Лот № 1:** Нежилое помещение № 33.2 площадью 30,19 кв.м., для использования под офис, 1 этаж. Срок действия договора аренды 11 месяцев 28 дней. Годовой размер арендной платы в первый год аренды составляет: 39792,95 (Тридцать девять тысяч семьсот девяносто два ) руб. 95 коп. или сумма в месяц составляет 3343,04(Три тысячи триста сорок три ) руб. 04 коп., без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, НДС не облагается, по адресу: 460019, Россия, город Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6.

**Лот № 2:** Нежилое помещение № 39.2 площадью 30,79 кв.м., для использования под офис, 1 этаж. Срок действия договора аренды 11 месяцев 28 дней. Годовой размер арендной платы в первый год аренды составляет: 40583,80 (Сорок тысяч пятьсот восемьдесят три) руб. 80 коп. или сумма в месяц составляет 3409,48(Три тысячи четыреста девять ) руб. 48 коп., без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, НДС не облагается, по адресу: 460019, Россия, город Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6.

**Лот № 3:** Нежилое помещение № 42.2 площадью 31,24 кв.м., для использования под офис, 1 этаж. Срок действия договора аренды 11 месяцев 28 дней. Годовой размер арендной платы в первый год аренды составляет: 41176,94 (Сорок одна тысяча сто семьдесят шесть) руб. 94 коп. или сумма в месяц составляет 3459,31(Три тысячи четыреста пятьдесят девять ) руб. 31 коп., без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, НДС не облагается, по адресу: 460019, Россия, город Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6.

**Лот № 4:** Нежилое помещение № 47.2 площадью 33,11 кв.м., для использования под офис, 1 этаж. Срок действия договора аренды 11 месяцев 28 дней. Годовой размер арендной платы в первый год аренды составляет: 43641,76 (Сорок три тысячи шестьсот сорок один) руб. 76 коп. или сумма в месяц составляет 3666,38(Три тысячи шестьсот шестьдесят шесть ) руб. 38 коп., без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, НДС не облагается, по адресу: 460019, Россия, город Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6.

**Лот № 5:** Нежилое помещение № 75.2 площадью 25,04 кв.м., для использования под офис, 2 этаж. Срок действия договора аренды 11 месяцев 28 дней. Годовой размер арендной платы в первый год аренды составляет: 28414,75 (Двадцать восемь тысяч четыреста четырнадцать ) руб. 75 коп. или сумма в месяц составляет 2387,15 (Две тысячи триста восемьдесят семь) руб. 15 коп., без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, НДС не облагается, по адресу: 460019, Россия, город Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6.

**Лот № 6:** Нежилое помещение № 76.2 площадью 26,49 кв.м., для использования под офис, 2 этаж. Срок действия договора аренды 11 месяцев 28 дней. Годовой размер арендной платы в первый год аренды составляет: 30060,17 (Тридцать тысяч шестьдесят ) руб. 17 коп. или сумма в месяц составляет 2525,38 (Две тысячи пятьсот двадцать пять) руб. 38 коп., без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, НДС не облагается, по адресу: 460019, Россия, город Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6.

**Лот № 7:** Нежилое помещение № 77.2 площадью 26,66 кв.м., для использования под офис, 2 этаж. Срок действия договора аренды 11 месяцев 28 дней. Годовой размер арендной платы в первый год аренды составляет: 30253,08 (Тридцать тысяч двести пятьдесят три) руб. 08 коп. или сумма в месяц составляет 2541,59 (Две тысячи пятьсот сорок один) руб. 59 коп., без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, НДС не облагается, по адресу: 460019, Россия, город Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6.

**Лот № 8:** Нежилое помещение № 78.2 площадью 25,66 кв.м., для использования под офис, 2 этаж. Срок действия договора аренды 11 месяцев 28 дней. Годовой размер арендной платы в первый год аренды составляет: 29118,31 (Двадцать девять тысяч сто восемнадцать) руб. 31 коп. или сумма в месяц составляет 2446,25 (Две тысячи четыреста сорок шесть) руб. 25 коп., без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, НДС не облагается, по адресу: 460019, Россия, город Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6.

**Лот № 9:** Нежилое помещение № 82.2 площадью 26,74 кв.м., для использования под офис, 2 этаж. Срок действия договора аренды 11 месяцев 28 дней. Годовой размер арендной платы в первый год аренды составляет: 30343,86 (Тридцать тысяч триста сорок три) руб. 86 коп. или сумма в месяц составляет 2549,21 (Две тысячи пятьсот сорок девять) руб. 21 коп., без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, НДС не облагается, по адресу: 460019, Россия, город Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6.

**Лот № 10:** Нежилое помещение № 84.2 площадью 25,02 кв.м., для использования под офис, 2 этаж. Срок действия договора аренды 11 месяцев 28 дней. Годовой размер арендной платы в первый год аренды составляет: 28392,05(Двадцать восемь тысяч триста девяносто два) руб. 05 коп. или сумма в месяц составляет 2385,24 (Две тысячи триста восемьдесят пять ) руб. 24 коп., без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, НДС не облагается, по адресу: 460019, Россия, город Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6.

**Лот № 11:** Нежилое помещение № 12.3 площадью 220,58 кв.м., для использования под производство, 1 этаж. Срок действия договора аренды 11 месяцев 28 дней. Годовой размер арендной платы в первый год аренды составляет: 262561,35(Двести шестьдесят две тысячи пятьсот шестьдесят один) руб. 35 коп. или сумма в месяц составляет 22058,00(Двадцать две тысячи пятьдесят восемь) руб. 00 коп., без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, НДС не облагается, по адресу: 460019, Россия, город Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6.

**Лот № 12:** Нежилое помещение № 17.3 площадью 128,14 кв.м., для использования под производство, 1 этаж. Срок действия договора аренды 11 месяцев 28 дней. Годовой размер арендной платы в первый год аренды составляет: 152527,94(Сто пятьдесят две тысячи пятьсот двадцать семь) руб. 94 коп. или сумма в месяц составляет 12814,00(Двенадцать тысяч восемьсот четырнадцать) руб. 00 коп., без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, НДС не облагается, по адресу: 460019, Россия, город Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6.

**2.2. Информация о нежилых помещениях государственного бюджетного учреждения «Оренбургский областной бизнес-инкубатор», предлагаемых для передачи в аренду субъектам малого предпринимательства**

Таблица 1

Описание прилегающей территории

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатель** | **Характеристика** |
| Расположение | Северная часть города Оренбург |
| Район | Промышленный район  |
| Адрес | 460019, Россия, город Оренбург, Шарлыкское шоссе, здание 5, помещение 6 |
| Ближайшая остановка | Остановка «Студенческая» |
| Доступность | В пяти минутах ходьбы от остановки |
| Безопасность | Помещения ГБУ ООБИ находятся на огороженной территории. Свободный доступ с постом охраны, пожарно-охранная сигнализация, система внешнего и внутреннего видеонаблюдения. |

Общая характеристика ГБУ ООБИ

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатель** | **Характеристика** |
| Собственность | Оренбургская область |
| Год постройки здания | 1967 (2006 реконструкция помещений бывшего Аппаратного завода) |
| Этажность здания | Двухэтажное здание  |
| Общая площадь, кв.м. | 8224,3 |
| Общее состояние здания | Удовлетворительное |
| Назначение помещений | Офисные и производственные помещения  |
| Высота помещений | От 2,5 м до 9 м |
| Отделка фасада | Вентилируемый фасад |
| Входная группа | Отдельные входы |
| Планировка этажей | Кабинетно-коридорная |
| Потолок | Подвесной «Армстронг» |
| Освещение | Люминесцентные лампы |
| Стены | В офисных помещениях и коридорах стены оштукатурены, наклеены обои, в производственных помещениях стены неоштукатурены. |
| Полы | В местах общего пользования – цементный пол, полимерное покрытие. В офисных помещениях – линолеум. |
| Оконные проёмы | Двухкамерные пластиковые стеклопакеты |
| Вентиляция | Приточно-вытяжная  |
| Отопление | Централизованное |
| Лифты | нет |
| Телефония | Уфанет |
| Дополнительные средства коммуникации | Линия Интернет (Уфанет) |
| Водопровод | Есть |
| Электросети | Есть |
| Канализационная сеть | Есть  |
| Сигнализация (пожарная) | Пожарная сигнализация, система внутреннего и наружного видеонаблюдения |
| Наличие комнаты переговоров | Есть, рассчитана на 6 человек |
| Наличие конференц-залов | Есть, рассчитан на 80 человек  |
| Наличие мест для парковки | Есть |

Форма 1

(образец)

Заявка

на участие в конкурсе среди субъектов малого предпринимательства на право заключения договоров аренды нежилых помещений

1. В соответствии с извещением и конкурсной документацией, размещенном на официальном сайте Российской Федерации [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.
№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и конкурсной документацией, а также изучив объект аренды

(фирменное наименование субъекта малого предпринимательства)

(далее именуется - Заявитель), в лице

(должность, Ф.И.О. руководителя, уполномоченного лица для юридического лица)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ просит принять настоящую заявку на участие в конкурсе среди субъектов малого предпринимательства на право заключения договоров аренды нежилых помещений государственного бюджетного учреждения «Оренбургский областной бизнес – инкубатор»» по адресу:
460019 г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6, по лоту № \_\_\_\_\_ на предоставление офиса (производственного помещения) № \_\_\_\_\_ (далее - конкурс).

2. Заявитель обязуется соблюдать условия проведения конкурса, установленные в извещении и конкурсной документации.

3. Настоящим подтверждаем:

1) что в отношении Заявителя

(фирменное наименование субъекта малого предпринимательства)

на день подачи заявки на участие в конкурсе отсутствует:

- решение о ликвидации Заявителя - юридического лица;

- решение арбитражного суда о признании Заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

- решение о приостановлении деятельности Заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

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

4. Гарантируем достоверность сведений, представленных в заявке на участие в конкурсе и прилагаемых к заявке документах.

5. В случае признания победителем конкурса Заявитель обязуется:

5.1. подписать:

а) договор аренды нежилых помещений в течение 15 (Пятнадцати) (но не ранее
10 (Десяти)) календарных дней с момента подписания членами конкурсной комиссии протокола оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе или протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе на условиях, предусмотренных конкурсной документацией;

б) договор на возмещение расходов за коммунальные и эксплуатационные услуги в течение 20 (двадцати) календарных дней после подписания договора аренды нежилого помещения;

5.2. обеспечить:

а) сохранность и целевое использование арендованного нежилого помещения, рабочих мест в арендованном нежилом помещении, оборудованных мебелью, компьютерной, организационной техникой, телефоном; сохранность инженерно-технических коммуникаций, охранной, противопожарной сигнализации, телефонной сети и другого имущества, расположенных в арендованном нежилом помещении;

б) соответствие технического состояния нежилого помещения по окончанию срока действия договора аренды (либо его досрочного расторжения) его первоначальному состоянию на момент заключения договора;

5.3. осуществлять оплату аренды нежилого помещения в порядке и сроки, установленные договором аренды нежилых помещений, на условиях определенных конкурсной документацией;

5.4. осуществлять оплату коммунальных и эксплуатационных расходов в порядке и сроки, установленные договорами на возмещение расходов за коммунальные и эксплуатационные услуги.

6. Заявитель осведомлен о техническом состоянии предмета аренды и согласен с тем, что Бизнес-инкубатор не несет ответственности за ущерб, который может быть причинен Заявителю отменой конкурса.

7. Заявитель осведомлен о том, что он вправе отзывать настоящую заявку на участие в конкурсе до момента вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

8. Сведения о Заявителе:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| для юридического лица | Фирменное наименование |  |
| полное наименование |  |
| сокращенное наименование\* |  |
| Организационно-правовая форма |  |
| Место нахождения (юридический адрес) |  |
| Почтовый адрес |  |
| для индивидуального предпринимателя | Фамилия, имя, отчество, |  |
| Паспортные данные |  |
| Сведения о месте жительства |  |
| для юридического лица и индивидуального предпринимателя | Номер контактного телефона |  |
| Банковские реквизиты\*\* (банк, р/счет, кор/счет, БИК) |  |
| Адрес электронной почты\*\* |  |
| Контактное лицо\*\* |  |

\* указываются исключительно по собственному желанию;

\*\* указываются для оформления договоров

9. Настоящим подтверждаем, что

(фирменное наименование субъекта малого предпринимательства)

не возражает против запроса информации и документов о нас в целях проверки соответствия требованиям конкурсной документации у органов власти в соответствии с их компетенцией, согласно п. 20 Правил 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, утвержденных приказом Федеральной антимонопольной службы от
21.03.2023г. № 147/23.

10. Предложение о цене договора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ежемесячный платеж за 1 кв. метр нежилой площади за первый год аренды, рублей.

11. Предложения об условиях исполнения договора **(заполнение таблиц обязательно**), которые являются критериями оценки заявки на участие в конкурсе
(бизнес-план) - прилагается на \_\_\_\_ листах.

Приложения к заявке на участие в конкурсе: информация, документы, предоставленные в соответствии с разделом 7 конкурсной документации - по описи.

Подпись Заявителя (полномочного представителя Заявителя)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

 должность подпись Ф.И.О.- расшифровка подписи

МП

Приложение 1

к конкурсной документации

Рекомендации

по форме заполнения предложений об условиях исполнения договора аренды, которые являются критериями оценки заявки на участие

в конкурсе (бизнес-плана)

Заполнение таблиц обязательно

1. Резюме предпринимательского проекта (далее именуется – проект)

Резюме представляет собой наиболее важную информацию, содержащуюся в бизнес-плане, сжатый обзор делового предложения. Резюме включает в себя:

* наименование проекта;
* место осуществления проекта;
* дата старта проекта;
* информация о руководителях;
* суть проекта.
1. Общее описание предприятия

Этот раздел должен дать общее представление о компании. Ознакомить с формой собственности, вопросами руководства организации, распределения полномочий и ответственности, особенностям и организационной структуры. Раздел включает в себя:

* краткие сведения о проектной команде – руководитель, специалисты (квалификация, образование);
* когда начата деятельность, основные виды деятельности, в том числе прогнозируемые и др.;
* форма собственности компании и режим налогообложения.
1. Информация о проекте

Раздел отражает основную информацию о проекте и включает в себя:

* описание предлагаемой по проекту деятельности (товаров, работ, услуг);
* SWOT-анализ (сильные и слабые стороны проекта);
* цели и задачи проекта;
* описание ожидаемого результата проекта.

4. Маркетинговая стратегия

Цель маркетингового раздела бизнес – плана разъяснить, как предполагаемый бизнес намеревается воздействовать на рынок и реагировать на обстановку, складывающуюся на нём, чтобы обеспечить сбыт товаров и услуг. Раздел включает в себя:

* современное состояние и характеристика рынка в данной сфере деятельности;
* емкость рынка;
* основные конкуренты;
* описание преимуществ товара или услуг в сравнении с существующими аналогами (конкурентами);
* основные потребители и характеристика сбытовой политики (потенциальные потребители, товарные группы, объемы, географические пределы сбыта продукции);
* стратегия продвижения на рынок - система продаж, ценовая политика, реклама и др.

5. Операционная стратегия

Операционный раздел бизнес-плана описывает суть процесса производства товаров, выполнения работ, оказания услуг. Раздел включает в себя:

* материально-технические ресурсы, используемые для реализации проекта (наличие основных средств, необходимых производственных мощностей и план их создания, приобретаемое оборудование, другие ресурсы);
* характеристика поставщиков;
* план обеспечения материалами, сырьем, комплектующими;
* методы контроля качества и схема сертификации продукции;
* краткое описание технологической цепочки предприятия;
* календарный план реализации проекта (перечень основных этапов реализации проекта и потребность в финансовых ресурсах для их реализации по этапам) (Таблица 1);
* этап реализации проекта на момент подачи заявки.

Таблица 1

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование этапа реализации проекта1 | Дата начала | Дата окончания  | Объем финансовых ресурсов, тыс. рублей | Источник финансирования2 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  | Итого | х | х |  |  |

1 примеры этапов проекта: приобретение оборудования; монтаж оборудования; получение лицензии; подбор персонала; проведение ремонта производственного помещения и т. п.

2 указать источник финансирования: собственные средства организации, средства учредителей, заемные средства и другие средства (субсидии, гранты и др.).

6. Финансовая стратегия

Задача финансового раздела описать существующее материальное положение компании и спрогнозировать ее будущее. Раздел включает в себя:

* план прибылей и убытков, доходов и расходов;
* расчет выручки;
* потребность в финансовых ресурсах для реализации проекта;
* краткие сведения об инвестированных в проект ресурсах;
* расчет срока окупаемости проекта;
* описание прогнозируемых изменений результатов реализации проекта
(Таблица 2).

Таблица 2

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатели3** | **Ед.измерения** | **1 квартал** | **2 квартал** | **3 квартал** | **4 квартал** |
| Выручка от реализации товаров, услуг | тыс.руб |  |  |  |  |
| Затраты без з/пл | тыс.руб |  |  |  |  |
| Среднемесячная заработная плата одного работника  | тыс.руб |  |  |  |  |
| Средняя численность работников, всего: | чел. |  |  |  |  |
| работников списочного состава (штатных, без внешних совместителей) | чел. |  |  |  |  |
| работников - внешних совместителей | чел. |  |  |  |  |
| Налоговые отчисления в бюджеты всех уровней и внебюджетные фонды | тыс.руб |  |  |  |  |
| Размер инвестиций | тыс.руб |  |  |  |  |
| **Окупаемость (нарастающим итогом)** | тыс.руб |  |  |  |  |
| **Окупаемость проекта** |
| Затраты на заработную плату | тыс.руб |  |  |  |  |
| Начисления на заработную плату | тыс.руб |  |  |  |  |
| Прибыль | тыс.руб |  |  |  |  |
| Налоговые отчисления | тыс.руб |  |  |  |  |
| Чистая прибыль | тыс.руб |  |  |  |  |
| Размер инвестиций | тыс.руб |  |  |  |  |
| **Окупаемость (нарастающим итогом)** | тыс.руб |  |  |  |  |

3 Планируемые показатели в период размещения в Бизнес-инкубаторе

ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_\_\_- \_\_\_\_\_\_

 г. Оренбург «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Бородина Павла Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора.**

1.1. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О защите конкуренции» и по результатам торгов, проведенных в форме открытого конкурса на право заключения договора аренды недвижимого имущества, Арендодатель сдает в аренду Арендатору часть нежилого помещения, расположенного на 1 этаже двухэтажного здания № 6 с кадастровым номером 56:44:0107002:289 по адресу: г. Оренбург Шарлыкское шоссе зд. 5, пом. 6, на поэтажном плане № 33.2 (далее по тексту «Имущество») в соответствии с выкопировкой поэтажного плана, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора аренды (приложения № 3), для использования под офис.

1.2.Характеристика Имущества:

1.2.1. Отдельно стоящее здание, помещение в здании, встроенное или пристроенное помещение в здании, подвальное, полуподвальное (нужное подчеркнуть).

* + 1. 1. 2.2. Площадь, сданная в аренду **30,19** кв.м.
		2. 1.2.3. Техническое обустройство: водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение (нужное подчеркнуть)

1.3. Имущество, сданное в аренду, является собственностью Оренбургской области и закреплено на праве оперативного управления/хозяйственного ведения за Арендодателем.

**2. Срок действия договора.**

2.1. Срок действия договора устанавливается:

с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г

**3. Права сторон по договору.**

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Контролировать порядок использования Арендатором имущества и соблюдения им условий настоящего договора.

3.1.2. Не перезаключать с Арендатором договор аренды имущества на новый срок или досрочно его расторгнуть при возникновении необходимости использования имущества Арендодателем и (или) в случае нарушения Арендатором условий настоящего договора.

3.1.3. Изменить в одностороннем порядке размер арендной платы в случае принятия уполномоченным органом нормативного документа, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы, по сравнению с действующим.

 3.1.4. В случае, когда Арендатор не сдал имущество по акту приема-передачи по истечении 10 дней после окончания срока действия настоящего договора или его расторжения, и (или) не обеспечил доступ представителей Арендодателя к имуществу, в одностороннем порядке вступить в непосредственное владение Имуществом для его дальнейшего использования по своему усмотрению (произведя при необходимости вскрытие закрытых помещений и устранив иные препятствия для владения и пользования имуществом). В этом случае имущество Арендатора, находящееся внутри арендованных помещений, сдается на ответственное хранение юридическому лицу, определенному Арендодателем, по описи, составленной комиссией. Оплату услуг за хранение данного имущества Арендатора и возмещение всех расходов, связанных с его передачей на хранение, осуществляет Арендатор.

 3.1.5. Взыскивать неустойку (штраф, пеню) и убытки с Арендатора, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему договору.

3.1.6. Отказаться от исполнения настоящего договора и досрочно расторгнуть его во внесудебном порядке либо требовать досрочного расторжения настоящего договора в судебном порядке, по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим договором и действующим законодательством.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Использовать имущество в соответствии с условиями настоящего договора и назначением имущества, указанным в п. 1.1. настоящего договора.

3.2.2. Оплатить сумму годовой арендной платы в течение календарного месяца с момента заключения настоящего договора.

3.2.3. Страховать имущество. Право страховки по истечении срока действия настоящего договора переходит к Арендодателю.

3.2.4. При исполнении надлежащим образом своих обязанностей по настоящему договору, по истечении срока настоящего договора при прочих равных условиях преимущественно перед другими лицами заключить договор аренды имущества на новый срок. При этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить такой договор не позднее, чем за один месяц до истечения срока настоящего договора.

**4. Обязанности сторон.**

4.1. Арендодатель обязывается:

4.1.1. Передать имущество Арендатору по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 1).

4.1.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору осуществлять свои права по настоящему договору в порядке, установленном действующим законодательством и условиями настоящего договора.

4.1.3. Не менее чем за месяц до окончания срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения, уведомить в письменной форме Арендатора о намерении отказаться от заключения настоящего договора на новый срок либо о его досрочном расторжении.

4.1.4. Доводить до Арендатора информацию об изменении своего наименования, юридического адреса, банковских реквизитов в течении 15 дней с момента их изменения.

4.1.5. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам, касающимся настоящего договора.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Принять от Арендодателя имущество по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение №1).

4.2.2. Заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных и эксплуатационных затрат, связанных с содержанием имущества, в течение 20 календарных дней с момента вступления в силу настоящего договора.

4.2.3. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора.

4.2.4. Содержать имущество в технически исправном и безопасном со-стоянии.

4.2.5. Проводить текущий ремонт имущества за счет собственных средств без дальнейшей их компенсации.

4.2.6. Вносить арендную плату в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.7. Не производить реконструкцию, перепланировку, переоборудование Имущества без согласования с Госсанэпиднадзором, Госпожнадзором и без письменного разрешения Арендодателя и Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области.

4.2.8. При намерении использовать преимущественное право на заключение договора аренды имуществом на новый срок письменно уведомить Арендодателя об этом намерении не позднее, чем за один месяц до окончания действия настоящего договора.

4.2.9. Возвратить Имущество Арендодателю по акту приема-передачи в последний день действия настоящего договора или его досрочного расторжения, в состоянии, пригодном для дальнейшего использования имущества, без дополнительных финансовых затрат Арендодателя.

4.2.10. Не передавать Имущество в субаренду, залог, безвозмездное пользование, не вносить его в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ и товариществ и не осуществлять иных действий, способных повлечь какое-либо обременение имущества правами третьих лиц.

Не передавать имущество в субаренду без предварительного письменного разрешения Арендодателя и Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области.

4.2.11. В случае возникновения аварийных ситуаций, способных повлечь ухудшение состояния или уничтожение имущества, немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

4.2.12. В необходимых случаях и за счет собственных средств без дальнейшей их компенсации производить по согласованию с Арендодателем капитальный ремонт имущества.

4.2.13. Обеспечивать беспрепятственный доступ к имуществу представителям Арендодателя и других органов и организаций, контролирующих соблюдение условий настоящего договора и соответствующих законов, норм и правил.

4.2.14. Освободить имущество в срок, установленный Арендодателем, в связи с проведением работ, связанных с приведением имущества в надлежащее, безопасное состояние (капитальный ремонт, устранение аварийных ситуаций, ликвидация имущества и др.) в связи с градостроительными и иными требованиями.

4.2.15. Доводить до сведения Арендодателя в письменной форме об изменении своего наименования, места нахождения, банковских реквизитов и телефона в течение 15 дней с момента их изменения.

4.2.16. Осуществлять все необходимые меры по сохранению и использованию по назначению имущества, особенно в случае отнесения (полностью или частично) имущества к объекту культурного наследия с соблюдением требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия» (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

4.2.17. В месячный срок рассматривать обращения Арендодателя по вопросам, касающимся настоящего договора.

4.2.18. Предоставлять по требованию Арендодателя копии платежных документов, подтверждающих внесение арендной платы.

**5. Улучшения имущества, полученного в аренду.**

5.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения имущества являются собственностью Арендатора.

5.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения имущества. После прекращения договора стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

**6. Платежи и расчеты по договору.**

6.1. В соответствии с расчетом, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 2), размер арендной платы за использование имущества без учета НДС на срок действия договора аренды составляет: **39792-95 (Тридцать девять тысяч семьсот девяносто два) руб. 95 коп.)**

6.2. Арендатор ежемесячно, не позднее 5 числа, перечисляет арендную плату за истекший месяц без учета НДС в размере  **3343-04(Три тысячи триста сорок три ) руб. 04 коп.)**  по следующим реквизитам: государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес инкубатор» ИНН 5609046635, КПП 560901001 Министерство финансов Оренбургской области, р/сч. 03224643530000005300 Отделение Оренбург банка России//УФК по Оренбургской области г. Оренбург л/сч. 074110010, назначение платежа: «Арендная плата от сдачи в аренду областной собственности по договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_2024 г.»

6.3. Арендная плата не включает плату за пользование земельным участком, на котором расположено имущество.

6.4. При принятии нормативно-правового акта, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы за пользование недвижимым имуществом, арендная плата подлежит изменению с момента ее официального утверждения.

6.5.Обязательства по перечислению арендной платы исполняются Арендатором только в твердой сумме платежей, определенной пунктом 6.2 настоящего договора и вносимых ежемесячно. Арендная плата в виде предоставления определенных услуг или передачи вещи не допускается.

1. **Ответственность сторон.**

7.1. За несвоевременное внесение арендной платы в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.2. За нанесение имуществу ущерба Арендатор возмещает Арендодателю стоимость ремонтно-восстановительных работ.

7.3. Уплата штрафных санкций не освобождает Арендатора от необходимости выполнения обязательств по настоящему договору.

7.4. За неисполнение обязательств, предусмотренных п. 4.2.9., 4.2.14. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 1-кратного месячного платежа арендной платы.

1. **Антикоррупционная оговорка**

8.1. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей договора законодательством как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии коррупции и легализации (отмывании) доходов, полученных преступным путем.

8.2. В случае возникновения у Стороны добросовестных и обоснованных подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела договора, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме не позднее 5 рабочих дней с момента возникновения указанных подозрений. В письменном уведомлении указываются лица, причастные к нарушению условий договора, фактические обстоятельства дела и предоставляются материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение настоящего раздела договора.

Каналы уведомления Арендодателя\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, официальный сайт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (при наличии).

Каналы уведомления Арендатора о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, официальный сайт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (при наличии).

Сторона, получившая письменное уведомление о нарушении положений настоящего раздела договора, обязана в течение 10 рабочих дней с даты его получения рассмотреть его и в течение 5 рабочих дней с даты окончания рассмотрения сообщить уведомившей Стороне об итогах его рассмотрения.

8.3. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений настоящего раздела договора с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций. Стороны гарантируют отсутствие негативных последствий как для уведомившей Стороны в целом, так и для конкретных работников уведомившей Стороны, сообщивших о факте нарушений условий настоящего раздела договора.

8.4. В случае подтверждения факта нарушений одной Стороной положений настоящего раздела и/или неполучения другой Стороной информации об итогах рассмотрения письменного уведомления о нарушении условий настоящего раздела договора, другая Сторона имеет право расторгнуть настоящий договор в судебном порядке.

8.5. Стороны информируют в письменной форме Министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области не позднее 5 рабочих дней с момента подтверждения факта соответствующего нарушения.

1. **Изменение, расторжение и продление договора.**

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами, в установленном порядке.

9.2. Предложения об изменениях условий настоящего договора рассматриваются Сторонами в месячный срок.

9.3. В случае прекращения деятельности Арендатора, настоящий договор считается расторгнутым с момента его исключения из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

9.5. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут во внесудебном порядке с предупреждением Арендатора в месячный срок по следующим основаниям:

- при использовании Арендатором имущества в целом или его части не в соответствии с настоящим договором и назначением имущества, указанным в пункте 1.1 настоящего договора;

- при сдаче Арендатором имущества в субаренду самостоятельно, в залог или при осуществлении Арендатором иных действий, способных повлечь какое-либо обременение имущества правами третьих лиц;

- при невнесении арендной платы или не предоставлении платежных документов по запросу Арендодателя в течение двух месяцев подряд;

- в случае, если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние имущества;

- имеется потребность использования имущества для собственных нужд Арендодателя.

**10. Прочие положения.**

10.1. Споры, возникающие между Сторонами по вопросам исполнения настоящего договора, разрешаются путем переговоров. При не достижении согласия споры разрешаются в Арбитражном суде.

10.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

1. **Место нахождения, банковские реквизиты и подписи Сторон.**

 **Арендодатель Арендатор**

|  |  |
| --- | --- |
| **Государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**ИНН 5609046635Адрес местонахождения: 460019, г. Оренбург,Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6Тел./ факс: (3532) 438-333 |  |
| Директор ГБУ «Оренбургский областной бизнес - инкубатор»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Бородин П.А.  |  |
| « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г. |  |

 Пиложение № 1

к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**АКТ**

**ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Оренбург «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Арендодатель - государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**, в лице директора Бородина Павла Александровича, с одной стороны, и Арендатор - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, составили акт приема - передачи нежилого помещения, расположенного на 1 этаже двухэтажного здания № 6 с кадастровым номером 56:44:0107002:289 по адресу: г. Оренбург Шарлыкское шоссе зд. 5, пом. 6, на поэтажном плане № 33.2.

Год постройки здания

 Общей площадью: **30,19** кв.м.

Общее состояние помещения: удовлетворительное.

**Кровля** – в удовлетворительном состоянии.

**Материал стен** смешанная конструкция

**Внутренняя отделка помещения** – в удовлетворительном состоянии.

**Отопление**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Электроснабжение**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Водоснабжение**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Канализация**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Вентиляция**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

Стороны претензий к передаваемым помещениям не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель сдал** | **Арендатор принял** |
| Директор ГБУ «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.А. Бородин  |  |

 Приложение 2

 к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Расчет арендной платы за аренду нежилого помещения**

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* + 1. Общая площадь: 30,19 кв.м.
1. Адрес помещения: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6
2. Срок аренды: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. Расчет арендной платы произведен на основании отчета независимого оценщика ООО «Южно-Уральская оценочная компания»:
4. - от 11.12.2023 г. № 339-Н/2023 «Об оценке рыночной стоимости права пользования (ставки арендной платы) в год за 1 кв.м. офисных помещений..» арендная плата за 1 кв.м. нежилого помещения на 1 этаже под офис в год составляет 3322-00 руб. без учета НДС или 276-83 руб. за 1 кв.м. без учета НДС.
5. В соответствии с постановлением Правительства Оренбургской области от 09.12.2013 №1125-п «Об установлении корректирующих коэффициентов при расчете размера арендной платы для субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих помещение у государственного бюджетного учреждения «Оренбургский областной бизнес - инкубатор», закрепленном на праве оперативного управления» (далее Постановление), арендная плата для субъектов малого и среднего предпринимательства размещающихся в ГБУ ООБИ в первый год аренды – 0,4 от размера арендной платы и составляет 1328-00 руб. без учета НДС или 276-83 руб. за 1 кв.м. в месяц без учета НДС
6. Годовая сумма арендной платы, установленная по итогам проведенных торгов в соответствии с протоколом \_\_\_ по лоту \_\_\_ составляет \_\_\_\_\_\_\_ руб.

На период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

Всего за аренду помещения в месяц: 110-73 х 30,19 = 3343-04 руб. (без НДС).

За период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_ г. = 3343-04\*12= 39792-95 руб. (без НДС).

С учетом корректирующего коэффициента для первого года аренды 0,4

**Арендная плата на срок действия договора без учета НДС = 39792-95 руб.**

**Арендодатель освобожден от уплаты НДС в соответствии с п.2 ст.146 НК РФ.**

Расчет произвел «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| СХЕМА ПОМЕЩЕНИЙ ПЕРВОГО ЭТАЖА ГБУ "ООБИ" |
| Экспликация помещений первого этажа для договора аренды между Государственным бюджетным учреждением "Оренбургский областной бизнес-инкубатор" и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Помещение № 33.2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| на первом этаже площадью | 30,19 | кв.метр |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Всего помещений 1 шт. общей площадью  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 30,19(тридцать) кв.метр |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | к договору аренды № от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ДиректорГБУ ООБИ |  | П.А. Бородин |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Приложение №3 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| \*Примечание: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Верхняя цифра на схеме помещений - № помещения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Нижняя - площадь помещения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_\_\_- \_\_\_\_\_\_

 г. Оренбург «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Бородина Павла Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора.**

1.1. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О защите конкуренции» и по результатам торгов, проведенных в форме открытого конкурса на право заключения договора аренды недвижимого имущества, Арендодатель сдает в аренду Арендатору часть нежилого помещения, расположенного на 1 этаже двухэтажного здания № 6 с кадастровым номером 56:44:0107002:289 по адресу: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6, на поэтажном плане № 39.2 (далее по тексту «Имущество») в соответствии с выкопировкой поэтажного плана, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора аренды (приложения № 3), для использования под офис.

1.2.Характеристика Имущества:

1.2.1. Отдельно стоящее здание, помещение в здании, встроенное или пристроенное помещение в здании, подвальное, полуподвальное (нужное подчеркнуть).

* + 1. 1. 2.2. Площадь, сданная в аренду **30,79** кв.м.
		2. 1.2.3. Техническое обустройство: водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение (нужное подчеркнуть)

1.3. Имущество, сданное в аренду, является собственностью Оренбургской области и закреплено на праве оперативного управления/хозяйственного ведения за Арендодателем.

**2. Срок действия договора.**

2.1. Срок действия договора устанавливается:

с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г

**3. Права сторон по договору.**

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Контролировать порядок использования Арендатором имущества и соблюдения им условий настоящего договора.

3.1.2. Не перезаключать с Арендатором договор аренды имущества на новый срок или досрочно его расторгнуть при возникновении необходимости использования имущества Арендодателем и (или) в случае нарушения Арендатором условий настоящего договора.

3.1.3. Изменить в одностороннем порядке размер арендной платы в случае принятия уполномоченным органом нормативного документа, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы, по сравнению с действующим.

 3.1.4. В случае, когда Арендатор не сдал имущество по акту приема-передачи по истечении 10 дней после окончания срока действия настоящего договора или его расторжения, и (или) не обеспечил доступ представителей Арендодателя к имуществу, в одностороннем порядке вступить в непосредственное владение Имуществом для его дальнейшего использования по своему усмотрению (произведя при необходимости вскрытие закрытых помещений и устранив иные препятствия для владения и пользования имуществом). В этом случае имущество Арендатора, находящееся внутри арендованных помещений, сдается на ответственное хранение юридическому лицу, определенному Арендодателем, по описи, составленной комиссией. Оплату услуг за хранение данного имущества Арендатора и возмещение всех расходов, связанных с его передачей на хранение, осуществляет Арендатор.

 3.1.5. Взыскивать неустойку (штраф, пеню) и убытки с Арендатора, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему договору.

3.1.6. Отказаться от исполнения настоящего договора и досрочно расторгнуть его во внесудебном порядке либо требовать досрочного расторжения настоящего договора в судебном порядке, по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим договором и действующим законодательством.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Использовать имущество в соответствии с условиями настоящего договора и назначением имущества, указанным в п. 1.1. настоящего договора.

3.2.2. Оплатить сумму годовой арендной платы в течение календарного месяца с момента заключения настоящего договора.

3.2.3. Страховать имущество. Право страховки по истечении срока действия настоящего договора переходит к Арендодателю.

3.2.4. При исполнении надлежащим образом своих обязанностей по настоящему договору, по истечении срока настоящего договора при прочих равных условиях преимущественно перед другими лицами заключить договор аренды имущества на новый срок. При этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить такой договор не позднее, чем за один месяц до истечения срока настоящего договора.

**4. Обязанности сторон.**

4.1. Арендодатель обязывается:

4.1.1. Передать имущество Арендатору по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 1).

4.1.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору осуществлять свои права по настоящему договору в порядке, установленном действующим законодательством и условиями настоящего договора.

4.1.3. Не менее чем за месяц до окончания срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения, уведомить в письменной форме Арендатора о намерении отказаться от заключения настоящего договора на новый срок либо о его досрочном расторжении.

4.1.4. Доводить до Арендатора информацию об изменении своего наименования, юридического адреса, банковских реквизитов в течении 15 дней с момента их изменения.

4.1.5. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам, касающимся настоящего договора.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Принять от Арендодателя имущество по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение №1).

4.2.2. Заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных и эксплуатационных затрат, связанных с содержанием имущества, в течение 20 календарных дней с момента вступления в силу настоящего договора.

4.2.3. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора.

4.2.4. Содержать имущество в технически исправном и безопасном со-стоянии.

4.2.5. Проводить текущий ремонт имущества за счет собственных средств без дальнейшей их компенсации.

4.2.6. Вносить арендную плату в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.7. Не производить реконструкцию, перепланировку, переоборудование Имущества без согласования с Госсанэпиднадзором, Госпожнадзором и без письменного разрешения Арендодателя и Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области.

4.2.8. При намерении использовать преимущественное право на заключение договора аренды имуществом на новый срок письменно уведомить Арендодателя об этом намерении не позднее, чем за один месяц до окончания действия настоящего договора.

4.2.9. Возвратить Имущество Арендодателю по акту приема-передачи в последний день действия настоящего договора или его досрочного расторжения, в состоянии, пригодном для дальнейшего использования имущества, без дополнительных финансовых затрат Арендодателя.

4.2.10. Не передавать Имущество в субаренду, залог, безвозмездное пользование, не вносить его в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ и товариществ и не осуществлять иных действий, способных повлечь какое-либо обременение имущества правами третьих лиц.

Не передавать имущество в субаренду без предварительного письменного разрешения Арендодателя и Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области.

4.2.11. В случае возникновения аварийных ситуаций, способных повлечь ухудшение состояния или уничтожение имущества, немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

4.2.12. В необходимых случаях и за счет собственных средств без дальнейшей их компенсации производить по согласованию с Арендодателем капитальный ремонт имущества.

4.2.13. Обеспечивать беспрепятственный доступ к имуществу представителям Арендодателя и других органов и организаций, контролирующих соблюдение условий настоящего договора и соответствующих законов, норм и правил.

4.2.14. Освободить имущество в срок, установленный Арендодателем, в связи с проведением работ, связанных с приведением имущества в надлежащее, безопасное состояние (капитальный ремонт, устранение аварийных ситуаций, ликвидация имущества и др.) в связи с градостроительными и иными требованиями.

4.2.15. Доводить до сведения Арендодателя в письменной форме об изменении своего наименования, места нахождения, банковских реквизитов и телефона в течение 15 дней с момента их изменения.

4.2.16. Осуществлять все необходимые меры по сохранению и использованию по назначению имущества, особенно в случае отнесения (полностью или частично) имущества к объекту культурного наследия с соблюдением требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия» (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

4.2.17. В месячный срок рассматривать обращения Арендодателя по вопросам, касающимся настоящего договора.

4.2.18. Предоставлять по требованию Арендодателя копии платежных документов, подтверждающих внесение арендной платы.

**5. Улучшения имущества, полученного в аренду.**

5.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения имущества являются собственностью Арендатора.

5.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения имущества. После прекращения договора стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

**6. Платежи и расчеты по договору.**

6.1. В соответствии с расчетом, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 2), размер арендной платы за использование имущества без учета НДС на срок действия договора аренды составляет: **40583-75 (Сорок тысяч пятьсот восемьдесят три) руб. 75 коп.)**

6.2. Арендатор ежемесячно, не позднее 5 числа, перечисляет арендную плату за истекший месяц без учета НДС в размере  **3409-48(Три тысячи четыреста девять) руб. 48 коп.)**  по следующим реквизитам: государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес инкубатор» ИНН 5609046635, КПП 560901001 Министерство финансов Оренбургской области, р/сч. 03224643530000005300 Отделение Оренбург банка России//УФК по Оренбургской области г. Оренбург л/сч. 074110010, назначение платежа: «Арендная плата от сдачи в аренду областной собственности по договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_2024 г.»

6.3. Арендная плата не включает плату за пользование земельным участком, на котором расположено имущество.

6.4. При принятии нормативно-правового акта, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы за пользование недвижимым имуществом, арендная плата подлежит изменению с момента ее официального утверждения.

6.5.Обязательства по перечислению арендной платы исполняются Арендатором только в твердой сумме платежей, определенной пунктом 6.2 настоящего договора и вносимых ежемесячно. Арендная плата в виде предоставления определенных услуг или передачи вещи не допускается.

**7. Ответственность сторон.**

7.1. За несвоевременное внесение арендной платы в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.2. За нанесение имуществу ущерба Арендатор возмещает Арендодателю стоимость ремонтно-восстановительных работ.

7.3. Уплата штрафных санкций не освобождает Арендатора от необходимости выполнения обязательств по настоящему договору.

7.4. За неисполнение обязательств, предусмотренных п. 4.2.9., 4.2.14. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 1-кратного месячного платежа арендной платы.

**8.Антикоррупционная оговорка**

8.1. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей договора законодательством как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии коррупции и легализации (отмывании) доходов, полученных преступным путем.

8.2. В случае возникновения у Стороны добросовестных и обоснованных подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела договора, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме не позднее 5 рабочих дней с момента возникновения указанных подозрений. В письменном уведомлении указываются лица, причастные к нарушению условий договора, фактические обстоятельства дела и предоставляются материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение настоящего раздела договора.

Каналы уведомления Арендодателя\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, официальный сайт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (при наличии).

Каналы уведомления Арендатора о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, официальный сайт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (при наличии).

Сторона, получившая письменное уведомление о нарушении положений настоящего раздела договора, обязана в течение 10 рабочих дней с даты его получения рассмотреть его и в течение 5 рабочих дней с даты окончания рассмотрения сообщить уведомившей Стороне об итогах его рассмотрения.

8.3. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений настоящего раздела договора с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций. Стороны гарантируют отсутствие негативных последствий как для уведомившей Стороны в целом, так и для конкретных работников уведомившей Стороны, сообщивших о факте нарушений условий настоящего раздела договора.

8.4. В случае подтверждения факта нарушений одной Стороной положений настоящего раздела и/или неполучения другой Стороной информации об итогах рассмотрения письменного уведомления о нарушении условий настоящего раздела договора, другая Сторона имеет право расторгнуть настоящий договор в судебном порядке.

8.5. Стороны информируют в письменной форме Министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области не позднее 5 рабочих дней с момента подтверждения факта соответствующего нарушения.

**9.Изменение, расторжение и продление договора.**

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами, в установленном порядке.

9.2. Предложения об изменениях условий настоящего договора рассматриваются Сторонами в месячный срок.

9.3. В случае прекращения деятельности Арендатора, настоящий договор считается расторгнутым с момента его исключения из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

9.5. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут во внесудебном порядке с предупреждением Арендатора в месячный срок по следующим основаниям:

- при использовании Арендатором имущества в целом или его части не в соответствии с настоящим договором и назначением имущества, указанным в пункте 1.1 настоящего договора;

- при сдаче Арендатором имущества в субаренду самостоятельно, в залог или при осуществлении Арендатором иных действий, способных повлечь какое-либо обременение имущества правами третьих лиц;

- при невнесении арендной платы или не предоставлении платежных документов по запросу Арендодателя в течение двух месяцев подряд;

- в случае, если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние имущества;

- имеется потребность использования имущества для собственных нужд Арендодателя.

**10. Прочие положения.**

10.1. Споры, возникающие между Сторонами по вопросам исполнения настоящего договора, разрешаются путем переговоров. При не достижении согласия споры разрешаются в Арбитражном суде.

10.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

1. **Место нахождения, банковские реквизиты и подписи Сторон.**

 **Арендодатель Арендатор**

|  |  |
| --- | --- |
| **Государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**ИНН 5609046635Адрес местонахождения: 460019, г. Оренбург,Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6Тел./ факс: (3532) 438-333 |  |
| Директор ГБУ «Оренбургский областной бизнес - инкубатор»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Бородин П.А.  |  |
| « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г. |  |

 Пиложение № 1

к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**АКТ**

**ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Оренбург «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Арендодатель - государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**, в лице директора Бородина Павла Александровича, с одной стороны, и Арендатор - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, составили акт приема - передачи нежилого помещения, расположенного на 1 этаже двухэтажного здания № 6 с кадастровым номером 56:44:0107002:289 по адресу: г. Оренбург Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6, на поэтажном плане № 39.2.

Год постройки здания

 Общей площадью: **30,79** кв.м.

Общее состояние помещения: удовлетворительное.

**Кровля** – в удовлетворительном состоянии.

**Материал стен** смешанная конструкция

**Внутренняя отделка помещения** – в удовлетворительном состоянии.

**Отопление**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Электроснабжение**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Водоснабжение**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Канализация**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Вентиляция**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

Стороны претензий к передаваемым помещениям не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель сдал** | **Арендатор принял** |
| Директор ГБУ «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.А. Бородин  |  |

 Приложение 2

 к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Расчет арендной платы за аренду нежилого помещения**

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* + 1. Общая площадь: 30,79 кв.м.
1. Адрес помещения: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, д. 5
2. Срок аренды: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. Расчет арендной платы произведен на основании отчета независимого оценщика ООО «Южно-Уральская оценочная компания»:
4. - от 11.12.2023 г. № 339-Н/2023 «Об оценке рыночной стоимости права пользования (ставки арендной платы) в год за 1 кв.м. офисных помещений..» арендная плата за 1 кв.м. нежилого помещения на 1 этаже под офис в год составляет 3322-00 руб. без учета НДС или 276-83 руб. за 1 кв.м. без учета НДС.
5. В соответствии с постановлением Правительства Оренбургской области от 09.12.2013 №1125-п «Об установлении корректирующих коэффициентов при расчете размера арендной платы для субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих помещение у государственного бюджетного учреждения «Оренбургский областной бизнес - инкубатор», закрепленном на праве оперативного управления» (далее Постановление), арендная плата для субъектов малого и среднего предпринимательства размещающихся в ГБУ ООБИ в первый год аренды – 0,4 от размера арендной платы и составляет 1328-00 руб. без учета НДС или 276-83 руб. за 1 кв.м. в месяц без учета НДС
6. Годовая сумма арендной платы, установленная по итогам проведенных торгов в соответствии с протоколом \_\_\_ по лоту \_\_\_ составляет \_\_\_\_\_\_\_ руб.

На период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

Всего за аренду помещения в месяц: 110-73 х 30,79 = 3409-48 руб. (без НДС).

За период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_ г. = 3409-48\*12= 40583-80 руб. (без НДС).

С учетом корректирующего коэффициента для первого года аренды 0,4

**Арендная плата на срок действия договора без учета НДС = 40583-80 руб.**

**Арендодатель освобожден от уплаты НДС в соответствии с п.2 ст.146 НК РФ.**

Расчет произвел «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| СХЕМА ПОМЕЩЕНИЙ ПЕРВОГО ЭТАЖА ГБУ "ООБИ" |
| Экспликация помещений первого этажа для договора аренды между Государственным бюджетным учреждением "Оренбургский областной бизнес-инкубатор" и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Помещение № 39.2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| на первом этаже площадью | 30,79 | кв.метр |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Всего помещений 1 шт. общей площадью  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 30,79(тридцать) кв.метр |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | к договору аренды № от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ДиректорГБУ ООБИ |  | П.А. Бородин |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Приложение №3 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| \*Примечание: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Верхняя цифра на схеме помещений - № помещения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Нижняя - площадь помещения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_\_\_- \_\_\_\_\_\_

 г. Оренбург «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Бородина Павла Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора.**

1.1. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О защите конкуренции» и по результатам торгов, проведенных в форме открытого конкурса на право заключения договора аренды недвижимого имущества, Арендодатель сдает в аренду Арендатору часть нежилого помещения, расположенного на 1 этаже двухэтажного здания № 6 с кадастровым номером 56:44:0107002:289 по адресу: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе зд. 5, пом. 6, на поэтажном плане № 42.2 (далее по тексту «Имущество») в соответствии с выкопировкой поэтажного плана, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора аренды (приложения № 3), для использования под офис.

1.2.Характеристика Имущества:

1.2.1. Отдельно стоящее здание, помещение в здании, встроенное или пристроенное помещение в здании, подвальное, полуподвальное (нужное подчеркнуть).

* + 1. 1. 2.2. Площадь, сданная в аренду **31,24** кв.м.
		2. 1.2.3. Техническое обустройство: водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение (нужное подчеркнуть)

1.3. Имущество, сданное в аренду, является собственностью Оренбургской области и закреплено на праве оперативного управления/хозяйственного ведения за Арендодателем.

**2. Срок действия договора.**

2.1. Срок действия договора устанавливается:

с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г

**3. Права сторон по договору.**

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Контролировать порядок использования Арендатором имущества и соблюдения им условий настоящего договора.

3.1.2. Не перезаключать с Арендатором договор аренды имущества на новый срок или досрочно его расторгнуть при возникновении необходимости использования имущества Арендодателем и (или) в случае нарушения Арендатором условий настоящего договора.

3.1.3. Изменить в одностороннем порядке размер арендной платы в случае принятия уполномоченным органом нормативного документа, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы, по сравнению с действующим.

 3.1.4. В случае, когда Арендатор не сдал имущество по акту приема-передачи по истечении 10 дней после окончания срока действия настоящего договора или его расторжения, и (или) не обеспечил доступ представителей Арендодателя к имуществу, в одностороннем порядке вступить в непосредственное владение Имуществом для его дальнейшего использования по своему усмотрению (произведя при необходимости вскрытие закрытых помещений и устранив иные препятствия для владения и пользования имуществом). В этом случае имущество Арендатора, находящееся внутри арендованных помещений, сдается на ответственное хранение юридическому лицу, определенному Арендодателем, по описи, составленной комиссией. Оплату услуг за хранение данного имущества Арендатора и возмещение всех расходов, связанных с его передачей на хранение, осуществляет Арендатор.

 3.1.5. Взыскивать неустойку (штраф, пеню) и убытки с Арендатора, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему договору.

3.1.6. Отказаться от исполнения настоящего договора и досрочно расторгнуть его во внесудебном порядке либо требовать досрочного расторжения настоящего договора в судебном порядке, по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим договором и действующим законодательством.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Использовать имущество в соответствии с условиями настоящего договора и назначением имущества, указанным в п. 1.1. настоящего договора.

3.2.2. Оплатить сумму годовой арендной платы в течение календарного месяца с момента заключения настоящего договора.

3.2.3. Страховать имущество. Право страховки по истечении срока действия настоящего договора переходит к Арендодателю.

3.2.4. При исполнении надлежащим образом своих обязанностей по настоящему договору, по истечении срока настоящего договора при прочих равных условиях преимущественно перед другими лицами заключить договор аренды имущества на новый срок. При этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить такой договор не позднее, чем за один месяц до истечения срока настоящего договора.

**4. Обязанности сторон.**

4.1. Арендодатель обязывается:

4.1.1. Передать имущество Арендатору по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 1).

4.1.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору осуществлять свои права по настоящему договору в порядке, установленном действующим законодательством и условиями настоящего договора.

4.1.3. Не менее чем за месяц до окончания срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения, уведомить в письменной форме Арендатора о намерении отказаться от заключения настоящего договора на новый срок либо о его досрочном расторжении.

4.1.4. Доводить до Арендатора информацию об изменении своего наименования, юридического адреса, банковских реквизитов в течении 15 дней с момента их изменения.

4.1.5. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам, касающимся настоящего договора.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Принять от Арендодателя имущество по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение №1).

4.2.2. Заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных и эксплуатационных затрат, связанных с содержанием имущества, в течение 20 календарных дней с момента вступления в силу настоящего договора.

4.2.3. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора.

4.2.4. Содержать имущество в технически исправном и безопасном со-стоянии.

4.2.5. Проводить текущий ремонт имущества за счет собственных средств без дальнейшей их компенсации.

4.2.6. Вносить арендную плату в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.7. Не производить реконструкцию, перепланировку, переоборудование Имущества без согласования с Госсанэпиднадзором, Госпожнадзором и без письменного разрешения Арендодателя и Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области.

4.2.8. При намерении использовать преимущественное право на заключение договора аренды имуществом на новый срок письменно уведомить Арендодателя об этом намерении не позднее, чем за один месяц до окончания действия настоящего договора.

4.2.9. Возвратить Имущество Арендодателю по акту приема-передачи в последний день действия настоящего договора или его досрочного расторжения, в состоянии, пригодном для дальнейшего использования имущества, без дополнительных финансовых затрат Арендодателя.

4.2.10. Не передавать Имущество в субаренду, залог, безвозмездное пользование, не вносить его в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ и товариществ и не осуществлять иных действий, способных повлечь какое-либо обременение имущества правами третьих лиц.

Не передавать имущество в субаренду без предварительного письменного разрешения Арендодателя и Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области.

4.2.11. В случае возникновения аварийных ситуаций, способных повлечь ухудшение состояния или уничтожение имущества, немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

4.2.12. В необходимых случаях и за счет собственных средств без дальнейшей их компенсации производить по согласованию с Арендодателем капитальный ремонт имущества.

4.2.13. Обеспечивать беспрепятственный доступ к имуществу представителям Арендодателя и других органов и организаций, контролирующих соблюдение условий настоящего договора и соответствующих законов, норм и правил.

4.2.14. Освободить имущество в срок, установленный Арендодателем, в связи с проведением работ, связанных с приведением имущества в надлежащее, безопасное состояние (капитальный ремонт, устранение аварийных ситуаций, ликвидация имущества и др.) в связи с градостроительными и иными требованиями.

4.2.15. Доводить до сведения Арендодателя в письменной форме об изменении своего наименования, места нахождения, банковских реквизитов и телефона в течение 15 дней с момента их изменения.

4.2.16. Осуществлять все необходимые меры по сохранению и использованию по назначению имущества, особенно в случае отнесения (полностью или частично) имущества к объекту культурного наследия с соблюдением требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия» (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

4.2.17. В месячный срок рассматривать обращения Арендодателя по вопросам, касающимся настоящего договора.

4.2.18. Предоставлять по требованию Арендодателя копии платежных документов, подтверждающих внесение арендной платы.

**5. Улучшения имущества, полученного в аренду.**

5.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения имущества являются собственностью Арендатора.

5.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения имущества. После прекращения договора стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

**6. Платежи и расчеты по договору.**

6.1. В соответствии с расчетом, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 2), размер арендной платы за использование имущества без учета НДС на срок действия договора аренды составляет: **41176-94 (Сорок одна тысяча сто семьдесят шесть) руб. 94 коп.)**

6.2. Арендатор ежемесячно, не позднее 5 числа, перечисляет арендную плату за истекший месяц без учета НДС в размере  **3459-31(Три тысячи четыреста пятьдесят девять) руб. 31 коп.)**  по следующим реквизитам: государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес инкубатор» ИНН 5609046635, КПП 560901001 Министерство финансов Оренбургской области, р/сч. 03224643530000005300 Отделение Оренбург банка России//УФК по Оренбургской области г. Оренбург л/сч. 074110010, назначение платежа: «Арендная плата от сдачи в аренду областной собственности по договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_2024 г.»

6.3. Арендная плата не включает плату за пользование земельным участком, на котором расположено имущество.

6.4. При принятии нормативно-правового акта, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы за пользование недвижимым имуществом, арендная плата подлежит изменению с момента ее официального утверждения.

6.5.Обязательства по перечислению арендной платы исполняются Арендатором только в твердой сумме платежей, определенной пунктом 6.2 настоящего договора и вносимых ежемесячно. Арендная плата в виде предоставления определенных услуг или передачи вещи не допускается.

**7. Ответственность сторон.**

7.1. За несвоевременное внесение арендной платы в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.2. За нанесение имуществу ущерба Арендатор возмещает Арендодателю стоимость ремонтно-восстановительных работ.

7.3. Уплата штрафных санкций не освобождает Арендатора от необходимости выполнения обязательств по настоящему договору.

7.4. За неисполнение обязательств, предусмотренных п. 4.2.9., 4.2.14. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 1-кратного месячного платежа арендной платы.

**8.Антикоррупционная оговорка**

8.1. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей договора законодательством как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии коррупции и легализации (отмывании) доходов, полученных преступным путем.

8.2. В случае возникновения у Стороны добросовестных и обоснованных подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела договора, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме не позднее 5 рабочих дней с момента возникновения указанных подозрений. В письменном уведомлении указываются лица, причастные к нарушению условий договора, фактические обстоятельства дела и предоставляются материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение настоящего раздела договора.

Каналы уведомления Арендодателя\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, официальный сайт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (при наличии).

Каналы уведомления Арендатора о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, официальный сайт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (при наличии).

Сторона, получившая письменное уведомление о нарушении положений настоящего раздела договора, обязана в течение 10 рабочих дней с даты его получения рассмотреть его и в течение 5 рабочих дней с даты окончания рассмотрения сообщить уведомившей Стороне об итогах его рассмотрения.

8.3. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений настоящего раздела договора с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций. Стороны гарантируют отсутствие негативных последствий как для уведомившей Стороны в целом, так и для конкретных работников уведомившей Стороны, сообщивших о факте нарушений условий настоящего раздела договора.

8.4. В случае подтверждения факта нарушений одной Стороной положений настоящего раздела и/или неполучения другой Стороной информации об итогах рассмотрения письменного уведомления о нарушении условий настоящего раздела договора, другая Сторона имеет право расторгнуть настоящий договор в судебном порядке.

8.5. Стороны информируют в письменной форме Министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области не позднее 5 рабочих дней с момента подтверждения факта соответствующего нарушения.

**9.Изменение, расторжение и продление договора.**

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами, в установленном порядке.

9.2. Предложения об изменениях условий настоящего договора рассматриваются Сторонами в месячный срок.

9.3. В случае прекращения деятельности Арендатора, настоящий договор считается расторгнутым с момента его исключения из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

9.5. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут во внесудебном порядке с предупреждением Арендатора в месячный срок по следующим основаниям:

- при использовании Арендатором имущества в целом или его части не в соответствии с настоящим договором и назначением имущества, указанным в пункте 1.1 настоящего договора;

- при сдаче Арендатором имущества в субаренду самостоятельно, в залог или при осуществлении Арендатором иных действий, способных повлечь какое-либо обременение имущества правами третьих лиц;

- при невнесении арендной платы или не предоставлении платежных документов по запросу Арендодателя в течение двух месяцев подряд;

- в случае, если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние имущества;

- имеется потребность использования имущества для собственных нужд Арендодателя.

**10. Прочие положения.**

10.1. Споры, возникающие между Сторонами по вопросам исполнения настоящего договора, разрешаются путем переговоров. При не достижении согласия споры разрешаются в Арбитражном суде.

10.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**11. Место нахождения, банковские реквизиты и подписи Сторон.**

 **Арендодатель Арендатор**

|  |  |
| --- | --- |
| **Государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**ИНН 5609046635Адрес местонахождения: 460019, г. Оренбург,Шарлыкское шоссе зд. 5, пом. 6Тел./ факс: (3532) 438-333 |  |
| Директор ГБУ «Оренбургский областной бизнес - инкубатор»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Бородин П.А.  |  |
| « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г. |  |

 Пиложение № 1

к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**АКТ**

**ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Оренбург «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Арендодатель - государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**, в лице директора Бородина Павла Александровича, с одной стороны, и Арендатор - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, составили акт приема - передачи нежилого помещения, расположенного на 1 этаже двухэтажного здания № 6 с кадастровым номером 56:44:0107002:289 по адресу: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе зд. 5, пом. 6, на поэтажном плане № 42.2.

Год постройки здания

 Общей площадью: **31,24** кв.м.

Общее состояние помещения: удовлетворительное.

**Кровля** – в удовлетворительном состоянии.

**Материал стен** смешанная конструкция

**Внутренняя отделка помещения** – в удовлетворительном состоянии.

**Отопление**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Электроснабжение**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Водоснабжение**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Канализация**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Вентиляция**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

Стороны претензий к передаваемым помещениям не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель сдал** | **Арендатор принял** |
| Директор ГБУ «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.А. Бородин  |  |

 Приложение 2

 к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Расчет арендной платы за аренду нежилого помещения**

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* + 1. Общая площадь: 31,24 кв.м.
1. Адрес помещения: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, д. 5
2. Срок аренды: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. Расчет арендной платы произведен на основании отчета независимого оценщика ООО «Южно-Уральская оценочная компания»:
4. - от 11.12.2023 г. № 339-Н/2023 «Об оценке рыночной стоимости права пользования (ставки арендной платы) в год за 1 кв.м. офисных помещений..» арендная плата за 1 кв.м. нежилого помещения на 1 этаже под офис в год составляет 3322-00 руб. без учета НДС или 276-83 руб. за 1 кв.м. без учета НДС.
5. В соответствии с постановлением Правительства Оренбургской области от 09.12.2013 №1125-п «Об установлении корректирующих коэффициентов при расчете размера арендной платы для субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих помещение у государственного бюджетного учреждения «Оренбургский областной бизнес - инкубатор», закрепленном на праве оперативного управления» (далее Постановление), арендная плата для субъектов малого и среднего предпринимательства размещающихся в ГБУ ООБИ в первый год аренды – 0,4 от размера арендной платы и составляет 1328-00 руб. без учета НДС или 276-83 руб. за 1 кв.м. в месяц без учета НДС
6. Годовая сумма арендной платы, установленная по итогам проведенных торгов в соответствии с протоколом \_\_\_ по лоту \_\_\_ составляет \_\_\_\_\_\_\_ руб.

На период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

Всего за аренду помещения в месяц: 110-73 х 31,24 = 3459-31 руб. (без НДС).

За период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_ г. = 3459-31\*12= 41176-94 руб. (без НДС).

С учетом корректирующего коэффициента для первого года аренды 0,4

**Арендная плата на срок действия договора без учета НДС = 41176-94 руб.**

**Арендодатель освобожден от уплаты НДС в соответствии с п.2 ст.146 НК РФ.**

Расчет произвел «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| СХЕМА ПОМЕЩЕНИЙ ПЕРВОГО ЭТАЖА ГБУ "ООБИ" |
| Экспликация помещений первого этажа для договора аренды между Государственным бюджетным учреждением "Оренбургский областной бизнес-инкубатор" и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Помещение № 42.2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| на первом этаже площадью | 31,24 | кв.метр |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Всего помещений 1 шт. общей площадью  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 31,24(тридцать один) кв.метр |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | к договору аренды № от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ДиректорГБУ ООБИ |  | П.А. Бородин |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Приложение №3 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| \*Примечание: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Верхняя цифра на схеме помещений - № помещения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Нижняя - площадь помещения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_\_\_- \_\_\_\_\_\_

 г. Оренбург «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Бородина Павла Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора.**

1.1. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О защите конкуренции» и по результатам торгов, проведенных в форме открытого конкурса на право заключения договора аренды недвижимого имущества, Арендодатель сдает в аренду Арендатору часть нежилого помещения, расположенного на 1 этаже двухэтажного здания № 6 с кадастровым номером 56:44:0107002:289 по адресу: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе зд. 5, пом. 6, на поэтажном плане № 47.2 (далее по тексту «Имущество») в соответствии с выкопировкой поэтажного плана, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора аренды (приложения № 3), для использования под офис.

1.2.Характеристика Имущества:

1.2.1. Отдельно стоящее здание, помещение в здании, встроенное или пристроенное помещение в здании, подвальное, полуподвальное (нужное подчеркнуть).

* + 1. 1. 2.2. Площадь, сданная в аренду **33,11** кв.м.
		2. 1.2.3. Техническое обустройство: водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение (нужное подчеркнуть)

1.3. Имущество, сданное в аренду, является собственностью Оренбургской области и закреплено на праве оперативного управления/хозяйственного ведения за Арендодателем.

**2. Срок действия договора.**

2.1. Срок действия договора устанавливается:

с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г

**3. Права сторон по договору.**

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Контролировать порядок использования Арендатором имущества и соблюдения им условий настоящего договора.

3.1.2. Не перезаключать с Арендатором договор аренды имущества на новый срок или досрочно его расторгнуть при возникновении необходимости использования имущества Арендодателем и (или) в случае нарушения Арендатором условий настоящего договора.

3.1.3. Изменить в одностороннем порядке размер арендной платы в случае принятия уполномоченным органом нормативного документа, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы, по сравнению с действующим.

 3.1.4. В случае, когда Арендатор не сдал имущество по акту приема-передачи по истечении 10 дней после окончания срока действия настоящего договора или его расторжения, и (или) не обеспечил доступ представителей Арендодателя к имуществу, в одностороннем порядке вступить в непосредственное владение Имуществом для его дальнейшего использования по своему усмотрению (произведя при необходимости вскрытие закрытых помещений и устранив иные препятствия для владения и пользования имуществом). В этом случае имущество Арендатора, находящееся внутри арендованных помещений, сдается на ответственное хранение юридическому лицу, определенному Арендодателем, по описи, составленной комиссией. Оплату услуг за хранение данного имущества Арендатора и возмещение всех расходов, связанных с его передачей на хранение, осуществляет Арендатор.

 3.1.5. Взыскивать неустойку (штраф, пеню) и убытки с Арендатора, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему договору.

3.1.6. Отказаться от исполнения настоящего договора и досрочно расторгнуть его во внесудебном порядке либо требовать досрочного расторжения настоящего договора в судебном порядке, по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим договором и действующим законодательством.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Использовать имущество в соответствии с условиями настоящего договора и назначением имущества, указанным в п. 1.1. настоящего договора.

3.2.2. Оплатить сумму годовой арендной платы в течение календарного месяца с момента заключения настоящего договора.

3.2.3. Страховать имущество. Право страховки по истечении срока действия настоящего договора переходит к Арендодателю.

3.2.4. При исполнении надлежащим образом своих обязанностей по настоящему договору, по истечении срока настоящего договора при прочих равных условиях преимущественно перед другими лицами заключить договор аренды имущества на новый срок. При этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить такой договор не позднее, чем за один месяц до истечения срока настоящего договора.

**4. Обязанности сторон.**

4.1. Арендодатель обязывается:

4.1.1. Передать имущество Арендатору по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 1).

4.1.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору осуществлять свои права по настоящему договору в порядке, установленном действующим законодательством и условиями настоящего договора.

4.1.3. Не менее чем за месяц до окончания срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения, уведомить в письменной форме Арендатора о намерении отказаться от заключения настоящего договора на новый срок либо о его досрочном расторжении.

4.1.4. Доводить до Арендатора информацию об изменении своего наименования, юридического адреса, банковских реквизитов в течении 15 дней с момента их изменения.

4.1.5. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам, касающимся настоящего договора.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Принять от Арендодателя имущество по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение №1).

4.2.2. Заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных и эксплуатационных затрат, связанных с содержанием имущества, в течение 20 календарных дней с момента вступления в силу настоящего договора.

4.2.3. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора.

4.2.4. Содержать имущество в технически исправном и безопасном со-стоянии.

4.2.5. Проводить текущий ремонт имущества за счет собственных средств без дальнейшей их компенсации.

4.2.6. Вносить арендную плату в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.7. Не производить реконструкцию, перепланировку, переоборудование Имущества без согласования с Госсанэпиднадзором, Госпожнадзором и без письменного разрешения Арендодателя и Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области.

4.2.8. При намерении использовать преимущественное право на заключение договора аренды имуществом на новый срок письменно уведомить Арендодателя об этом намерении не позднее, чем за один месяц до окончания действия настоящего договора.

4.2.9. Возвратить Имущество Арендодателю по акту приема-передачи в последний день действия настоящего договора или его досрочного расторжения, в состоянии, пригодном для дальнейшего использования имущества, без дополнительных финансовых затрат Арендодателя.

4.2.10. Не передавать Имущество в субаренду, залог, безвозмездное пользование, не вносить его в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ и товариществ и не осуществлять иных действий, способных повлечь какое-либо обременение имущества правами третьих лиц.

Не передавать имущество в субаренду без предварительного письменного разрешения Арендодателя и Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области.

4.2.11. В случае возникновения аварийных ситуаций, способных повлечь ухудшение состояния или уничтожение имущества, немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

4.2.12. В необходимых случаях и за счет собственных средств без дальнейшей их компенсации производить по согласованию с Арендодателем капитальный ремонт имущества.

4.2.13. Обеспечивать беспрепятственный доступ к имуществу представителям Арендодателя и других органов и организаций, контролирующих соблюдение условий настоящего договора и соответствующих законов, норм и правил.

4.2.14. Освободить имущество в срок, установленный Арендодателем, в связи с проведением работ, связанных с приведением имущества в надлежащее, безопасное состояние (капитальный ремонт, устранение аварийных ситуаций, ликвидация имущества и др.) в связи с градостроительными и иными требованиями.

4.2.15. Доводить до сведения Арендодателя в письменной форме об изменении своего наименования, места нахождения, банковских реквизитов и телефона в течение 15 дней с момента их изменения.

4.2.16. Осуществлять все необходимые меры по сохранению и использованию по назначению имущества, особенно в случае отнесения (полностью или частично) имущества к объекту культурного наследия с соблюдением требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия» (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

4.2.17. В месячный срок рассматривать обращения Арендодателя по вопросам, касающимся настоящего договора.

4.2.18. Предоставлять по требованию Арендодателя копии платежных документов, подтверждающих внесение арендной платы.

**5. Улучшения имущества, полученного в аренду.**

5.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения имущества являются собственностью Арендатора.

5.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения имущества. После прекращения договора стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

**6. Платежи и расчеты по договору.**

6.1. В соответствии с расчетом, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 2), размер арендной платы за использование имущества без учета НДС на срок действия договора аренды составляет: **43641-76 (Сорок три тысячи шестьсот сорок один) руб. 76 коп.)**

6.2. Арендатор ежемесячно, не позднее 5 числа, перечисляет арендную плату за истекший месяц без учета НДС в размере  **3666-38(Три тысячи шестьсот шестьдесят шесть) руб. 38 коп.)**  по следующим реквизитам: государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес инкубатор» ИНН 5609046635, КПП 560901001 Министерство финансов Оренбургской области, р/сч. 03224643530000005300 Отделение Оренбург банка России//УФК по Оренбургской области г. Оренбург л/сч. 074110010, назначение платежа: «Арендная плата от сдачи в аренду областной собственности по договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_2024 г.»

6.3. Арендная плата не включает плату за пользование земельным участком, на котором расположено имущество.

6.4. При принятии нормативно-правового акта, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы за пользование недвижимым имуществом, арендная плата подлежит изменению с момента ее официального утверждения.

6.5.Обязательства по перечислению арендной платы исполняются Арендатором только в твердой сумме платежей, определенной пунктом 6.2 настоящего договора и вносимых ежемесячно. Арендная плата в виде предоставления определенных услуг или передачи вещи не допускается.

**7. Ответственность сторон.**

7.1. За несвоевременное внесение арендной платы в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.2. За нанесение имуществу ущерба Арендатор возмещает Арендодателю стоимость ремонтно-восстановительных работ.

7.3. Уплата штрафных санкций не освобождает Арендатора от необходимости выполнения обязательств по настоящему договору.

7.4. За неисполнение обязательств, предусмотренных п. 4.2.9., 4.2.14. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 1-кратного месячного платежа арендной платы.

**8.Антикоррупционная оговорка**

8.1. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей договора законодательством как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии коррупции и легализации (отмывании) доходов, полученных преступным путем.

8.2. В случае возникновения у Стороны добросовестных и обоснованных подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела договора, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме не позднее 5 рабочих дней с момента возникновения указанных подозрений. В письменном уведомлении указываются лица, причастные к нарушению условий договора, фактические обстоятельства дела и предоставляются материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение настоящего раздела договора.

Каналы уведомления Арендодателя\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, официальный сайт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (при наличии).

Каналы уведомления Арендатора о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, официальный сайт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (при наличии).

Сторона, получившая письменное уведомление о нарушении положений настоящего раздела договора, обязана в течение 10 рабочих дней с даты его получения рассмотреть его и в течение 5 рабочих дней с даты окончания рассмотрения сообщить уведомившей Стороне об итогах его рассмотрения.

8.3. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений настоящего раздела договора с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций. Стороны гарантируют отсутствие негативных последствий как для уведомившей Стороны в целом, так и для конкретных работников уведомившей Стороны, сообщивших о факте нарушений условий настоящего раздела договора.

8.4. В случае подтверждения факта нарушений одной Стороной положений настоящего раздела и/или неполучения другой Стороной информации об итогах рассмотрения письменного уведомления о нарушении условий настоящего раздела договора, другая Сторона имеет право расторгнуть настоящий договор в судебном порядке.

8.5. Стороны информируют в письменной форме Министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области не позднее 5 рабочих дней с момента подтверждения факта соответствующего нарушения.

**9.Изменение, расторжение и продление договора.**

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами, в установленном порядке.

9.2. Предложения об изменениях условий настоящего договора рассматриваются Сторонами в месячный срок.

9.3. В случае прекращения деятельности Арендатора, настоящий договор считается расторгнутым с момента его исключения из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

9.5. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут во внесудебном порядке с предупреждением Арендатора в месячный срок по следующим основаниям:

- при использовании Арендатором имущества в целом или его части не в соответствии с настоящим договором и назначением имущества, указанным в пункте 1.1 настоящего договора;

- при сдаче Арендатором имущества в субаренду самостоятельно, в залог или при осуществлении Арендатором иных действий, способных повлечь какое-либо обременение имущества правами третьих лиц;

- при невнесении арендной платы или не предоставлении платежных документов по запросу Арендодателя в течение двух месяцев подряд;

- в случае, если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние имущества;

- имеется потребность использования имущества для собственных нужд Арендодателя.

**10. Прочие положения.**

10.1. Споры, возникающие между Сторонами по вопросам исполнения настоящего договора, разрешаются путем переговоров. При не достижении согласия споры разрешаются в Арбитражном суде.

10.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**11. Место нахождения, банковские реквизиты и подписи Сторон.**

 **Арендодатель Арендатор**

|  |  |
| --- | --- |
| **Государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**ИНН 5609046635Адрес местонахождения: 460019, г. Оренбург,Шарлыкское шоссе зд. 5, пом. 6Тел./ факс: (3532) 438-333 |  |
| Директор ГБУ «Оренбургский областной бизнес - инкубатор»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Бородин П.А.  |  |
| « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г. |  |

 Пиложение № 1

к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**АКТ**

**ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Оренбург «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Арендодатель - государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**, в лице директора Бородина Павла Александровича, с одной стороны, и Арендатор - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, составили акт приема - передачи нежилого помещения, расположенного на 1 этаже двухэтажного здания № 6 с кадастровым номером 56:44:0107002:289 по адресу: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе зд. 5, пом. 6, на поэтажном плане № 47.2.

Год постройки здания

 Общей площадью: **33,11** кв.м.

Общее состояние помещения: удовлетворительное.

**Кровля** – в удовлетворительном состоянии.

**Материал стен** смешанная конструкция

**Внутренняя отделка помещения** – в удовлетворительном состоянии.

**Отопление**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Электроснабжение**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Водоснабжение**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Канализация**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Вентиляция**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

Стороны претензий к передаваемым помещениям не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель сдал** | **Арендатор принял** |
| Директор ГБУ «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.А. Бородин  |  |

 Приложение 2

 к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Расчет арендной платы за аренду нежилого помещения**

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* + 1. Общая площадь: 33,11 кв.м.
1. Адрес помещения: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе зд. 5, пом. 6
2. Срок аренды: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. Расчет арендной платы произведен на основании отчета независимого оценщика ООО «Южно-Уральская оценочная компания»:
4. - от 11.12.2023 г. № 339-Н/2023 «Об оценке рыночной стоимости права пользования (ставки арендной платы) в год за 1 кв.м. офисных помещений..» арендная плата за 1 кв.м. нежилого помещения на 1 этаже под офис в год составляет 3322-00 руб. без учета НДС или 276-83 руб. за 1 кв.м. без учета НДС.
5. В соответствии с постановлением Правительства Оренбургской области от 09.12.2013 №1125-п «Об установлении корректирующих коэффициентов при расчете размера арендной платы для субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих помещение у государственного бюджетного учреждения «Оренбургский областной бизнес - инкубатор», закрепленном на праве оперативного управления» (далее Постановление), арендная плата для субъектов малого и среднего предпринимательства размещающихся в ГБУ ООБИ в первый год аренды – 0,4 от размера арендной платы и составляет 1328-00 руб. без учета НДС или 276-83 руб. за 1 кв.м. в месяц без учета НДС
6. Годовая сумма арендной платы, установленная по итогам проведенных торгов в соответствии с протоколом \_\_\_ по лоту \_\_\_ составляет \_\_\_\_\_\_\_ руб.

На период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

Всего за аренду помещения в месяц: 110-73 х 33,11 = 3666-38 руб. (без НДС).

За период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_ г. = 3666-38\*12= 43641-76 руб. (без НДС).

С учетом корректирующего коэффициента для первого года аренды 0,4

**Арендная плата на срок действия договора без учета НДС = 43641-76 руб.**

**Арендодатель освобожден от уплаты НДС в соответствии с п.2 ст.146 НК РФ.**

Расчет произвел «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| СХЕМА ПОМЕЩЕНИЙ ПЕРВОГО ЭТАЖА ГБУ "ООБИ" |
| Экспликация помещений первого этажа для договора аренды между Государственным бюджетным учреждением "Оренбургский областной бизнес-инкубатор" и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Помещение № 47.2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| на первом этаже площадью | 33,11 | кв.метр |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Всего помещений 1 шт. общей площадью  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 33,11(тридцать три) кв.метр |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | к договору аренды № от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ДиректорГБУ ООБИ |  | П.А. Бородин |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Приложение №3 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| \*Примечание: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Верхняя цифра на схеме помещений - № помещения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Нижняя - площадь помещения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_\_\_- \_\_\_\_\_\_

 г. Оренбург «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Бородина Павла Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора.**

1.1. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О защите конкуренции» и по результатам торгов, проведенных в форме открытого конкурса на право заключения договора аренды недвижимого имущества, Арендодатель сдает в аренду Арендатору часть нежилого помещения, расположенного на 2 этаже двухэтажного здания № 6 с кадастровым номером 56:44:0107002:289 по адресу: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе зд. 5, пом. 6, на поэтажном плане № 75.2 (далее по тексту «Имущество») в соответствии с выкопировкой поэтажного плана, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора аренды (приложения № 3), для использования под офис.

1.2.Характеристика Имущества:

1.2.1. Отдельно стоящее здание, помещение в здании, встроенное или пристроенное помещение в здании, подвальное, полуподвальное (нужное подчеркнуть).

* + 1. 1. 2.2. Площадь, сданная в аренду **25,04** кв.м.
		2. 1.2.3. Техническое обустройство: водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение (нужное подчеркнуть)

1.3. Имущество, сданное в аренду, является собственностью Оренбургской области и закреплено на праве оперативного управления/хозяйственного ведения за Арендодателем.

**2. Срок действия договора.**

2.1. Срок действия договора устанавливается:

с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г

**3. Права сторон по договору.**

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Контролировать порядок использования Арендатором имущества и соблюдения им условий настоящего договора.

3.1.2. Не перезаключать с Арендатором договор аренды имущества на новый срок или досрочно его расторгнуть при возникновении необходимости использования имущества Арендодателем и (или) в случае нарушения Арендатором условий настоящего договора.

3.1.3. Изменить в одностороннем порядке размер арендной платы в случае принятия уполномоченным органом нормативного документа, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы, по сравнению с действующим.

 3.1.4. В случае, когда Арендатор не сдал имущество по акту приема-передачи по истечении 10 дней после окончания срока действия настоящего договора или его расторжения, и (или) не обеспечил доступ представителей Арендодателя к имуществу, в одностороннем порядке вступить в непосредственное владение Имуществом для его дальнейшего использования по своему усмотрению (произведя при необходимости вскрытие закрытых помещений и устранив иные препятствия для владения и пользования имуществом). В этом случае имущество Арендатора, находящееся внутри арендованных помещений, сдается на ответственное хранение юридическому лицу, определенному Арендодателем, по описи, составленной комиссией. Оплату услуг за хранение данного имущества Арендатора и возмещение всех расходов, связанных с его передачей на хранение, осуществляет Арендатор.

 3.1.5. Взыскивать неустойку (штраф, пеню) и убытки с Арендатора, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему договору.

3.1.6. Отказаться от исполнения настоящего договора и досрочно расторгнуть его во внесудебном порядке либо требовать досрочного расторжения настоящего договора в судебном порядке, по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим договором и действующим законодательством.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Использовать имущество в соответствии с условиями настоящего договора и назначением имущества, указанным в п. 1.1. настоящего договора.

3.2.2. Оплатить сумму годовой арендной платы в течение календарного месяца с момента заключения настоящего договора.

3.2.3. Страховать имущество. Право страховки по истечении срока действия настоящего договора переходит к Арендодателю.

3.2.4. При исполнении надлежащим образом своих обязанностей по настоящему договору, по истечении срока настоящего договора при прочих равных условиях преимущественно перед другими лицами заключить договор аренды имущества на новый срок. При этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить такой договор не позднее, чем за один месяц до истечения срока настоящего договора.

**4. Обязанности сторон.**

4.1. Арендодатель обязывается:

4.1.1. Передать имущество Арендатору по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 1).

4.1.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору осуществлять свои права по настоящему договору в порядке, установленном действующим законодательством и условиями настоящего договора.

4.1.3. Не менее чем за месяц до окончания срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения, уведомить в письменной форме Арендатора о намерении отказаться от заключения настоящего договора на новый срок либо о его досрочном расторжении.

4.1.4. Доводить до Арендатора информацию об изменении своего наименования, юридического адреса, банковских реквизитов в течении 15 дней с момента их изменения.

4.1.5. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам, касающимся настоящего договора.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Принять от Арендодателя имущество по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение №1).

4.2.2. Заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных и эксплуатационных затрат, связанных с содержанием имущества, в течение 20 календарных дней с момента вступления в силу настоящего договора.

4.2.3. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора.

4.2.4. Содержать имущество в технически исправном и безопасном со-стоянии.

4.2.5. Проводить текущий ремонт имущества за счет собственных средств без дальнейшей их компенсации.

4.2.6. Вносить арендную плату в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.7. Не производить реконструкцию, перепланировку, переоборудование Имущества без согласования с Госсанэпиднадзором, Госпожнадзором и без письменного разрешения Арендодателя и Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области.

4.2.8. При намерении использовать преимущественное право на заключение договора аренды имуществом на новый срок письменно уведомить Арендодателя об этом намерении не позднее, чем за один месяц до окончания действия настоящего договора.

4.2.9. Возвратить Имущество Арендодателю по акту приема-передачи в последний день действия настоящего договора или его досрочного расторжения, в состоянии, пригодном для дальнейшего использования имущества, без дополнительных финансовых затрат Арендодателя.

4.2.10. Не передавать Имущество в субаренду, залог, безвозмездное пользование, не вносить его в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ и товариществ и не осуществлять иных действий, способных повлечь какое-либо обременение имущества правами третьих лиц.

Не передавать имущество в субаренду без предварительного письменного разрешения Арендодателя и Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области.

4.2.11. В случае возникновения аварийных ситуаций, способных повлечь ухудшение состояния или уничтожение имущества, немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

4.2.12. В необходимых случаях и за счет собственных средств без дальнейшей их компенсации производить по согласованию с Арендодателем капитальный ремонт имущества.

4.2.13. Обеспечивать беспрепятственный доступ к имуществу представителям Арендодателя и других органов и организаций, контролирующих соблюдение условий настоящего договора и соответствующих законов, норм и правил.

4.2.14. Освободить имущество в срок, установленный Арендодателем, в связи с проведением работ, связанных с приведением имущества в надлежащее, безопасное состояние (капитальный ремонт, устранение аварийных ситуаций, ликвидация имущества и др.) в связи с градостроительными и иными требованиями.

4.2.15. Доводить до сведения Арендодателя в письменной форме об изменении своего наименования, места нахождения, банковских реквизитов и телефона в течение 15 дней с момента их изменения.

4.2.16. Осуществлять все необходимые меры по сохранению и использованию по назначению имущества, особенно в случае отнесения (полностью или частично) имущества к объекту культурного наследия с соблюдением требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия» (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

4.2.17. В месячный срок рассматривать обращения Арендодателя по вопросам, касающимся настоящего договора.

4.2.18. Предоставлять по требованию Арендодателя копии платежных документов, подтверждающих внесение арендной платы.

**5. Улучшения имущества, полученного в аренду.**

5.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения имущества являются собственностью Арендатора.

5.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения имущества. После прекращения договора стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

**6. Платежи и расчеты по договору.**

6.1. В соответствии с расчетом, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 2), размер арендной платы за использование имущества без учета НДС на срок действия договора аренды составляет: **28414-75 (Двадцать восемь тысяч четыреста четырнадцать) руб. 75 коп.)**

6.2. Арендатор ежемесячно, не позднее 5 числа, перечисляет арендную плату за истекший месяц без учета НДС в размере  **2387-15 (Две тысячи триста восемьдесят семь) руб. 15 коп.)**  по следующим реквизитам: государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес инкубатор» ИНН 5609046635, КПП 560901001 Министерство финансов Оренбургской области, р/сч. 03224643530000005300 Отделение Оренбург банка России//УФК по Оренбургской области г. Оренбург л/сч. 074110010, назначение платежа: «Арендная плата от сдачи в аренду областной собственности по договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_2024 г.»

6.3. Арендная плата не включает плату за пользование земельным участком, на котором расположено имущество.

6.4. При принятии нормативно-правового акта, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы за пользование недвижимым имуществом, арендная плата подлежит изменению с момента ее официального утверждения.

6.5.Обязательства по перечислению арендной платы исполняются Арендатором только в твердой сумме платежей, определенной пунктом 6.2 настоящего договора и вносимых ежемесячно. Арендная плата в виде предоставления определенных услуг или передачи вещи не допускается.

**7. Ответственность сторон.**

7.1. За несвоевременное внесение арендной платы в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.2. За нанесение имуществу ущерба Арендатор возмещает Арендодателю стоимость ремонтно-восстановительных работ.

7.3. Уплата штрафных санкций не освобождает Арендатора от необходимости выполнения обязательств по настоящему договору.

7.4. За неисполнение обязательств, предусмотренных п. 4.2.9., 4.2.14. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 1-кратного месячного платежа арендной платы.

**8.Антикоррупционная оговорка**

8.1. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей договора законодательством как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии коррупции и легализации (отмывании) доходов, полученных преступным путем.

8.2. В случае возникновения у Стороны добросовестных и обоснованных подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела договора, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме не позднее 5 рабочих дней с момента возникновения указанных подозрений. В письменном уведомлении указываются лица, причастные к нарушению условий договора, фактические обстоятельства дела и предоставляются материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение настоящего раздела договора.

Каналы уведомления Арендодателя\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, официальный сайт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (при наличии).

Каналы уведомления Арендатора о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, официальный сайт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (при наличии).

Сторона, получившая письменное уведомление о нарушении положений настоящего раздела договора, обязана в течение 10 рабочих дней с даты его получения рассмотреть его и в течение 5 рабочих дней с даты окончания рассмотрения сообщить уведомившей Стороне об итогах его рассмотрения.

8.3. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений настоящего раздела договора с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций. Стороны гарантируют отсутствие негативных последствий как для уведомившей Стороны в целом, так и для конкретных работников уведомившей Стороны, сообщивших о факте нарушений условий настоящего раздела договора.

8.4. В случае подтверждения факта нарушений одной Стороной положений настоящего раздела и/или неполучения другой Стороной информации об итогах рассмотрения письменного уведомления о нарушении условий настоящего раздела договора, другая Сторона имеет право расторгнуть настоящий договор в судебном порядке.

8.5. Стороны информируют в письменной форме Министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области не позднее 5 рабочих дней с момента подтверждения факта соответствующего нарушения.

**9.Изменение, расторжение и продление договора.**

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами, в установленном порядке.

9.2. Предложения об изменениях условий настоящего договора рассматриваются Сторонами в месячный срок.

9.3. В случае прекращения деятельности Арендатора, настоящий договор считается расторгнутым с момента его исключения из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

9.5. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут во внесудебном порядке с предупреждением Арендатора в месячный срок по следующим основаниям:

- при использовании Арендатором имущества в целом или его части не в соответствии с настоящим договором и назначением имущества, указанным в пункте 1.1 настоящего договора;

- при сдаче Арендатором имущества в субаренду самостоятельно, в залог или при осуществлении Арендатором иных действий, способных повлечь какое-либо обременение имущества правами третьих лиц;

- при невнесении арендной платы или не предоставлении платежных документов по запросу Арендодателя в течение двух месяцев подряд;

- в случае, если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние имущества;

- имеется потребность использования имущества для собственных нужд Арендодателя.

**10. Прочие положения.**

10.1. Споры, возникающие между Сторонами по вопросам исполнения настоящего договора, разрешаются путем переговоров. При не достижении согласия споры разрешаются в Арбитражном суде.

10.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**11. Место нахождения, банковские реквизиты и подписи Сторон.**

 **Арендодатель Арендатор**

|  |  |
| --- | --- |
| **Государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**ИНН 5609046635Адрес местонахождения: 460019, г. Оренбург,Шарлыкское шоссе зд. 5, пом. 6Тел./ факс: (3532) 438-333 |  |
| Директор ГБУ «Оренбургский областной бизнес - инкубатор»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Бородин П.А.  |  |
| « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г. |  |

 Пиложение № 1

к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**АКТ**

**ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Оренбург «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Арендодатель - государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**, в лице директора Бородина Павла Александровича, с одной стороны, и Арендатор - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, составили акт приема - передачи нежилого помещения, расположенного на 2 этаже двухэтажного здания № 6 с кадастровым номером 56:44:0107002:289 по адресу: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе зд. 5, пом. 6, на поэтажном плане № 75.2.

Год постройки здания

 Общей площадью: **25,04** кв.м.

Общее состояние помещения: удовлетворительное.

**Кровля** – в удовлетворительном состоянии.

**Материал стен** смешанная конструкция

**Внутренняя отделка помещения** – в удовлетворительном состоянии.

**Отопление**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Электроснабжение**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Водоснабжение**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Канализация**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Вентиляция**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

Стороны претензий к передаваемым помещениям не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель сдал** | **Арендатор принял** |
| Директор ГБУ «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.А. Бородин  |  |

 Приложение 2

 к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Расчет арендной платы за аренду нежилого помещения**

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* + 1. Общая площадь: 25,04 кв.м.
1. Адрес помещения: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе зд. 5, пом. 6
2. Срок аренды: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. Расчет арендной платы произведен на основании отчета независимого оценщика ООО «Южно-Уральская оценочная компания»:
4. - от 11.12.2023 г. № 340-Н/2023 «Об оценке рыночной стоимости права пользования (ставки арендной платы) в год за 1 кв.м. офисных помещений..» арендная плата за 1 кв.м. нежилого помещения на 2 этаже под офис в год составляет 2860-00 руб. без учета НДС или 238-33 руб. за 1 кв.м. без учета НДС.
5. В соответствии с постановлением Правительства Оренбургской области от 09.12.2013 №1125-п «Об установлении корректирующих коэффициентов при расчете размера арендной платы для субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих помещение у государственного бюджетного учреждения «Оренбургский областной бизнес - инкубатор», закрепленном на праве оперативного управления» (далее Постановление), арендная плата для субъектов малого и среднего предпринимательства размещающихся в ГБУ ООБИ в первый год аренды – 0,4 от размера арендной платы и составляет 1144-00 руб. без учета НДС или 95-33 руб. за 1 кв.м. в месяц без учета НДС
6. Годовая сумма арендной платы, установленная по итогам проведенных торгов в соответствии с протоколом \_\_\_ по лоту \_\_\_ составляет \_\_\_\_\_\_\_ руб.

На период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

Всего за аренду помещения в месяц: 95-33 х 25,04 = 2387-15 руб. (без НДС).

За период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_ г. = 2387-15\*12= 28414-75 руб. (без НДС).

С учетом корректирующего коэффициента для первого года аренды 0,4

**Арендная плата на срок действия договора без учета НДС = 28414-75 руб.**

**Арендодатель освобожден от уплаты НДС в соответствии с п.2 ст.146 НК РФ.**

Расчет произвел «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| СХЕМА ПОМЕЩЕНИЙ ВТОРОГО ЭТАЖА ГБУ "ООБИ" |
| Экспликация помещений первого этажа для договора аренды между Государственным бюджетным учреждением "Оренбургский областной бизнес-инкубатор" и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Помещение № 75.2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| на первом этаже площадью | 25,04 | кв.метр |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Всего помещений 1 шт. общей площадью  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 25,04(двадцать пять) кв.метр |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | к договору аренды № от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ДиректорГБУ ООБИ |  | П.А. Бородин |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Приложение №3 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| \*Примечание: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Верхняя цифра на схеме помещений - № помещения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Нижняя - площадь помещения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_\_\_- \_\_\_\_\_\_

 г. Оренбург «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Бородина Павла Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора.**

1.1. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О защите конкуренции» и по результатам торгов, проведенных в форме открытого конкурса на право заключения договора аренды недвижимого имущества, Арендодатель сдает в аренду Арендатору часть нежилого помещения, расположенного на 2 этаже двухэтажного здания № 6 с кадастровым номером 56:44:0107002:289 по адресу: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе зд. 5, пом. 6, на поэтажном плане № 76.2 (далее по тексту «Имущество») в соответствии с выкопировкой поэтажного плана, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора аренды (приложения № 3), для использования под офис.

1.2.Характеристика Имущества:

1.2.1. Отдельно стоящее здание, помещение в здании, встроенное или пристроенное помещение в здании, подвальное, полуподвальное (нужное подчеркнуть).

* + 1. 1. 2.2. Площадь, сданная в аренду **26,49** кв.м.
		2. 1.2.3. Техническое обустройство: водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение (нужное подчеркнуть)

1.3. Имущество, сданное в аренду, является собственностью Оренбургской области и закреплено на праве оперативного управления/хозяйственного ведения за Арендодателем.

**2. Срок действия договора.**

2.1. Срок действия договора устанавливается:

с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г

**3. Права сторон по договору.**

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Контролировать порядок использования Арендатором имущества и соблюдения им условий настоящего договора.

3.1.2. Не перезаключать с Арендатором договор аренды имущества на новый срок или досрочно его расторгнуть при возникновении необходимости использования имущества Арендодателем и (или) в случае нарушения Арендатором условий настоящего договора.

3.1.3. Изменить в одностороннем порядке размер арендной платы в случае принятия уполномоченным органом нормативного документа, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы, по сравнению с действующим.

 3.1.4. В случае, когда Арендатор не сдал имущество по акту приема-передачи по истечении 10 дней после окончания срока действия настоящего договора или его расторжения, и (или) не обеспечил доступ представителей Арендодателя к имуществу, в одностороннем порядке вступить в непосредственное владение Имуществом для его дальнейшего использования по своему усмотрению (произведя при необходимости вскрытие закрытых помещений и устранив иные препятствия для владения и пользования имуществом). В этом случае имущество Арендатора, находящееся внутри арендованных помещений, сдается на ответственное хранение юридическому лицу, определенному Арендодателем, по описи, составленной комиссией. Оплату услуг за хранение данного имущества Арендатора и возмещение всех расходов, связанных с его передачей на хранение, осуществляет Арендатор.

 3.1.5. Взыскивать неустойку (штраф, пеню) и убытки с Арендатора, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему договору.

3.1.6. Отказаться от исполнения настоящего договора и досрочно расторгнуть его во внесудебном порядке либо требовать досрочного расторжения настоящего договора в судебном порядке, по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим договором и действующим законодательством.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Использовать имущество в соответствии с условиями настоящего договора и назначением имущества, указанным в п. 1.1. настоящего договора.

3.2.2. Оплатить сумму годовой арендной платы в течение календарного месяца с момента заключения настоящего договора.

3.2.3. Страховать имущество. Право страховки по истечении срока действия настоящего договора переходит к Арендодателю.

3.2.4. При исполнении надлежащим образом своих обязанностей по настоящему договору, по истечении срока настоящего договора при прочих равных условиях преимущественно перед другими лицами заключить договор аренды имущества на новый срок. При этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить такой договор не позднее, чем за один месяц до истечения срока настоящего договора.

**4. Обязанности сторон.**

4.1. Арендодатель обязывается:

4.1.1. Передать имущество Арендатору по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 1).

4.1.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору осуществлять свои права по настоящему договору в порядке, установленном действующим законодательством и условиями настоящего договора.

4.1.3. Не менее чем за месяц до окончания срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения, уведомить в письменной форме Арендатора о намерении отказаться от заключения настоящего договора на новый срок либо о его досрочном расторжении.

4.1.4. Доводить до Арендатора информацию об изменении своего наименования, юридического адреса, банковских реквизитов в течении 15 дней с момента их изменения.

4.1.5. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам, касающимся настоящего договора.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Принять от Арендодателя имущество по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение №1).

4.2.2. Заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных и эксплуатационных затрат, связанных с содержанием имущества, в течение 20 календарных дней с момента вступления в силу настоящего договора.

4.2.3. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора.

4.2.4. Содержать имущество в технически исправном и безопасном со-стоянии.

4.2.5. Проводить текущий ремонт имущества за счет собственных средств без дальнейшей их компенсации.

4.2.6. Вносить арендную плату в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.7. Не производить реконструкцию, перепланировку, переоборудование Имущества без согласования с Госсанэпиднадзором, Госпожнадзором и без письменного разрешения Арендодателя и Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области.

4.2.8. При намерении использовать преимущественное право на заключение договора аренды имуществом на новый срок письменно уведомить Арендодателя об этом намерении не позднее, чем за один месяц до окончания действия настоящего договора.

4.2.9. Возвратить Имущество Арендодателю по акту приема-передачи в последний день действия настоящего договора или его досрочного расторжения, в состоянии, пригодном для дальнейшего использования имущества, без дополнительных финансовых затрат Арендодателя.

4.2.10. Не передавать Имущество в субаренду, залог, безвозмездное пользование, не вносить его в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ и товариществ и не осуществлять иных действий, способных повлечь какое-либо обременение имущества правами третьих лиц.

Не передавать имущество в субаренду без предварительного письменного разрешения Арендодателя и Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области.

4.2.11. В случае возникновения аварийных ситуаций, способных повлечь ухудшение состояния или уничтожение имущества, немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

4.2.12. В необходимых случаях и за счет собственных средств без дальнейшей их компенсации производить по согласованию с Арендодателем капитальный ремонт имущества.

4.2.13. Обеспечивать беспрепятственный доступ к имуществу представителям Арендодателя и других органов и организаций, контролирующих соблюдение условий настоящего договора и соответствующих законов, норм и правил.

4.2.14. Освободить имущество в срок, установленный Арендодателем, в связи с проведением работ, связанных с приведением имущества в надлежащее, безопасное состояние (капитальный ремонт, устранение аварийных ситуаций, ликвидация имущества и др.) в связи с градостроительными и иными требованиями.

4.2.15. Доводить до сведения Арендодателя в письменной форме об изменении своего наименования, места нахождения, банковских реквизитов и телефона в течение 15 дней с момента их изменения.

4.2.16. Осуществлять все необходимые меры по сохранению и использованию по назначению имущества, особенно в случае отнесения (полностью или частично) имущества к объекту культурного наследия с соблюдением требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия» (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

4.2.17. В месячный срок рассматривать обращения Арендодателя по вопросам, касающимся настоящего договора.

4.2.18. Предоставлять по требованию Арендодателя копии платежных документов, подтверждающих внесение арендной платы.

**5. Улучшения имущества, полученного в аренду.**

5.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения имущества являются собственностью Арендатора.

5.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения имущества. После прекращения договора стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

**6. Платежи и расчеты по договору.**

6.1. В соответствии с расчетом, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 2), размер арендной платы за использование имущества без учета НДС на срок действия договора аренды составляет: **30060-17 (Тридцать тысяч шестьдесят) руб. 17 коп.)**

6.2. Арендатор ежемесячно, не позднее 5 числа, перечисляет арендную плату за истекший месяц без учета НДС в размере  **2525-38 (Две тысячи пятьсот двадцать пять) руб. 38 коп.)**  по следующим реквизитам: государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес инкубатор» ИНН 5609046635, КПП 560901001 Министерство финансов Оренбургской области, р/сч. 03224643530000005300 Отделение Оренбург банка России//УФК по Оренбургской области г. Оренбург л/сч. 074110010, назначение платежа: «Арендная плата от сдачи в аренду областной собственности по договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_2024 г.»

6.3. Арендная плата не включает плату за пользование земельным участком, на котором расположено имущество.

6.4. При принятии нормативно-правового акта, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы за пользование недвижимым имуществом, арендная плата подлежит изменению с момента ее официального утверждения.

6.5.Обязательства по перечислению арендной платы исполняются Арендатором только в твердой сумме платежей, определенной пунктом 6.2 настоящего договора и вносимых ежемесячно. Арендная плата в виде предоставления определенных услуг или передачи вещи не допускается.

**7. Ответственность сторон.**

7.1. За несвоевременное внесение арендной платы в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.2. За нанесение имуществу ущерба Арендатор возмещает Арендодателю стоимость ремонтно-восстановительных работ.

7.3. Уплата штрафных санкций не освобождает Арендатора от необходимости выполнения обязательств по настоящему договору.

7.4. За неисполнение обязательств, предусмотренных п. 4.2.9., 4.2.14. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 1-кратного месячного платежа арендной платы.

**8.Антикоррупционная оговорка**

8.1. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей договора законодательством как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии коррупции и легализации (отмывании) доходов, полученных преступным путем.

8.2. В случае возникновения у Стороны добросовестных и обоснованных подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела договора, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме не позднее 5 рабочих дней с момента возникновения указанных подозрений. В письменном уведомлении указываются лица, причастные к нарушению условий договора, фактические обстоятельства дела и предоставляются материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение настоящего раздела договора.

Каналы уведомления Арендодателя\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, официальный сайт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (при наличии).

Каналы уведомления Арендатора о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, официальный сайт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (при наличии).

Сторона, получившая письменное уведомление о нарушении положений настоящего раздела договора, обязана в течение 10 рабочих дней с даты его получения рассмотреть его и в течение 5 рабочих дней с даты окончания рассмотрения сообщить уведомившей Стороне об итогах его рассмотрения.

8.3. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений настоящего раздела договора с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций. Стороны гарантируют отсутствие негативных последствий как для уведомившей Стороны в целом, так и для конкретных работников уведомившей Стороны, сообщивших о факте нарушений условий настоящего раздела договора.

8.4. В случае подтверждения факта нарушений одной Стороной положений настоящего раздела и/или неполучения другой Стороной информации об итогах рассмотрения письменного уведомления о нарушении условий настоящего раздела договора, другая Сторона имеет право расторгнуть настоящий договор в судебном порядке.

8.5. Стороны информируют в письменной форме Министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области не позднее 5 рабочих дней с момента подтверждения факта соответствующего нарушения.

**9.Изменение, расторжение и продление договора.**

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами, в установленном порядке.

9.2. Предложения об изменениях условий настоящего договора рассматриваются Сторонами в месячный срок.

9.3. В случае прекращения деятельности Арендатора, настоящий договор считается расторгнутым с момента его исключения из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

9.5. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут во внесудебном порядке с предупреждением Арендатора в месячный срок по следующим основаниям:

- при использовании Арендатором имущества в целом или его части не в соответствии с настоящим договором и назначением имущества, указанным в пункте 1.1 настоящего договора;

- при сдаче Арендатором имущества в субаренду самостоятельно, в залог или при осуществлении Арендатором иных действий, способных повлечь какое-либо обременение имущества правами третьих лиц;

- при невнесении арендной платы или не предоставлении платежных документов по запросу Арендодателя в течение двух месяцев подряд;

- в случае, если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние имущества;

- имеется потребность использования имущества для собственных нужд Арендодателя.

**10. Прочие положения.**

10.1. Споры, возникающие между Сторонами по вопросам исполнения настоящего договора, разрешаются путем переговоров. При не достижении согласия споры разрешаются в Арбитражном суде.

10.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**11. Место нахождения, банковские реквизиты и подписи Сторон.**

 **Арендодатель Арендатор**

|  |  |
| --- | --- |
| **Государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**ИНН 5609046635Адрес местонахождения: 460019, г. Оренбург,Шарлыкское шоссе зд. 5, пом. 6Тел./ факс: (3532) 438-333 |  |
| Директор ГБУ «Оренбургский областной бизнес - инкубатор»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Бородин П.А.  |  |
| « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г. |  |

 Пиложение № 1

к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**АКТ**

**ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Оренбург «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Арендодатель - государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**, в лице директора Бородина Павла Александровича, с одной стороны, и Арендатор - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, составили акт приема - передачи нежилого помещения, расположенного на 2 этаже двухэтажного здания № 6 с кадастровым номером 56:44:0107002:289 по адресу: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе зд. 5, пом. 6, на поэтажном плане № 76.2.

Год постройки здания

 Общей площадью: 2**6,49** кв.м.

Общее состояние помещения: удовлетворительное.

**Кровля** – в удовлетворительном состоянии.

**Материал стен** смешанная конструкция

**Внутренняя отделка помещения** – в удовлетворительном состоянии.

**Отопление**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Электроснабжение**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Водоснабжение**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Канализация**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Вентиляция**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

Стороны претензий к передаваемым помещениям не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель сдал** | **Арендатор принял** |
| Директор ГБУ «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.А. Бородин  |  |

 Приложение 2

 к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Расчет арендной платы за аренду нежилого помещения**

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* + 1. Общая площадь: 26,49 кв.м.
1. Адрес помещения: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе зд. 5, пом. 6
2. Срок аренды: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. Расчет арендной платы произведен на основании отчета независимого оценщика ООО «Южно-Уральская оценочная компания»:
4. - от 11.12.2023 г. № 340-Н/2023 «Об оценке рыночной стоимости права пользования (ставки арендной платы) в год за 1 кв.м. офисных помещений..» арендная плата за 1 кв.м. нежилого помещения на 2 этаже под офис в год составляет 2860-00 руб. без учета НДС или 238-33 руб. за 1 кв.м. без учета НДС.
5. В соответствии с постановлением Правительства Оренбургской области от 09.12.2013 №1125-п «Об установлении корректирующих коэффициентов при расчете размера арендной платы для субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих помещение у государственного бюджетного учреждения «Оренбургский областной бизнес - инкубатор», закрепленном на праве оперативного управления» (далее Постановление), арендная плата для субъектов малого и среднего предпринимательства размещающихся в ГБУ ООБИ в первый год аренды – 0,4 от размера арендной платы и составляет 1144-00 руб. без учета НДС или 95-33 руб. за 1 кв.м. в месяц без учета НДС
6. Годовая сумма арендной платы, установленная по итогам проведенных торгов в соответствии с протоколом \_\_\_ по лоту \_\_\_ составляет \_\_\_\_\_\_\_ руб.

На период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

Всего за аренду помещения в месяц: 95-33 х 26,49 = 2525-38 руб. (без НДС).

За период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_ г. = 2525-38\*12= 30060-17 руб. (без НДС).

С учетом корректирующего коэффициента для первого года аренды 0,4

**Арендная плата на срок действия договора без учета НДС = 30060-17 руб.**

**Арендодатель освобожден от уплаты НДС в соответствии с п.2 ст.146 НК РФ.**

Расчет произвел «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| СХЕМА ПОМЕЩЕНИЙ ВТОРОГО ЭТАЖА ГБУ "ООБИ" |
| Экспликация помещений первого этажа для договора аренды между Государственным бюджетным учреждением "Оренбургский областной бизнес-инкубатор" и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Помещение № 76.2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| на первом этаже площадью | 26,49 | кв.метр |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Всего помещений 1 шт. общей площадью  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 26,49(двадцать шесть) кв.метр |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | к договору аренды № от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ДиректорГБУ ООБИ |  | П.А. Бородин |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Приложение №3 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| \*Примечание: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Верхняя цифра на схеме помещений - № помещения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Нижняя - площадь помещения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_\_\_- \_\_\_\_\_\_

 г. Оренбург «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Бородина Павла Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора.**

1.1. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О защите конкуренции» и по результатам торгов, проведенных в форме открытого конкурса на право заключения договора аренды недвижимого имущества, Арендодатель сдает в аренду Арендатору часть нежилого помещения, расположенного на 2 этаже двухэтажного здания № 6 с кадастровым номером 56:44:0107002:289 по адресу: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6, на поэтажном плане № 77.2 (далее по тексту «Имущество») в соответствии с выкопировкой поэтажного плана, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора аренды (приложения № 3), для использования под офис.

1.2.Характеристика Имущества:

1.2.1. Отдельно стоящее здание, помещение в здании, встроенное или пристроенное помещение в здании, подвальное, полуподвальное (нужное подчеркнуть).

* + 1. 1. 2.2. Площадь, сданная в аренду **26,66** кв.м.
		2. 1.2.3. Техническое обустройство: водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение (нужное подчеркнуть)

1.3. Имущество, сданное в аренду, является собственностью Оренбургской области и закреплено на праве оперативного управления/хозяйственного ведения за Арендодателем.

**2. Срок действия договора.**

2.1. Срок действия договора устанавливается:

с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г

**3. Права сторон по договору.**

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Контролировать порядок использования Арендатором имущества и соблюдения им условий настоящего договора.

3.1.2. Не перезаключать с Арендатором договор аренды имущества на новый срок или досрочно его расторгнуть при возникновении необходимости использования имущества Арендодателем и (или) в случае нарушения Арендатором условий настоящего договора.

3.1.3. Изменить в одностороннем порядке размер арендной платы в случае принятия уполномоченным органом нормативного документа, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы, по сравнению с действующим.

 3.1.4. В случае, когда Арендатор не сдал имущество по акту приема-передачи по истечении 10 дней после окончания срока действия настоящего договора или его расторжения, и (или) не обеспечил доступ представителей Арендодателя к имуществу, в одностороннем порядке вступить в непосредственное владение Имуществом для его дальнейшего использования по своему усмотрению (произведя при необходимости вскрытие закрытых помещений и устранив иные препятствия для владения и пользования имуществом). В этом случае имущество Арендатора, находящееся внутри арендованных помещений, сдается на ответственное хранение юридическому лицу, определенному Арендодателем, по описи, составленной комиссией. Оплату услуг за хранение данного имущества Арендатора и возмещение всех расходов, связанных с его передачей на хранение, осуществляет Арендатор.

 3.1.5. Взыскивать неустойку (штраф, пеню) и убытки с Арендатора, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему договору.

3.1.6. Отказаться от исполнения настоящего договора и досрочно расторгнуть его во внесудебном порядке либо требовать досрочного расторжения настоящего договора в судебном порядке, по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим договором и действующим законодательством.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Использовать имущество в соответствии с условиями настоящего договора и назначением имущества, указанным в п. 1.1. настоящего договора.

3.2.2. Оплатить сумму годовой арендной платы в течение календарного месяца с момента заключения настоящего договора.

3.2.3. Страховать имущество. Право страховки по истечении срока действия настоящего договора переходит к Арендодателю.

3.2.4. При исполнении надлежащим образом своих обязанностей по настоящему договору, по истечении срока настоящего договора при прочих равных условиях преимущественно перед другими лицами заключить договор аренды имущества на новый срок. При этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить такой договор не позднее, чем за один месяц до истечения срока настоящего договора.

**4. Обязанности сторон.**

4.1. Арендодатель обязывается:

4.1.1. Передать имущество Арендатору по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 1).

4.1.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору осуществлять свои права по настоящему договору в порядке, установленном действующим законодательством и условиями настоящего договора.

4.1.3. Не менее чем за месяц до окончания срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения, уведомить в письменной форме Арендатора о намерении отказаться от заключения настоящего договора на новый срок либо о его досрочном расторжении.

4.1.4. Доводить до Арендатора информацию об изменении своего наименования, юридического адреса, банковских реквизитов в течении 15 дней с момента их изменения.

4.1.5. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам, касающимся настоящего договора.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Принять от Арендодателя имущество по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение №1).

4.2.2. Заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных и эксплуатационных затрат, связанных с содержанием имущества, в течение 20 календарных дней с момента вступления в силу настоящего договора.

4.2.3. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора.

4.2.4. Содержать имущество в технически исправном и безопасном со-стоянии.

4.2.5. Проводить текущий ремонт имущества за счет собственных средств без дальнейшей их компенсации.

4.2.6. Вносить арендную плату в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.7. Не производить реконструкцию, перепланировку, переоборудование Имущества без согласования с Госсанэпиднадзором, Госпожнадзором и без письменного разрешения Арендодателя и Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области.

4.2.8. При намерении использовать преимущественное право на заключение договора аренды имуществом на новый срок письменно уведомить Арендодателя об этом намерении не позднее, чем за один месяц до окончания действия настоящего договора.

4.2.9. Возвратить Имущество Арендодателю по акту приема-передачи в последний день действия настоящего договора или его досрочного расторжения, в состоянии, пригодном для дальнейшего использования имущества, без дополнительных финансовых затрат Арендодателя.

4.2.10. Не передавать Имущество в субаренду, залог, безвозмездное пользование, не вносить его в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ и товариществ и не осуществлять иных действий, способных повлечь какое-либо обременение имущества правами третьих лиц.

Не передавать имущество в субаренду без предварительного письменного разрешения Арендодателя и Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области.

4.2.11. В случае возникновения аварийных ситуаций, способных повлечь ухудшение состояния или уничтожение имущества, немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

4.2.12. В необходимых случаях и за счет собственных средств без дальнейшей их компенсации производить по согласованию с Арендодателем капитальный ремонт имущества.

4.2.13. Обеспечивать беспрепятственный доступ к имуществу представителям Арендодателя и других органов и организаций, контролирующих соблюдение условий настоящего договора и соответствующих законов, норм и правил.

4.2.14. Освободить имущество в срок, установленный Арендодателем, в связи с проведением работ, связанных с приведением имущества в надлежащее, безопасное состояние (капитальный ремонт, устранение аварийных ситуаций, ликвидация имущества и др.) в связи с градостроительными и иными требованиями.

4.2.15. Доводить до сведения Арендодателя в письменной форме об изменении своего наименования, места нахождения, банковских реквизитов и телефона в течение 15 дней с момента их изменения.

4.2.16. Осуществлять все необходимые меры по сохранению и использованию по назначению имущества, особенно в случае отнесения (полностью или частично) имущества к объекту культурного наследия с соблюдением требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия» (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

4.2.17. В месячный срок рассматривать обращения Арендодателя по вопросам, касающимся настоящего договора.

4.2.18. Предоставлять по требованию Арендодателя копии платежных документов, подтверждающих внесение арендной платы.

**5. Улучшения имущества, полученного в аренду.**

5.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения имущества являются собственностью Арендатора.

5.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения имущества. После прекращения договора стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

**6. Платежи и расчеты по договору.**

6.1. В соответствии с расчетом, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 2), размер арендной платы за использование имущества без учета НДС на срок действия договора аренды составляет: **30253-08 (Тридцать тысяч двести пятьдесят три) руб. 08 коп.)**

6.2. Арендатор ежемесячно, не позднее 5 числа, перечисляет арендную плату за истекший месяц без учета НДС в размере  **2541-59 (Две тысячи пятьсот сорок один) руб. 59 коп.)**  по следующим реквизитам: государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес инкубатор» ИНН 5609046635, КПП 560901001 Министерство финансов Оренбургской области, р/сч. 03224643530000005300 Отделение Оренбург банка России//УФК по Оренбургской области г. Оренбург л/сч. 074110010, назначение платежа: «Арендная плата от сдачи в аренду областной собственности по договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_2024 г.»

6.3. Арендная плата не включает плату за пользование земельным участком, на котором расположено имущество.

6.4. При принятии нормативно-правового акта, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы за пользование недвижимым имуществом, арендная плата подлежит изменению с момента ее официального утверждения.

6.5.Обязательства по перечислению арендной платы исполняются Арендатором только в твердой сумме платежей, определенной пунктом 6.2 настоящего договора и вносимых ежемесячно. Арендная плата в виде предоставления определенных услуг или передачи вещи не допускается.

**7. Ответственность сторон.**

7.1. За несвоевременное внесение арендной платы в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.2. За нанесение имуществу ущерба Арендатор возмещает Арендодателю стоимость ремонтно-восстановительных работ.

7.3. Уплата штрафных санкций не освобождает Арендатора от необходимости выполнения обязательств по настоящему договору.

7.4. За неисполнение обязательств, предусмотренных п. 4.2.9., 4.2.14. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 1-кратного месячного платежа арендной платы.

**8.Антикоррупционная оговорка**

8.1. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей договора законодательством как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии коррупции и легализации (отмывании) доходов, полученных преступным путем.

8.2. В случае возникновения у Стороны добросовестных и обоснованных подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела договора, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме не позднее 5 рабочих дней с момента возникновения указанных подозрений. В письменном уведомлении указываются лица, причастные к нарушению условий договора, фактические обстоятельства дела и предоставляются материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение настоящего раздела договора.

Каналы уведомления Арендодателя\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, официальный сайт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (при наличии).

Каналы уведомления Арендатора о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, официальный сайт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (при наличии).

Сторона, получившая письменное уведомление о нарушении положений настоящего раздела договора, обязана в течение 10 рабочих дней с даты его получения рассмотреть его и в течение 5 рабочих дней с даты окончания рассмотрения сообщить уведомившей Стороне об итогах его рассмотрения.

8.3. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений настоящего раздела договора с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций. Стороны гарантируют отсутствие негативных последствий как для уведомившей Стороны в целом, так и для конкретных работников уведомившей Стороны, сообщивших о факте нарушений условий настоящего раздела договора.

8.4. В случае подтверждения факта нарушений одной Стороной положений настоящего раздела и/или неполучения другой Стороной информации об итогах рассмотрения письменного уведомления о нарушении условий настоящего раздела договора, другая Сторона имеет право расторгнуть настоящий договор в судебном порядке.

8.5. Стороны информируют в письменной форме Министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области не позднее 5 рабочих дней с момента подтверждения факта соответствующего нарушения.

**9.Изменение, расторжение и продление договора.**

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами, в установленном порядке.

9.2. Предложения об изменениях условий настоящего договора рассматриваются Сторонами в месячный срок.

9.3. В случае прекращения деятельности Арендатора, настоящий договор считается расторгнутым с момента его исключения из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

9.5. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут во внесудебном порядке с предупреждением Арендатора в месячный срок по следующим основаниям:

- при использовании Арендатором имущества в целом или его части не в соответствии с настоящим договором и назначением имущества, указанным в пункте 1.1 настоящего договора;

- при сдаче Арендатором имущества в субаренду самостоятельно, в залог или при осуществлении Арендатором иных действий, способных повлечь какое-либо обременение имущества правами третьих лиц;

- при невнесении арендной платы или не предоставлении платежных документов по запросу Арендодателя в течение двух месяцев подряд;

- в случае, если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние имущества;

- имеется потребность использования имущества для собственных нужд Арендодателя.

**10. Прочие положения.**

10.1. Споры, возникающие между Сторонами по вопросам исполнения настоящего договора, разрешаются путем переговоров. При не достижении согласия споры разрешаются в Арбитражном суде.

10.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**11. Место нахождения, банковские реквизиты и подписи Сторон.**

 **Арендодатель Арендатор**

|  |  |
| --- | --- |
| **Государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**ИНН 5609046635Адрес местонахождения: 460019, г. Оренбург,Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6Тел./ факс: (3532) 438-333 |  |
| Директор ГБУ «Оренбургский областной бизнес - инкубатор»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Бородин П.А.  |  |
| « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г. |  |

 Пиложение № 1

к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**АКТ**

**ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Оренбург «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Арендодатель - государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**, в лице директора Бородина Павла Александровича, с одной стороны, и Арендатор - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, составили акт приема - передачи нежилого помещения, расположенного на 2 этаже двухэтажного здания № 6 с кадастровым номером 56:44:0107002:289 по адресу: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6, на поэтажном плане № 77.2.

Год постройки здания

 Общей площадью: **26,66** кв.м.

Общее состояние помещения: удовлетворительное.

**Кровля** – в удовлетворительном состоянии.

**Материал стен** смешанная конструкция

**Внутренняя отделка помещения** – в удовлетворительном состоянии.

**Отопление**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Электроснабжение**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Водоснабжение**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Канализация**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Вентиляция**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

Стороны претензий к передаваемым помещениям не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель сдал** | **Арендатор принял** |
| Директор ГБУ «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.А. Бородин  |  |

 Приложение 2

 к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Расчет арендной платы за аренду нежилого помещения**

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* + 1. Общая площадь: 26,66 кв.м.
1. Адрес помещения: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, д. 5
2. Срок аренды: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. Расчет арендной платы произведен на основании отчета независимого оценщика ООО «Южно-Уральская оценочная компания»:
4. - от 11.12.2023 г. № 340-Н/2023 «Об оценке рыночной стоимости права пользования (ставки арендной платы) в год за 1 кв.м. офисных помещений..» арендная плата за 1 кв.м. нежилого помещения на 2 этаже под офис в год составляет 2860-00 руб. без учета НДС или 238-33 руб. за 1 кв.м. без учета НДС.
5. В соответствии с постановлением Правительства Оренбургской области от 09.12.2013 №1125-п «Об установлении корректирующих коэффициентов при расчете размера арендной платы для субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих помещение у государственного бюджетного учреждения «Оренбургский областной бизнес - инкубатор», закрепленном на праве оперативного управления» (далее Постановление), арендная плата для субъектов малого и среднего предпринимательства размещающихся в ГБУ ООБИ в первый год аренды – 0,4 от размера арендной платы и составляет 1144-00 руб. без учета НДС или 95-33 руб. за 1 кв.м. в месяц без учета НДС
6. Годовая сумма арендной платы, установленная по итогам проведенных торгов в соответствии с протоколом \_\_\_ по лоту \_\_\_ составляет \_\_\_\_\_\_\_ руб.

На период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

Всего за аренду помещения в месяц: 95-33 х 26,66 = 2541-59 руб. (без НДС).

За период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_ г. = 2541-59\*12= 30253-08 руб. (без НДС).

С учетом корректирующего коэффициента для первого года аренды 0,4

**Арендная плата на срок действия договора без учета НДС = 30253-08** **руб.**

**Арендодатель освобожден от уплаты НДС в соответствии с п.2 ст.146 НК РФ.**

Расчет произвел «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| СХЕМА ПОМЕЩЕНИЙ ВТОРОГО ЭТАЖА ГБУ "ООБИ" |
| Экспликация помещений первого этажа для договора аренды между Государственным бюджетным учреждением "Оренбургский областной бизнес-инкубатор" и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Помещение № 77.2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| на первом этаже площадью | 26,66 | кв.метр |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Всего помещений 1 шт. общей площадью  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 26,66(двадцать шесть) кв.метр |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | к договору аренды № от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ДиректорГБУ ООБИ |  | П.А. Бородин |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Приложение №3 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| \*Примечание: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Верхняя цифра на схеме помещений - № помещения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Нижняя - площадь помещения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_\_\_- \_\_\_\_\_\_

 г. Оренбург «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Бородина Павла Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора.**

1.1. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О защите конкуренции» и по результатам торгов, проведенных в форме открытого конкурса на право заключения договора аренды недвижимого имущества, Арендодатель сдает в аренду Арендатору часть нежилого помещения, расположенного на 2 этаже двухэтажного здания № 6 с кадастровым номером 56:44:0107002:289 по адресу: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6, на поэтажном плане № 78.2 (далее по тексту «Имущество») в соответствии с выкопировкой поэтажного плана, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора аренды (приложения № 3), для использования под офис.

1.2.Характеристика Имущества:

1.2.1. Отдельно стоящее здание, помещение в здании, встроенное или пристроенное помещение в здании, подвальное, полуподвальное (нужное подчеркнуть).

* + 1. 1. 2.2. Площадь, сданная в аренду **25,66** кв.м.
		2. 1.2.3. Техническое обустройство: водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение (нужное подчеркнуть)

1.3. Имущество, сданное в аренду, является собственностью Оренбургской области и закреплено на праве оперативного управления/хозяйственного ведения за Арендодателем.

**2. Срок действия договора.**

2.1. Срок действия договора устанавливается:

с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г

**3. Права сторон по договору.**

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Контролировать порядок использования Арендатором имущества и соблюдения им условий настоящего договора.

3.1.2. Не перезаключать с Арендатором договор аренды имущества на новый срок или досрочно его расторгнуть при возникновении необходимости использования имущества Арендодателем и (или) в случае нарушения Арендатором условий настоящего договора.

3.1.3. Изменить в одностороннем порядке размер арендной платы в случае принятия уполномоченным органом нормативного документа, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы, по сравнению с действующим.

 3.1.4. В случае, когда Арендатор не сдал имущество по акту приема-передачи по истечении 10 дней после окончания срока действия настоящего договора или его расторжения, и (или) не обеспечил доступ представителей Арендодателя к имуществу, в одностороннем порядке вступить в непосредственное владение Имуществом для его дальнейшего использования по своему усмотрению (произведя при необходимости вскрытие закрытых помещений и устранив иные препятствия для владения и пользования имуществом). В этом случае имущество Арендатора, находящееся внутри арендованных помещений, сдается на ответственное хранение юридическому лицу, определенному Арендодателем, по описи, составленной комиссией. Оплату услуг за хранение данного имущества Арендатора и возмещение всех расходов, связанных с его передачей на хранение, осуществляет Арендатор.

 3.1.5. Взыскивать неустойку (штраф, пеню) и убытки с Арендатора, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему договору.

3.1.6. Отказаться от исполнения настоящего договора и досрочно расторгнуть его во внесудебном порядке либо требовать досрочного расторжения настоящего договора в судебном порядке, по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим договором и действующим законодательством.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Использовать имущество в соответствии с условиями настоящего договора и назначением имущества, указанным в п. 1.1. настоящего договора.

3.2.2. Оплатить сумму годовой арендной платы в течение календарного месяца с момента заключения настоящего договора.

3.2.3. Страховать имущество. Право страховки по истечении срока действия настоящего договора переходит к Арендодателю.

3.2.4. При исполнении надлежащим образом своих обязанностей по настоящему договору, по истечении срока настоящего договора при прочих равных условиях преимущественно перед другими лицами заключить договор аренды имущества на новый срок. При этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить такой договор не позднее, чем за один месяц до истечения срока настоящего договора.

**4. Обязанности сторон.**

4.1. Арендодатель обязывается:

4.1.1. Передать имущество Арендатору по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 1).

4.1.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору осуществлять свои права по настоящему договору в порядке, установленном действующим законодательством и условиями настоящего договора.

4.1.3. Не менее чем за месяц до окончания срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения, уведомить в письменной форме Арендатора о намерении отказаться от заключения настоящего договора на новый срок либо о его досрочном расторжении.

4.1.4. Доводить до Арендатора информацию об изменении своего наименования, юридического адреса, банковских реквизитов в течении 15 дней с момента их изменения.

4.1.5. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам, касающимся настоящего договора.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Принять от Арендодателя имущество по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение №1).

4.2.2. Заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных и эксплуатационных затрат, связанных с содержанием имущества, в течение 20 календарных дней с момента вступления в силу настоящего договора.

4.2.3. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора.

4.2.4. Содержать имущество в технически исправном и безопасном со-стоянии.

4.2.5. Проводить текущий ремонт имущества за счет собственных средств без дальнейшей их компенсации.

4.2.6. Вносить арендную плату в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.7. Не производить реконструкцию, перепланировку, переоборудование Имущества без согласования с Госсанэпиднадзором, Госпожнадзором и без письменного разрешения Арендодателя и Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области.

4.2.8. При намерении использовать преимущественное право на заключение договора аренды имуществом на новый срок письменно уведомить Арендодателя об этом намерении не позднее, чем за один месяц до окончания действия настоящего договора.

4.2.9. Возвратить Имущество Арендодателю по акту приема-передачи в последний день действия настоящего договора или его досрочного расторжения, в состоянии, пригодном для дальнейшего использования имущества, без дополнительных финансовых затрат Арендодателя.

4.2.10. Не передавать Имущество в субаренду, залог, безвозмездное пользование, не вносить его в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ и товариществ и не осуществлять иных действий, способных повлечь какое-либо обременение имущества правами третьих лиц.

Не передавать имущество в субаренду без предварительного письменного разрешения Арендодателя и Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области.

4.2.11. В случае возникновения аварийных ситуаций, способных повлечь ухудшение состояния или уничтожение имущества, немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

4.2.12. В необходимых случаях и за счет собственных средств без дальнейшей их компенсации производить по согласованию с Арендодателем капитальный ремонт имущества.

4.2.13. Обеспечивать беспрепятственный доступ к имуществу представителям Арендодателя и других органов и организаций, контролирующих соблюдение условий настоящего договора и соответствующих законов, норм и правил.

4.2.14. Освободить имущество в срок, установленный Арендодателем, в связи с проведением работ, связанных с приведением имущества в надлежащее, безопасное состояние (капитальный ремонт, устранение аварийных ситуаций, ликвидация имущества и др.) в связи с градостроительными и иными требованиями.

4.2.15. Доводить до сведения Арендодателя в письменной форме об изменении своего наименования, места нахождения, банковских реквизитов и телефона в течение 15 дней с момента их изменения.

4.2.16. Осуществлять все необходимые меры по сохранению и использованию по назначению имущества, особенно в случае отнесения (полностью или частично) имущества к объекту культурного наследия с соблюдением требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия» (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

4.2.17. В месячный срок рассматривать обращения Арендодателя по вопросам, касающимся настоящего договора.

4.2.18. Предоставлять по требованию Арендодателя копии платежных документов, подтверждающих внесение арендной платы.

**5. Улучшения имущества, полученного в аренду.**

5.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения имущества являются собственностью Арендатора.

5.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения имущества. После прекращения договора стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

**6. Платежи и расчеты по договору.**

6.1. В соответствии с расчетом, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 2), размер арендной платы за использование имущества без учета НДС на срок действия договора аренды составляет: **29118-31 (Двадцать девять тысяч сто восемнадцать) руб. 31 коп.)**

6.2. Арендатор ежемесячно, не позднее 5 числа, перечисляет арендную плату за истекший месяц без учета НДС в размере  **2446-25 (Две тысячи четыреста сорок шесть) руб. 25 коп.)**  по следующим реквизитам: государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес инкубатор» ИНН 5609046635, КПП 560901001 Министерство финансов Оренбургской области, р/сч. 03224643530000005300 Отделение Оренбург банка России//УФК по Оренбургской области г. Оренбург л/сч. 074110010, назначение платежа: «Арендная плата от сдачи в аренду областной собственности по договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_2024 г.»

6.3. Арендная плата не включает плату за пользование земельным участком, на котором расположено имущество.

6.4. При принятии нормативно-правового акта, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы за пользование недвижимым имуществом, арендная плата подлежит изменению с момента ее официального утверждения.

6.5.Обязательства по перечислению арендной платы исполняются Арендатором только в твердой сумме платежей, определенной пунктом 6.2 настоящего договора и вносимых ежемесячно. Арендная плата в виде предоставления определенных услуг или передачи вещи не допускается.

**7. Ответственность сторон.**

7.1. За несвоевременное внесение арендной платы в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.2. За нанесение имуществу ущерба Арендатор возмещает Арендодателю стоимость ремонтно-восстановительных работ.

7.3. Уплата штрафных санкций не освобождает Арендатора от необходимости выполнения обязательств по настоящему договору.

7.4. За неисполнение обязательств, предусмотренных п. 4.2.9., 4.2.14. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 1-кратного месячного платежа арендной платы.

**8.Антикоррупционная оговорка**

8.1. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей договора законодательством как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии коррупции и легализации (отмывании) доходов, полученных преступным путем.

8.2. В случае возникновения у Стороны добросовестных и обоснованных подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела договора, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме не позднее 5 рабочих дней с момента возникновения указанных подозрений. В письменном уведомлении указываются лица, причастные к нарушению условий договора, фактические обстоятельства дела и предоставляются материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение настоящего раздела договора.

Каналы уведомления Арендодателя\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, официальный сайт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (при наличии).

Каналы уведомления Арендатора о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, официальный сайт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (при наличии).

Сторона, получившая письменное уведомление о нарушении положений настоящего раздела договора, обязана в течение 10 рабочих дней с даты его получения рассмотреть его и в течение 5 рабочих дней с даты окончания рассмотрения сообщить уведомившей Стороне об итогах его рассмотрения.

8.3. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений настоящего раздела договора с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций. Стороны гарантируют отсутствие негативных последствий как для уведомившей Стороны в целом, так и для конкретных работников уведомившей Стороны, сообщивших о факте нарушений условий настоящего раздела договора.

8.4. В случае подтверждения факта нарушений одной Стороной положений настоящего раздела и/или неполучения другой Стороной информации об итогах рассмотрения письменного уведомления о нарушении условий настоящего раздела договора, другая Сторона имеет право расторгнуть настоящий договор в судебном порядке.

8.5. Стороны информируют в письменной форме Министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области не позднее 5 рабочих дней с момента подтверждения факта соответствующего нарушения.

**9.Изменение, расторжение и продление договора.**

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами, в установленном порядке.

9.2. Предложения об изменениях условий настоящего договора рассматриваются Сторонами в месячный срок.

9.3. В случае прекращения деятельности Арендатора, настоящий договор считается расторгнутым с момента его исключения из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

9.5. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут во внесудебном порядке с предупреждением Арендатора в месячный срок по следующим основаниям:

- при использовании Арендатором имущества в целом или его части не в соответствии с настоящим договором и назначением имущества, указанным в пункте 1.1 настоящего договора;

- при сдаче Арендатором имущества в субаренду самостоятельно, в залог или при осуществлении Арендатором иных действий, способных повлечь какое-либо обременение имущества правами третьих лиц;

- при невнесении арендной платы или не предоставлении платежных документов по запросу Арендодателя в течение двух месяцев подряд;

- в случае, если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние имущества;

- имеется потребность использования имущества для собственных нужд Арендодателя.

**10. Прочие положения.**

10.1. Споры, возникающие между Сторонами по вопросам исполнения настоящего договора, разрешаются путем переговоров. При не достижении согласия споры разрешаются в Арбитражном суде.

10.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**11. Место нахождения, банковские реквизиты и подписи Сторон.**

 **Арендодатель Арендатор**

|  |  |
| --- | --- |
| **Государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**ИНН 5609046635Адрес местонахождения: 460019, г. Оренбург,Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6Тел./ факс: (3532) 438-333 |  |
| Директор ГБУ «Оренбургский областной бизнес - инкубатор»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Бородин П.А.  |  |
| « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г. |  |

 Пиложение № 1

к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**АКТ**

**ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Оренбург «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Арендодатель - государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**, в лице директора Бородина Павла Александровича, с одной стороны, и Арендатор - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, составили акт приема - передачи нежилого помещения, расположенного на 2 этаже двухэтажного здания № 6 с кадастровым номером 56:44:0107002:289 по адресу: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6, на поэтажном плане № 78.2.

Год постройки здания

 Общей площадью: **25,66** кв.м.

Общее состояние помещения: удовлетворительное.

**Кровля** – в удовлетворительном состоянии.

**Материал стен** смешанная конструкция

**Внутренняя отделка помещения** – в удовлетворительном состоянии.

**Отопление**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Электроснабжение**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Водоснабжение**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Канализация**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Вентиляция**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

Стороны претензий к передаваемым помещениям не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель сдал** | **Арендатор принял** |
| Директор ГБУ «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.А. Бородин  |  |

 Приложение 2

 к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Расчет арендной платы за аренду нежилого помещения**

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* + 1. Общая площадь: 25,66 кв.м.
1. Адрес помещения: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5. пом. 6
2. Срок аренды: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. Расчет арендной платы произведен на основании отчета независимого оценщика ООО «Южно-Уральская оценочная компания»:
4. - от 11.12.2023 г. № 340-Н/2023 «Об оценке рыночной стоимости права пользования (ставки арендной платы) в год за 1 кв.м. офисных помещений..» арендная плата за 1 кв.м. нежилого помещения на 2 этаже под офис в год составляет 2860-00 руб. без учета НДС или 238-33 руб. за 1 кв.м. без учета НДС.
5. В соответствии с постановлением Правительства Оренбургской области от 09.12.2013 №1125-п «Об установлении корректирующих коэффициентов при расчете размера арендной платы для субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих помещение у государственного бюджетного учреждения «Оренбургский областной бизнес - инкубатор», закрепленном на праве оперативного управления» (далее Постановление), арендная плата для субъектов малого и среднего предпринимательства размещающихся в ГБУ ООБИ в первый год аренды – 0,4 от размера арендной платы и составляет 1144-00 руб. без учета НДС или 95-33 руб. за 1 кв.м. в месяц без учета НДС
6. Годовая сумма арендной платы, установленная по итогам проведенных торгов в соответствии с протоколом \_\_\_ по лоту \_\_\_ составляет \_\_\_\_\_\_\_ руб.

На период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

Всего за аренду помещения в месяц: 95-33 х 25,66 = 2446-25 руб. (без НДС).

За период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_ г. = 2446-25\*12= 29118-31 руб. (без НДС).

С учетом корректирующего коэффициента для первого года аренды 0,4

**Арендная плата на срок действия договора без учета НДС = 29118-31** **руб.**

**Арендодатель освобожден от уплаты НДС в соответствии с п.2 ст.146 НК РФ.**

Расчет произвел «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| СХЕМА ПОМЕЩЕНИЙ ВТОРОГО ЭТАЖА ГБУ "ООБИ" |
| Экспликация помещений первого этажа для договора аренды между Государственным бюджетным учреждением "Оренбургский областной бизнес-инкубатор" и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Помещение № 78.2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| на первом этаже площадью | 25,66 | кв.метр |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Всего помещений 1 шт. общей площадью  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 25,66(двадцать пять) кв.метр |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | к договору аренды № от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ДиректорГБУ ООБИ |  | П.А. Бородин |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Приложение №3 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| \*Примечание: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Верхняя цифра на схеме помещений - № помещения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Нижняя - площадь помещения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_\_\_- \_\_\_\_\_\_

 г. Оренбург «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Бородина Павла Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора.**

1.1. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О защите конкуренции» и по результатам торгов, проведенных в форме открытого конкурса на право заключения договора аренды недвижимого имущества, Арендодатель сдает в аренду Арендатору часть нежилого помещения, расположенного на 2 этаже двухэтажного здания № 6 с кадастровым номером 56:44:0107002:289 по адресу: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6, на поэтажном плане № 82.2 (далее по тексту «Имущество») в соответствии с выкопировкой поэтажного плана, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора аренды (приложения № 3), для использования под офис.

1.2.Характеристика Имущества:

1.2.1. Отдельно стоящее здание, помещение в здании, встроенное или пристроенное помещение в здании, подвальное, полуподвальное (нужное подчеркнуть).

* + 1. 1. 2.2. Площадь, сданная в аренду **26,74** кв.м.
		2. 1.2.3. Техническое обустройство: водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение (нужное подчеркнуть)

1.3. Имущество, сданное в аренду, является собственностью Оренбургской области и закреплено на праве оперативного управления/хозяйственного ведения за Арендодателем.

**2. Срок действия договора.**

2.1. Срок действия договора устанавливается:

с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г

**3. Права сторон по договору.**

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Контролировать порядок использования Арендатором имущества и соблюдения им условий настоящего договора.

3.1.2. Не перезаключать с Арендатором договор аренды имущества на новый срок или досрочно его расторгнуть при возникновении необходимости использования имущества Арендодателем и (или) в случае нарушения Арендатором условий настоящего договора.

3.1.3. Изменить в одностороннем порядке размер арендной платы в случае принятия уполномоченным органом нормативного документа, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы, по сравнению с действующим.

 3.1.4. В случае, когда Арендатор не сдал имущество по акту приема-передачи по истечении 10 дней после окончания срока действия настоящего договора или его расторжения, и (или) не обеспечил доступ представителей Арендодателя к имуществу, в одностороннем порядке вступить в непосредственное владение Имуществом для его дальнейшего использования по своему усмотрению (произведя при необходимости вскрытие закрытых помещений и устранив иные препятствия для владения и пользования имуществом). В этом случае имущество Арендатора, находящееся внутри арендованных помещений, сдается на ответственное хранение юридическому лицу, определенному Арендодателем, по описи, составленной комиссией. Оплату услуг за хранение данного имущества Арендатора и возмещение всех расходов, связанных с его передачей на хранение, осуществляет Арендатор.

 3.1.5. Взыскивать неустойку (штраф, пеню) и убытки с Арендатора, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему договору.

3.1.6. Отказаться от исполнения настоящего договора и досрочно расторгнуть его во внесудебном порядке либо требовать досрочного расторжения настоящего договора в судебном порядке, по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим договором и действующим законодательством.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Использовать имущество в соответствии с условиями настоящего договора и назначением имущества, указанным в п. 1.1. настоящего договора.

3.2.2. Оплатить сумму годовой арендной платы в течение календарного месяца с момента заключения настоящего договора.

3.2.3. Страховать имущество. Право страховки по истечении срока действия настоящего договора переходит к Арендодателю.

3.2.4. При исполнении надлежащим образом своих обязанностей по настоящему договору, по истечении срока настоящего договора при прочих равных условиях преимущественно перед другими лицами заключить договор аренды имущества на новый срок. При этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить такой договор не позднее, чем за один месяц до истечения срока настоящего договора.

**4. Обязанности сторон.**

4.1. Арендодатель обязывается:

4.1.1. Передать имущество Арендатору по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 1).

4.1.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору осуществлять свои права по настоящему договору в порядке, установленном действующим законодательством и условиями настоящего договора.

4.1.3. Не менее чем за месяц до окончания срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения, уведомить в письменной форме Арендатора о намерении отказаться от заключения настоящего договора на новый срок либо о его досрочном расторжении.

4.1.4. Доводить до Арендатора информацию об изменении своего наименования, юридического адреса, банковских реквизитов в течении 15 дней с момента их изменения.

4.1.5. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам, касающимся настоящего договора.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Принять от Арендодателя имущество по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение №1).

4.2.2. Заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных и эксплуатационных затрат, связанных с содержанием имущества, в течение 20 календарных дней с момента вступления в силу настоящего договора.

4.2.3. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора.

4.2.4. Содержать имущество в технически исправном и безопасном со-стоянии.

4.2.5. Проводить текущий ремонт имущества за счет собственных средств без дальнейшей их компенсации.

4.2.6. Вносить арендную плату в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.7. Не производить реконструкцию, перепланировку, переоборудование Имущества без согласования с Госсанэпиднадзором, Госпожнадзором и без письменного разрешения Арендодателя и Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области.

4.2.8. При намерении использовать преимущественное право на заключение договора аренды имуществом на новый срок письменно уведомить Арендодателя об этом намерении не позднее, чем за один месяц до окончания действия настоящего договора.

4.2.9. Возвратить Имущество Арендодателю по акту приема-передачи в последний день действия настоящего договора или его досрочного расторжения, в состоянии, пригодном для дальнейшего использования имущества, без дополнительных финансовых затрат Арендодателя.

4.2.10. Не передавать Имущество в субаренду, залог, безвозмездное пользование, не вносить его в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ и товариществ и не осуществлять иных действий, способных повлечь какое-либо обременение имущества правами третьих лиц.

Не передавать имущество в субаренду без предварительного письменного разрешения Арендодателя и Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области.

4.2.11. В случае возникновения аварийных ситуаций, способных повлечь ухудшение состояния или уничтожение имущества, немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

4.2.12. В необходимых случаях и за счет собственных средств без дальнейшей их компенсации производить по согласованию с Арендодателем капитальный ремонт имущества.

4.2.13. Обеспечивать беспрепятственный доступ к имуществу представителям Арендодателя и других органов и организаций, контролирующих соблюдение условий настоящего договора и соответствующих законов, норм и правил.

4.2.14. Освободить имущество в срок, установленный Арендодателем, в связи с проведением работ, связанных с приведением имущества в надлежащее, безопасное состояние (капитальный ремонт, устранение аварийных ситуаций, ликвидация имущества и др.) в связи с градостроительными и иными требованиями.

4.2.15. Доводить до сведения Арендодателя в письменной форме об изменении своего наименования, места нахождения, банковских реквизитов и телефона в течение 15 дней с момента их изменения.

4.2.16. Осуществлять все необходимые меры по сохранению и использованию по назначению имущества, особенно в случае отнесения (полностью или частично) имущества к объекту культурного наследия с соблюдением требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия» (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

4.2.17. В месячный срок рассматривать обращения Арендодателя по вопросам, касающимся настоящего договора.

4.2.18. Предоставлять по требованию Арендодателя копии платежных документов, подтверждающих внесение арендной платы.

**5. Улучшения имущества, полученного в аренду.**

5.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения имущества являются собственностью Арендатора.

5.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения имущества. После прекращения договора стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

**6. Платежи и расчеты по договору.**

6.1. В соответствии с расчетом, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 2), размер арендной платы за использование имущества без учета НДС на срок действия договора аренды составляет: **30343-86 (Тридцать тысяч триста сорок три) руб. 86 коп.)**

6.2. Арендатор ежемесячно, не позднее 5 числа, перечисляет арендную плату за истекший месяц без учета НДС в размере  **2549-21 (Две тысячи пятьсот сорок девять) руб. 21 коп.)**  по следующим реквизитам: государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес инкубатор» ИНН 5609046635, КПП 560901001 Министерство финансов Оренбургской области, р/сч. 03224643530000005300 Отделение Оренбург банка России//УФК по Оренбургской области г. Оренбург л/сч. 074110010, назначение платежа: «Арендная плата от сдачи в аренду областной собственности по договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_2024 г.»

6.3. Арендная плата не включает плату за пользование земельным участком, на котором расположено имущество.

6.4. При принятии нормативно-правового акта, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы за пользование недвижимым имуществом, арендная плата подлежит изменению с момента ее официального утверждения.

6.5.Обязательства по перечислению арендной платы исполняются Арендатором только в твердой сумме платежей, определенной пунктом 6.2 настоящего договора и вносимых ежемесячно. Арендная плата в виде предоставления определенных услуг или передачи вещи не допускается.

**7. Ответственность сторон.**

7.1. За несвоевременное внесение арендной платы в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.2. За нанесение имуществу ущерба Арендатор возмещает Арендодателю стоимость ремонтно-восстановительных работ.

7.3. Уплата штрафных санкций не освобождает Арендатора от необходимости выполнения обязательств по настоящему договору.

7.4. За неисполнение обязательств, предусмотренных п. 4.2.9., 4.2.14. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 1-кратного месячного платежа арендной платы.

**8.Антикоррупционная оговорка**

8.1. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей договора законодательством как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии коррупции и легализации (отмывании) доходов, полученных преступным путем.

8.2. В случае возникновения у Стороны добросовестных и обоснованных подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела договора, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме не позднее 5 рабочих дней с момента возникновения указанных подозрений. В письменном уведомлении указываются лица, причастные к нарушению условий договора, фактические обстоятельства дела и предоставляются материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение настоящего раздела договора.

Каналы уведомления Арендодателя\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, официальный сайт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (при наличии).

Каналы уведомления Арендатора о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, официальный сайт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (при наличии).

Сторона, получившая письменное уведомление о нарушении положений настоящего раздела договора, обязана в течение 10 рабочих дней с даты его получения рассмотреть его и в течение 5 рабочих дней с даты окончания рассмотрения сообщить уведомившей Стороне об итогах его рассмотрения.

8.3. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений настоящего раздела договора с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций. Стороны гарантируют отсутствие негативных последствий как для уведомившей Стороны в целом, так и для конкретных работников уведомившей Стороны, сообщивших о факте нарушений условий настоящего раздела договора.

8.4. В случае подтверждения факта нарушений одной Стороной положений настоящего раздела и/или неполучения другой Стороной информации об итогах рассмотрения письменного уведомления о нарушении условий настоящего раздела договора, другая Сторона имеет право расторгнуть настоящий договор в судебном порядке.

8.5. Стороны информируют в письменной форме Министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области не позднее 5 рабочих дней с момента подтверждения факта соответствующего нарушения.

**9.Изменение, расторжение и продление договора.**

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами, в установленном порядке.

9.2. Предложения об изменениях условий настоящего договора рассматриваются Сторонами в месячный срок.

9.3. В случае прекращения деятельности Арендатора, настоящий договор считается расторгнутым с момента его исключения из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

9.5. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут во внесудебном порядке с предупреждением Арендатора в месячный срок по следующим основаниям:

- при использовании Арендатором имущества в целом или его части не в соответствии с настоящим договором и назначением имущества, указанным в пункте 1.1 настоящего договора;

- при сдаче Арендатором имущества в субаренду самостоятельно, в залог или при осуществлении Арендатором иных действий, способных повлечь какое-либо обременение имущества правами третьих лиц;

- при невнесении арендной платы или не предоставлении платежных документов по запросу Арендодателя в течение двух месяцев подряд;

- в случае, если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние имущества;

- имеется потребность использования имущества для собственных нужд Арендодателя.

**10. Прочие положения.**

10.1. Споры, возникающие между Сторонами по вопросам исполнения настоящего договора, разрешаются путем переговоров. При не достижении согласия споры разрешаются в Арбитражном суде.

10.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**11. Место нахождения, банковские реквизиты и подписи Сторон.**

 **Арендодатель Арендатор**

|  |  |
| --- | --- |
| **Государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**ИНН 5609046635Адрес местонахождения: 460019, г. Оренбург,Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6Тел./ факс: (3532) 438-333 |  |
| Директор ГБУ «Оренбургский областной бизнес - инкубатор»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Бородин П.А.  |  |
| « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г. |  |

 Пиложение № 1

к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**АКТ**

**ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Оренбург «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Арендодатель - государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**, в лице директора Бородина Павла Александровича, с одной стороны, и Арендатор - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, составили акт приема - передачи нежилого помещения, расположенного на 2 этаже двухэтажного здания № 6 с кадастровым номером 56:44:0107002:289 по адресу: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6, на поэтажном плане № 82.2.

Год постройки здания

 Общей площадью: **26,74** кв.м.

Общее состояние помещения: удовлетворительное.

**Кровля** – в удовлетворительном состоянии.

**Материал стен** смешанная конструкция

**Внутренняя отделка помещения** – в удовлетворительном состоянии.

**Отопление**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Электроснабжение**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Водоснабжение**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Канализация**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Вентиляция**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

Стороны претензий к передаваемым помещениям не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель сдал** | **Арендатор принял** |
| Директор ГБУ «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.А. Бородин  |  |

 Приложение 2

 к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Расчет арендной платы за аренду нежилого помещения**

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* + 1. Общая площадь: 26,66 кв.м.
1. Адрес помещения: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6
2. Срок аренды: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. Расчет арендной платы произведен на основании отчета независимого оценщика ООО «Южно-Уральская оценочная компания»:
4. - от 11.12.2023 г. № 340-Н/2023 «Об оценке рыночной стоимости права пользования (ставки арендной платы) в год за 1 кв.м. офисных помещений..» арендная плата за 1 кв.м. нежилого помещения на 2 этаже под офис в год составляет 2860-00 руб. без учета НДС или 238-33 руб. за 1 кв.м. без учета НДС.
5. В соответствии с постановлением Правительства Оренбургской области от 09.12.2013 №1125-п «Об установлении корректирующих коэффициентов при расчете размера арендной платы для субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих помещение у государственного бюджетного учреждения «Оренбургский областной бизнес - инкубатор», закрепленном на праве оперативного управления» (далее Постановление), арендная плата для субъектов малого и среднего предпринимательства размещающихся в ГБУ ООБИ в первый год аренды – 0,4 от размера арендной платы и составляет 1144-00 руб. без учета НДС или 95-33 руб. за 1 кв.м. в месяц без учета НДС
6. Годовая сумма арендной платы, установленная по итогам проведенных торгов в соответствии с протоколом \_\_\_ по лоту \_\_\_ составляет \_\_\_\_\_\_\_ руб.

На период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

Всего за аренду помещения в месяц: 95-33 х 26,74 = 2549-21 руб. (без НДС).

За период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_ г. = 2549-21\*12= 30343-86 руб. (без НДС).

С учетом корректирующего коэффициента для первого года аренды 0,4

**Арендная плата на срок действия договора без учета НДС = 30343-86** **руб.**

**Арендодатель освобожден от уплаты НДС в соответствии с п.2 ст.146 НК РФ.**

Расчет произвел «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| СХЕМА ПОМЕЩЕНИЙ ВТОРОГО ЭТАЖА ГБУ "ООБИ" |
| Экспликация помещений первого этажа для договора аренды между Государственным бюджетным учреждением "Оренбургский областной бизнес-инкубатор" и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Помещение № 82.2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| на первом этаже площадью | 26,74 | кв.метр |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Всего помещений 1 шт. общей площадью  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 26,74(двадцать шесть) кв.метр |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | к договору аренды № от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ДиректорГБУ ООБИ |  | П.А. Бородин |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Приложение №3 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| \*Примечание: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Верхняя цифра на схеме помещений - № помещения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Нижняя - площадь помещения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_\_\_- \_\_\_\_\_\_

 г. Оренбург «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Бородина Павла Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора.**

1.1. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О защите конкуренции» и по результатам торгов, проведенных в форме открытого конкурса на право заключения договора аренды недвижимого имущества, Арендодатель сдает в аренду Арендатору часть нежилого помещения, расположенного на 2 этаже двухэтажного здания № 6 с кадастровым номером 56:44:0107002:289 по адресу: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6, на поэтажном плане № 84.2 (далее по тексту «Имущество») в соответствии с выкопировкой поэтажного плана, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора аренды (приложения № 3), для использования под офис.

1.2.Характеристика Имущества:

1.2.1. Отдельно стоящее здание, помещение в здании, встроенное или пристроенное помещение в здании, подвальное, полуподвальное (нужное подчеркнуть).

* + 1. 1. 2.2. Площадь, сданная в аренду **25,02** кв.м.
		2. 1.2.3. Техническое обустройство: водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение (нужное подчеркнуть)

1.3. Имущество, сданное в аренду, является собственностью Оренбургской области и закреплено на праве оперативного управления/хозяйственного ведения за Арендодателем.

**2. Срок действия договора.**

2.1. Срок действия договора устанавливается:

с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г

**3. Права сторон по договору.**

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Контролировать порядок использования Арендатором имущества и соблюдения им условий настоящего договора.

3.1.2. Не перезаключать с Арендатором договор аренды имущества на новый срок или досрочно его расторгнуть при возникновении необходимости использования имущества Арендодателем и (или) в случае нарушения Арендатором условий настоящего договора.

3.1.3. Изменить в одностороннем порядке размер арендной платы в случае принятия уполномоченным органом нормативного документа, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы, по сравнению с действующим.

 3.1.4. В случае, когда Арендатор не сдал имущество по акту приема-передачи по истечении 10 дней после окончания срока действия настоящего договора или его расторжения, и (или) не обеспечил доступ представителей Арендодателя к имуществу, в одностороннем порядке вступить в непосредственное владение Имуществом для его дальнейшего использования по своему усмотрению (произведя при необходимости вскрытие закрытых помещений и устранив иные препятствия для владения и пользования имуществом). В этом случае имущество Арендатора, находящееся внутри арендованных помещений, сдается на ответственное хранение юридическому лицу, определенному Арендодателем, по описи, составленной комиссией. Оплату услуг за хранение данного имущества Арендатора и возмещение всех расходов, связанных с его передачей на хранение, осуществляет Арендатор.

 3.1.5. Взыскивать неустойку (штраф, пеню) и убытки с Арендатора, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему договору.

3.1.6. Отказаться от исполнения настоящего договора и досрочно расторгнуть его во внесудебном порядке либо требовать досрочного расторжения настоящего договора в судебном порядке, по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим договором и действующим законодательством.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Использовать имущество в соответствии с условиями настоящего договора и назначением имущества, указанным в п. 1.1. настоящего договора.

3.2.2. Оплатить сумму годовой арендной платы в течение календарного месяца с момента заключения настоящего договора.

3.2.3. Страховать имущество. Право страховки по истечении срока действия настоящего договора переходит к Арендодателю.

3.2.4. При исполнении надлежащим образом своих обязанностей по настоящему договору, по истечении срока настоящего договора при прочих равных условиях преимущественно перед другими лицами заключить договор аренды имущества на новый срок. При этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить такой договор не позднее, чем за один месяц до истечения срока настоящего договора.

**4. Обязанности сторон.**

4.1. Арендодатель обязывается:

4.1.1. Передать имущество Арендатору по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 1).

4.1.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору осуществлять свои права по настоящему договору в порядке, установленном действующим законодательством и условиями настоящего договора.

4.1.3. Не менее чем за месяц до окончания срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения, уведомить в письменной форме Арендатора о намерении отказаться от заключения настоящего договора на новый срок либо о его досрочном расторжении.

4.1.4. Доводить до Арендатора информацию об изменении своего наименования, юридического адреса, банковских реквизитов в течении 15 дней с момента их изменения.

4.1.5. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам, касающимся настоящего договора.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Принять от Арендодателя имущество по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение №1).

4.2.2. Заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных и эксплуатационных затрат, связанных с содержанием имущества, в течение 20 календарных дней с момента вступления в силу настоящего договора.

4.2.3. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора.

4.2.4. Содержать имущество в технически исправном и безопасном со-стоянии.

4.2.5. Проводить текущий ремонт имущества за счет собственных средств без дальнейшей их компенсации.

4.2.6. Вносить арендную плату в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.7. Не производить реконструкцию, перепланировку, переоборудование Имущества без согласования с Госсанэпиднадзором, Госпожнадзором и без письменного разрешения Арендодателя и Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области.

4.2.8. При намерении использовать преимущественное право на заключение договора аренды имуществом на новый срок письменно уведомить Арендодателя об этом намерении не позднее, чем за один месяц до окончания действия настоящего договора.

4.2.9. Возвратить Имущество Арендодателю по акту приема-передачи в последний день действия настоящего договора или его досрочного расторжения, в состоянии, пригодном для дальнейшего использования имущества, без дополнительных финансовых затрат Арендодателя.

4.2.10. Не передавать Имущество в субаренду, залог, безвозмездное пользование, не вносить его в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ и товариществ и не осуществлять иных действий, способных повлечь какое-либо обременение имущества правами третьих лиц.

Не передавать имущество в субаренду без предварительного письменного разрешения Арендодателя и Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области.

4.2.11. В случае возникновения аварийных ситуаций, способных повлечь ухудшение состояния или уничтожение имущества, немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

4.2.12. В необходимых случаях и за счет собственных средств без дальнейшей их компенсации производить по согласованию с Арендодателем капитальный ремонт имущества.

4.2.13. Обеспечивать беспрепятственный доступ к имуществу представителям Арендодателя и других органов и организаций, контролирующих соблюдение условий настоящего договора и соответствующих законов, норм и правил.

4.2.14. Освободить имущество в срок, установленный Арендодателем, в связи с проведением работ, связанных с приведением имущества в надлежащее, безопасное состояние (капитальный ремонт, устранение аварийных ситуаций, ликвидация имущества и др.) в связи с градостроительными и иными требованиями.

4.2.15. Доводить до сведения Арендодателя в письменной форме об изменении своего наименования, места нахождения, банковских реквизитов и телефона в течение 15 дней с момента их изменения.

4.2.16. Осуществлять все необходимые меры по сохранению и использованию по назначению имущества, особенно в случае отнесения (полностью или частично) имущества к объекту культурного наследия с соблюдением требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия» (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

4.2.17. В месячный срок рассматривать обращения Арендодателя по вопросам, касающимся настоящего договора.

4.2.18. Предоставлять по требованию Арендодателя копии платежных документов, подтверждающих внесение арендной платы.

**5. Улучшения имущества, полученного в аренду.**

5.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения имущества являются собственностью Арендатора.

5.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения имущества. После прекращения договора стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

**6. Платежи и расчеты по договору.**

6.1. В соответствии с расчетом, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 2), размер арендной платы за использование имущества без учета НДС на срок действия договора аренды составляет: **28392-05(Двадцать восемь тысяч триста девяносто два) руб. 05 коп.)**

6.2. Арендатор ежемесячно, не позднее 5 числа, перечисляет арендную плату за истекший месяц без учета НДС в размере  **2385-24 (Две тысячи триста восемьдесят пять ) руб. 24 коп.)**  по следующим реквизитам: государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес инкубатор» ИНН 5609046635, КПП 560901001 Министерство финансов Оренбургской области, р/сч. 03224643530000005300 Отделение Оренбург банка России//УФК по Оренбургской области г. Оренбург л/сч. 074110010, назначение платежа: «Арендная плата от сдачи в аренду областной собственности по договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_2024 г.»

6.3. Арендная плата не включает плату за пользование земельным участком, на котором расположено имущество.

6.4. При принятии нормативно-правового акта, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы за пользование недвижимым имуществом, арендная плата подлежит изменению с момента ее официального утверждения.

6.5.Обязательства по перечислению арендной платы исполняются Арендатором только в твердой сумме платежей, определенной пунктом 6.2 настоящего договора и вносимых ежемесячно. Арендная плата в виде предоставления определенных услуг или передачи вещи не допускается.

**7. Ответственность сторон.**

7.1. За несвоевременное внесение арендной платы в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.2. За нанесение имуществу ущерба Арендатор возмещает Арендодателю стоимость ремонтно-восстановительных работ.

7.3. Уплата штрафных санкций не освобождает Арендатора от необходимости выполнения обязательств по настоящему договору.

7.4. За неисполнение обязательств, предусмотренных п. 4.2.9., 4.2.14. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 1-кратного месячного платежа арендной платы.

**8.Антикоррупционная оговорка**

8.1. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей договора законодательством как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии коррупции и легализации (отмывании) доходов, полученных преступным путем.

8.2. В случае возникновения у Стороны добросовестных и обоснованных подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела договора, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме не позднее 5 рабочих дней с момента возникновения указанных подозрений. В письменном уведомлении указываются лица, причастные к нарушению условий договора, фактические обстоятельства дела и предоставляются материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение настоящего раздела договора.

Каналы уведомления Арендодателя\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, официальный сайт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (при наличии).

Каналы уведомления Арендатора о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, официальный сайт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (при наличии).

Сторона, получившая письменное уведомление о нарушении положений настоящего раздела договора, обязана в течение 10 рабочих дней с даты его получения рассмотреть его и в течение 5 рабочих дней с даты окончания рассмотрения сообщить уведомившей Стороне об итогах его рассмотрения.

8.3. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений настоящего раздела договора с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций. Стороны гарантируют отсутствие негативных последствий как для уведомившей Стороны в целом, так и для конкретных работников уведомившей Стороны, сообщивших о факте нарушений условий настоящего раздела договора.

8.4. В случае подтверждения факта нарушений одной Стороной положений настоящего раздела и/или неполучения другой Стороной информации об итогах рассмотрения письменного уведомления о нарушении условий настоящего раздела договора, другая Сторона имеет право расторгнуть настоящий договор в судебном порядке.

8.5. Стороны информируют в письменной форме Министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области не позднее 5 рабочих дней с момента подтверждения факта соответствующего нарушения.

**9.Изменение, расторжение и продление договора.**

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами, в установленном порядке.

9.2. Предложения об изменениях условий настоящего договора рассматриваются Сторонами в месячный срок.

9.3. В случае прекращения деятельности Арендатора, настоящий договор считается расторгнутым с момента его исключения из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

9.5. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут во внесудебном порядке с предупреждением Арендатора в месячный срок по следующим основаниям:

- при использовании Арендатором имущества в целом или его части не в соответствии с настоящим договором и назначением имущества, указанным в пункте 1.1 настоящего договора;

- при сдаче Арендатором имущества в субаренду самостоятельно, в залог или при осуществлении Арендатором иных действий, способных повлечь какое-либо обременение имущества правами третьих лиц;

- при невнесении арендной платы или не предоставлении платежных документов по запросу Арендодателя в течение двух месяцев подряд;

- в случае, если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние имущества;

- имеется потребность использования имущества для собственных нужд Арендодателя.

**10. Прочие положения.**

10.1. Споры, возникающие между Сторонами по вопросам исполнения настоящего договора, разрешаются путем переговоров. При не достижении согласия споры разрешаются в Арбитражном суде.

10.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**11. Место нахождения, банковские реквизиты и подписи Сторон.**

 **Арендодатель Арендатор**

|  |  |
| --- | --- |
| **Государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**ИНН 5609046635Адрес местонахождения: 460019, г. Оренбург,Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6Тел./ факс: (3532) 438-333 |  |
| Директор ГБУ «Оренбургский областной бизнес - инкубатор»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Бородин П.А.  |  |
| « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г. |  |

 Пиложение № 1

к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**АКТ**

**ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Оренбург «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Арендодатель - государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**, в лице директора Бородина Павла Александровича, с одной стороны, и Арендатор - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, составили акт приема - передачи нежилого помещения, расположенного на 2 этаже двухэтажного здания № 6 с кадастровым номером 56:44:0107002:289 по адресу: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6, на поэтажном плане № 84.2.

Год постройки здания

 Общей площадью: **25,02** кв.м.

Общее состояние помещения: удовлетворительное.

**Кровля** – в удовлетворительном состоянии.

**Материал стен** смешанная конструкция

**Внутренняя отделка помещения** – в удовлетворительном состоянии.

**Отопление**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Электроснабжение**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Водоснабжение**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Канализация**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Вентиляция**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

Стороны претензий к передаваемым помещениям не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель сдал** | **Арендатор принял** |
| Директор ГБУ «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.А. Бородин  |  |

 Приложение 2

 к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Расчет арендной платы за аренду нежилого помещения**

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* + 1. Общая площадь: 25,02 кв.м.
1. Адрес помещения: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6
2. Срок аренды: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. Расчет арендной платы произведен на основании отчета независимого оценщика ООО «Южно-Уральская оценочная компания»:
4. - от 11.12.2023 г. № 340-Н/2023 «Об оценке рыночной стоимости права пользования (ставки арендной платы) в год за 1 кв.м. офисных помещений..» арендная плата за 1 кв.м. нежилого помещения на 2 этаже под офис в год составляет 2860-00 руб. без учета НДС или 238-33 руб. за 1 кв.м. без учета НДС.
5. В соответствии с постановлением Правительства Оренбургской области от 09.12.2013 № 1125-п «Об установлении корректирующих коэффициентов при расчете размера арендной платы для субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих помещение у государственного бюджетного учреждения «Оренбургский областной бизнес - инкубатор», закрепленном на праве оперативного управления» (далее Постановление), арендная плата для субъектов малого и среднего предпринимательства размещающихся в ГБУ ООБИ в первый год аренды – 0,4 от размера арендной платы и составляет 1144-00 руб. без учета НДС или 95-33 руб. за 1 кв.м. в месяц без учета НДС
6. Годовая сумма арендной платы, установленная по итогам проведенных торгов в соответствии с протоколом \_\_\_ по лоту \_\_\_ составляет \_\_\_\_\_\_\_ руб.

На период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

Всего за аренду помещения в месяц: 95-33 х 25,02 = 2385-24 руб. (без НДС).

За период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_ г. = 2385-24\*12= 28392-05 руб. (без НДС).

С учетом корректирующего коэффициента для первого года аренды 0,4

**Арендная плата на срок действия договора без учета НДС = 28392-05 руб.**

**Арендодатель освобожден от уплаты НДС в соответствии с п.2 ст.146 НК РФ.**

Расчет произвел «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| СХЕМА ПОМЕЩЕНИЙ ВТОРОГО ЭТАЖА ГБУ "ООБИ" |
| Экспликация помещений первого этажа для договора аренды между Государственным бюджетным учреждением "Оренбургский областной бизнес-инкубатор" и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Помещение № 84.2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| на первом этаже площадью | 25,02 | кв.метр |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Всего помещений 1 шт. общей площадью  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 25,02(двадцать пять) кв.метр |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | к договору аренды № от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ДиректорГБУ ООБИ |  | П.А. Бородин |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Приложение №3 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| \*Примечание: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Верхняя цифра на схеме помещений - № помещения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Нижняя - площадь помещения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_\_\_- \_\_\_\_\_\_

 г. Оренбург «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Бородина Павла Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора.**

1.1. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О защите конкуренции» и по результатам торгов, проведенных в форме открытого конкурса на право заключения договора аренды недвижимого имущества, Арендодатель сдает в аренду Арендатору часть нежилого помещения, расположенного на 1 этаже двухэтажного здания № 6 с кадастровым номером 56:44:0107002:289 по адресу: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6, на поэтажном плане № 12.3 (далее по тексту «Имущество») в соответствии с выкопировкой поэтажного плана, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора аренды (приложения № 3), для использования под производство.

1.2.Характеристика Имущества:

1.2.1. Отдельно стоящее здание, помещение в здании, встроенное или пристроенное помещение в здании, подвальное, полуподвальное (нужное подчеркнуть).

* + 1. 1. 2.2. Площадь, сданная в аренду **220,58** кв.м.
		2. 1.2.3. Техническое обустройство: водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение (нужное подчеркнуть)

1.3. Имущество, сданное в аренду, является собственностью Оренбургской области и закреплено на праве оперативного управления/хозяйственного ведения за Арендодателем.

**2. Срок действия договора.**

2.1. Срок действия договора устанавливается:

с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г

**3. Права сторон по договору.**

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Контролировать порядок использования Арендатором имущества и соблюдения им условий настоящего договора.

3.1.2. Не перезаключать с Арендатором договор аренды имущества на новый срок или досрочно его расторгнуть при возникновении необходимости использования имущества Арендодателем и (или) в случае нарушения Арендатором условий настоящего договора.

3.1.3. Изменить в одностороннем порядке размер арендной платы в случае принятия уполномоченным органом нормативного документа, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы, по сравнению с действующим.

 3.1.4. В случае, когда Арендатор не сдал имущество по акту приема-передачи по истечении 10 дней после окончания срока действия настоящего договора или его расторжения, и (или) не обеспечил доступ представителей Арендодателя к имуществу, в одностороннем порядке вступить в непосредственное владение Имуществом для его дальнейшего использования по своему усмотрению (произведя при необходимости вскрытие закрытых помещений и устранив иные препятствия для владения и пользования имуществом). В этом случае имущество Арендатора, находящееся внутри арендованных помещений, сдается на ответственное хранение юридическому лицу, определенному Арендодателем, по описи, составленной комиссией. Оплату услуг за хранение данного имущества Арендатора и возмещение всех расходов, связанных с его передачей на хранение, осуществляет Арендатор.

 3.1.5. Взыскивать неустойку (штраф, пеню) и убытки с Арендатора, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему договору.

3.1.6. Отказаться от исполнения настоящего договора и досрочно расторгнуть его во внесудебном порядке либо требовать досрочного расторжения настоящего договора в судебном порядке, по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим договором и действующим законодательством.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Использовать имущество в соответствии с условиями настоящего договора и назначением имущества, указанным в п. 1.1. настоящего договора.

3.2.2. Оплатить сумму годовой арендной платы в течение календарного месяца с момента заключения настоящего договора.

3.2.3. Страховать имущество. Право страховки по истечении срока действия настоящего договора переходит к Арендодателю.

3.2.4. При исполнении надлежащим образом своих обязанностей по настоящему договору, по истечении срока настоящего договора при прочих равных условиях преимущественно перед другими лицами заключить договор аренды имущества на новый срок. При этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить такой договор не позднее, чем за один месяц до истечения срока настоящего договора.

**4. Обязанности сторон.**

4.1. Арендодатель обязывается:

4.1.1. Передать имущество Арендатору по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 1).

4.1.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору осуществлять свои права по настоящему договору в порядке, установленном действующим законодательством и условиями настоящего договора.

4.1.3. Не менее чем за месяц до окончания срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения, уведомить в письменной форме Арендатора о намерении отказаться от заключения настоящего договора на новый срок либо о его досрочном расторжении.

4.1.4. Доводить до Арендатора информацию об изменении своего наименования, юридического адреса, банковских реквизитов в течении 15 дней с момента их изменения.

4.1.5. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам, касающимся настоящего договора.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Принять от Арендодателя имущество по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение №1).

4.2.2. Заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных и эксплуатационных затрат, связанных с содержанием имущества, в течение 20 календарных дней с момента вступления в силу настоящего договора.

4.2.3. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора.

4.2.4. Содержать имущество в технически исправном и безопасном со-стоянии.

4.2.5. Проводить текущий ремонт имущества за счет собственных средств без дальнейшей их компенсации.

4.2.6. Вносить арендную плату в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.7. Не производить реконструкцию, перепланировку, переоборудование Имущества без согласования с Госсанэпиднадзором, Госпожнадзором и без письменного разрешения Арендодателя и Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области.

4.2.8. При намерении использовать преимущественное право на заключение договора аренды имуществом на новый срок письменно уведомить Арендодателя об этом намерении не позднее, чем за один месяц до окончания действия настоящего договора.

4.2.9. Возвратить Имущество Арендодателю по акту приема-передачи в последний день действия настоящего договора или его досрочного расторжения, в состоянии, пригодном для дальнейшего использования имущества, без дополнительных финансовых затрат Арендодателя.

4.2.10. Не передавать Имущество в субаренду, залог, безвозмездное пользование, не вносить его в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ и товариществ и не осуществлять иных действий, способных повлечь какое-либо обременение имущества правами третьих лиц.

Не передавать имущество в субаренду без предварительного письменного разрешения Арендодателя и Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области.

4.2.11. В случае возникновения аварийных ситуаций, способных повлечь ухудшение состояния или уничтожение имущества, немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

4.2.12. В необходимых случаях и за счет собственных средств без дальнейшей их компенсации производить по согласованию с Арендодателем капитальный ремонт имущества.

4.2.13. Обеспечивать беспрепятственный доступ к имуществу представителям Арендодателя и других органов и организаций, контролирующих соблюдение условий настоящего договора и соответствующих законов, норм и правил.

4.2.14. Освободить имущество в срок, установленный Арендодателем, в связи с проведением работ, связанных с приведением имущества в надлежащее, безопасное состояние (капитальный ремонт, устранение аварийных ситуаций, ликвидация имущества и др.) в связи с градостроительными и иными требованиями.

4.2.15. Доводить до сведения Арендодателя в письменной форме об изменении своего наименования, места нахождения, банковских реквизитов и телефона в течение 15 дней с момента их изменения.

4.2.16. Осуществлять все необходимые меры по сохранению и использованию по назначению имущества, особенно в случае отнесения (полностью или частично) имущества к объекту культурного наследия с соблюдением требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия» (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

4.2.17. В месячный срок рассматривать обращения Арендодателя по вопросам, касающимся настоящего договора.

4.2.18. Предоставлять по требованию Арендодателя копии платежных документов, подтверждающих внесение арендной платы.

**5. Улучшения имущества, полученного в аренду.**

5.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения имущества являются собственностью Арендатора.

5.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения имущества. После прекращения договора стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

**6. Платежи и расчеты по договору.**

6.1. В соответствии с расчетом, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 2), размер арендной платы за использование имущества без учета НДС на срок действия договора аренды составляет: **262561-35(Двести шестьдесят две тысячи пятьсот шестьдесят один) руб. 35 коп.)**

6.2. Арендатор ежемесячно, не позднее 5 числа, перечисляет арендную плату за истекший месяц без учета НДС в размере  **22058-00(Двадцать две тысячи пятьдесят восемь) руб. 00 коп.)**  по следующим реквизитам: государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес инкубатор» ИНН 5609046635, КПП 560901001 Министерство финансов Оренбургской области, р/сч. 03224643530000005300 Отделение Оренбург банка России//УФК по Оренбургской области г. Оренбург л/сч. 074110010, назначение платежа: «Арендная плата от сдачи в аренду областной собственности по договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_2024 г.»

6.3. Арендная плата не включает плату за пользование земельным участком, на котором расположено имущество.

6.4. При принятии нормативно-правового акта, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы за пользование недвижимым имуществом, арендная плата подлежит изменению с момента ее официального утверждения.

6.5.Обязательства по перечислению арендной платы исполняются Арендатором только в твердой сумме платежей, определенной пунктом 6.2 настоящего договора и вносимых ежемесячно. Арендная плата в виде предоставления определенных услуг или передачи вещи не допускается.

**7. Ответственность сторон.**

7.1. За несвоевременное внесение арендной платы в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.2. За нанесение имуществу ущерба Арендатор возмещает Арендодателю стоимость ремонтно-восстановительных работ.

7.3. Уплата штрафных санкций не освобождает Арендатора от необходимости выполнения обязательств по настоящему договору.

7.4. За неисполнение обязательств, предусмотренных п. 4.2.9., 4.2.14. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 1-кратного месячного платежа арендной платы.

**8.Антикоррупционная оговорка**

8.1. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей договора законодательством как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии коррупции и легализации (отмывании) доходов, полученных преступным путем.

8.2. В случае возникновения у Стороны добросовестных и обоснованных подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела договора, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме не позднее 5 рабочих дней с момента возникновения указанных подозрений. В письменном уведомлении указываются лица, причастные к нарушению условий договора, фактические обстоятельства дела и предоставляются материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение настоящего раздела договора.

Каналы уведомления Арендодателя\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, официальный сайт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (при наличии).

Каналы уведомления Арендатора о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, официальный сайт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (при наличии).

Сторона, получившая письменное уведомление о нарушении положений настоящего раздела договора, обязана в течение 10 рабочих дней с даты его получения рассмотреть его и в течение 5 рабочих дней с даты окончания рассмотрения сообщить уведомившей Стороне об итогах его рассмотрения.

8.3. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений настоящего раздела договора с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций. Стороны гарантируют отсутствие негативных последствий как для уведомившей Стороны в целом, так и для конкретных работников уведомившей Стороны, сообщивших о факте нарушений условий настоящего раздела договора.

8.4. В случае подтверждения факта нарушений одной Стороной положений настоящего раздела и/или неполучения другой Стороной информации об итогах рассмотрения письменного уведомления о нарушении условий настоящего раздела договора, другая Сторона имеет право расторгнуть настоящий договор в судебном порядке.

8.5. Стороны информируют в письменной форме Министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области не позднее 5 рабочих дней с момента подтверждения факта соответствующего нарушения.

**9.Изменение, расторжение и продление договора.**

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами, в установленном порядке.

9.2. Предложения об изменениях условий настоящего договора рассматриваются Сторонами в месячный срок.

9.3. В случае прекращения деятельности Арендатора, настоящий договор считается расторгнутым с момента его исключения из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

9.5. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут во внесудебном порядке с предупреждением Арендатора в месячный срок по следующим основаниям:

- при использовании Арендатором имущества в целом или его части не в соответствии с настоящим договором и назначением имущества, указанным в пункте 1.1 настоящего договора;

- при сдаче Арендатором имущества в субаренду самостоятельно, в залог или при осуществлении Арендатором иных действий, способных повлечь какое-либо обременение имущества правами третьих лиц;

- при невнесении арендной платы или не предоставлении платежных документов по запросу Арендодателя в течение двух месяцев подряд;

- в случае, если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние имущества;

- имеется потребность использования имущества для собственных нужд Арендодателя.

**10. Прочие положения.**

10.1. Споры, возникающие между Сторонами по вопросам исполнения настоящего договора, разрешаются путем переговоров. При не достижении согласия споры разрешаются в Арбитражном суде.

10.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**11. Место нахождения, банковские реквизиты и подписи Сторон.**

 **Арендодатель Арендатор**

|  |  |
| --- | --- |
| **Государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**ИНН 5609046635Адрес местонахождения: 460019, г. Оренбург,Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6Тел./ факс: (3532) 438-333 |  |
| Директор ГБУ «Оренбургский областной бизнес - инкубатор»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Бородин П.А.  |  |
| « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г. |  |

 Пиложение № 1

к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**АКТ**

**ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Оренбург «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Арендодатель - государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**, в лице директора Бородина Павла Александровича, с одной стороны, и Арендатор - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, составили акт приема - передачи нежилого помещения, расположенного на 1 этаже двухэтажного здания № 6 с кадастровым номером 56:44:0107002:289 по адресу: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6, на поэтажном плане № 12.3.

Год постройки здания

 Общей площадью: **220,58** кв.м.

Общее состояние помещения: удовлетворительное.

**Кровля** – в удовлетворительном состоянии.

**Материал стен** смешанная конструкция

**Внутренняя отделка помещения** – в удовлетворительном состоянии.

**Отопление**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Электроснабжение**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Водоснабжение**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Канализация**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Вентиляция**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

Стороны претензий к передаваемым помещениям не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель сдал** | **Арендатор принял** |
| Директор ГБУ «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.А. Бородин  |  |

 Приложение 2

 к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Расчет арендной платы за аренду нежилого помещения**

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* + 1. Общая площадь: 220.58 кв.м.
1. Адрес помещения: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6
2. Срок аренды: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. Расчет арендной платы произведен на основании отчета независимого оценщика ООО «Южно-Уральская оценочная компания»:
4. - от 11.12.2023 г. № 341-Н/2023 «Об оценке рыночной стоимости права пользования (ставки арендной платы) в год за 1 кв.м. производственных помещений..» арендная плата за 1 кв.м. нежилого помещения на 1 этаже под производство в год составляет 3000-00 руб. без учета НДС или 250-00 руб. за 1 кв.м. без учета НДС.
5. В соответствии с постановлением Правительства Оренбургской области от 09.12.2013 № 1125-п «Об установлении корректирующих коэффициентов при расчете размера арендной платы для субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих помещение у государственного бюджетного учреждения «Оренбургский областной бизнес - инкубатор», закрепленном на праве оперативного управления» (далее Постановление), арендная плата для субъектов малого и среднего предпринимательства размещающихся в ГБУ ООБИ в первый год аренды – 0,4 от размера арендной платы и составляет 1200-00 руб. без учета НДС или 100-00 руб. за 1 кв.м. в месяц без учета НДС
6. Годовая сумма арендной платы, установленная по итогам проведенных торгов в соответствии с протоколом \_\_\_ по лоту \_\_\_ составляет \_\_\_\_\_\_\_ руб.

На период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

Всего за аренду помещения в месяц: 100-00 х 220,58 = 22058-000 руб. (без НДС).

За период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_ г. = 22058-00\*12= 262561-35 руб. (без НДС).

С учетом корректирующего коэффициента для первого года аренды 0,4

**Арендная плата на срок действия договора без учета НДС = 262561-35 руб.**

**Арендодатель освобожден от уплаты НДС в соответствии с п.2 ст.146 НК РФ.**

Расчет произвел «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| СХЕМА ПОМЕЩЕНИЙ ПЕРВОГО ЭТАЖА ГБУ "ООБИ" |
| Экспликация помещений первого этажа для договора аренды между Государственным бюджетным учреждением "Оренбургский областной бизнес-инкубатор" и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Производственное помещение № 12.3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| на первом этаже площадью | 220,58 | кв.метр |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Всего помещений 1 шт. общей площадью  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 220,58(двести двадцать) кв.метр |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | к договору аренды № от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ДиректорГБУ ООБИ |  | П.А. Бородин |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Приложение №3 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| \*Примечание: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Верхняя цифра на схеме помещений - № помещения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Нижняя - площадь помещения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_\_\_- \_\_\_\_\_\_

 г. Оренбург «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Бородина Павла Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора.**

1.1. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О защите конкуренции» и по результатам торгов, проведенных в форме открытого конкурса на право заключения договора аренды недвижимого имущества, Арендодатель сдает в аренду Арендатору часть нежилого помещения, расположенного на 1 этаже двухэтажного здания № 6 с кадастровым номером 56:44:0107002:289 по адресу: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6, на поэтажном плане № 17.3 (далее по тексту «Имущество») в соответствии с выкопировкой поэтажного плана, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора аренды (приложения № 3), для использования под производство.

1.2.Характеристика Имущества:

1.2.1. Отдельно стоящее здание, помещение в здании, встроенное или пристроенное помещение в здании, подвальное, полуподвальное (нужное подчеркнуть).

* + 1. 1. 2.2. Площадь, сданная в аренду **128,14** кв.м.
		2. 1.2.3. Техническое обустройство: водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение (нужное подчеркнуть)

1.3. Имущество, сданное в аренду, является собственностью Оренбургской области и закреплено на праве оперативного управления/хозяйственного ведения за Арендодателем.

**2. Срок действия договора.**

2.1. Срок действия договора устанавливается:

с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г

**3. Права сторон по договору.**

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Контролировать порядок использования Арендатором имущества и соблюдения им условий настоящего договора.

3.1.2. Не перезаключать с Арендатором договор аренды имущества на новый срок или досрочно его расторгнуть при возникновении необходимости использования имущества Арендодателем и (или) в случае нарушения Арендатором условий настоящего договора.

3.1.3. Изменить в одностороннем порядке размер арендной платы в случае принятия уполномоченным органом нормативного документа, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы, по сравнению с действующим.

 3.1.4. В случае, когда Арендатор не сдал имущество по акту приема-передачи по истечении 10 дней после окончания срока действия настоящего договора или его расторжения, и (или) не обеспечил доступ представителей Арендодателя к имуществу, в одностороннем порядке вступить в непосредственное владение Имуществом для его дальнейшего использования по своему усмотрению (произведя при необходимости вскрытие закрытых помещений и устранив иные препятствия для владения и пользования имуществом). В этом случае имущество Арендатора, находящееся внутри арендованных помещений, сдается на ответственное хранение юридическому лицу, определенному Арендодателем, по описи, составленной комиссией. Оплату услуг за хранение данного имущества Арендатора и возмещение всех расходов, связанных с его передачей на хранение, осуществляет Арендатор.

 3.1.5. Взыскивать неустойку (штраф, пеню) и убытки с Арендатора, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему договору.

3.1.6. Отказаться от исполнения настоящего договора и досрочно расторгнуть его во внесудебном порядке либо требовать досрочного расторжения настоящего договора в судебном порядке, по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим договором и действующим законодательством.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Использовать имущество в соответствии с условиями настоящего договора и назначением имущества, указанным в п. 1.1. настоящего договора.

3.2.2. Оплатить сумму годовой арендной платы в течение календарного месяца с момента заключения настоящего договора.

3.2.3. Страховать имущество. Право страховки по истечении срока действия настоящего договора переходит к Арендодателю.

3.2.4. При исполнении надлежащим образом своих обязанностей по настоящему договору, по истечении срока настоящего договора при прочих равных условиях преимущественно перед другими лицами заключить договор аренды имущества на новый срок. При этом Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о намерении заключить такой договор не позднее, чем за один месяц до истечения срока настоящего договора.

**4. Обязанности сторон.**

4.1. Арендодатель обязывается:

4.1.1. Передать имущество Арендатору по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 1).

4.1.2. Не совершать действий, препятствующих Арендатору осуществлять свои права по настоящему договору в порядке, установленном действующим законодательством и условиями настоящего договора.

4.1.3. Не менее чем за месяц до окончания срока действия настоящего договора или его досрочного расторжения, уведомить в письменной форме Арендатора о намерении отказаться от заключения настоящего договора на новый срок либо о его досрочном расторжении.

4.1.4. Доводить до Арендатора информацию об изменении своего наименования, юридического адреса, банковских реквизитов в течении 15 дней с момента их изменения.

4.1.5. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам, касающимся настоящего договора.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Принять от Арендодателя имущество по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение №1).

4.2.2. Заключить с Арендодателем договор на возмещение коммунальных и эксплуатационных затрат, связанных с содержанием имущества, в течение 20 календарных дней с момента вступления в силу настоящего договора.

4.2.3. Использовать имущество исключительно по прямому назначению, указанному в п. 1.1. настоящего договора.

4.2.4. Содержать имущество в технически исправном и безопасном со-стоянии.

4.2.5. Проводить текущий ремонт имущества за счет собственных средств без дальнейшей их компенсации.

4.2.6. Вносить арендную плату в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.7. Не производить реконструкцию, перепланировку, переоборудование Имущества без согласования с Госсанэпиднадзором, Госпожнадзором и без письменного разрешения Арендодателя и Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области.

4.2.8. При намерении использовать преимущественное право на заключение договора аренды имуществом на новый срок письменно уведомить Арендодателя об этом намерении не позднее, чем за один месяц до окончания действия настоящего договора.

4.2.9. Возвратить Имущество Арендодателю по акту приема-передачи в последний день действия настоящего договора или его досрочного расторжения, в состоянии, пригодном для дальнейшего использования имущества, без дополнительных финансовых затрат Арендодателя.

4.2.10. Не передавать Имущество в субаренду, залог, безвозмездное пользование, не вносить его в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных обществ и товариществ и не осуществлять иных действий, способных повлечь какое-либо обременение имущества правами третьих лиц.

Не передавать имущество в субаренду без предварительного письменного разрешения Арендодателя и Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области.

4.2.11. В случае возникновения аварийных ситуаций, способных повлечь ухудшение состояния или уничтожение имущества, немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.

4.2.12. В необходимых случаях и за счет собственных средств без дальнейшей их компенсации производить по согласованию с Арендодателем капитальный ремонт имущества.

4.2.13. Обеспечивать беспрепятственный доступ к имуществу представителям Арендодателя и других органов и организаций, контролирующих соблюдение условий настоящего договора и соответствующих законов, норм и правил.

4.2.14. Освободить имущество в срок, установленный Арендодателем, в связи с проведением работ, связанных с приведением имущества в надлежащее, безопасное состояние (капитальный ремонт, устранение аварийных ситуаций, ликвидация имущества и др.) в связи с градостроительными и иными требованиями.

4.2.15. Доводить до сведения Арендодателя в письменной форме об изменении своего наименования, места нахождения, банковских реквизитов и телефона в течение 15 дней с момента их изменения.

4.2.16. Осуществлять все необходимые меры по сохранению и использованию по назначению имущества, особенно в случае отнесения (полностью или частично) имущества к объекту культурного наследия с соблюдением требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия» (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

4.2.17. В месячный срок рассматривать обращения Арендодателя по вопросам, касающимся настоящего договора.

4.2.18. Предоставлять по требованию Арендодателя копии платежных документов, подтверждающих внесение арендной платы.

**5. Улучшения имущества, полученного в аренду.**

5.1. Произведенные Арендатором отделимые улучшения имущества являются собственностью Арендатора.

5.2. Арендатор вправе с согласия Арендодателя производить неотделимые улучшения имущества. После прекращения договора стоимость неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

**6. Платежи и расчеты по договору.**

6.1. В соответствии с расчетом, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 2), размер арендной платы за использование имущества без учета НДС на срок действия договора аренды составляет: **152527-94(Сто пятьдесят две тысячи пятьсот двадцать семь) руб. 94 коп.)**

6.2. Арендатор ежемесячно, не позднее 5 числа, перечисляет арендную плату за истекший месяц без учета НДС в размере  **12814-00(Двенадцать тысяч восемьсот четырнадцать) руб. 00 коп.)**  по следующим реквизитам: государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес инкубатор» ИНН 5609046635, КПП 560901001 Министерство финансов Оренбургской области, р/сч. 03224643530000005300 Отделение Оренбург банка России//УФК по Оренбургской области г. Оренбург л/сч. 074110010, назначение платежа: «Арендная плата от сдачи в аренду областной собственности по договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_2024 г.»

6.3. Арендная плата не включает плату за пользование земельным участком, на котором расположено имущество.

6.4. При принятии нормативно-правового акта, устанавливающего иной порядок исчисления арендной платы за пользование недвижимым имуществом, арендная плата подлежит изменению с момента ее официального утверждения.

6.5.Обязательства по перечислению арендной платы исполняются Арендатором только в твердой сумме платежей, определенной пунктом 6.2 настоящего договора и вносимых ежемесячно. Арендная плата в виде предоставления определенных услуг или передачи вещи не допускается.

**7. Ответственность сторон.**

7.1. За несвоевременное внесение арендной платы в размере, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.2. За нанесение имуществу ущерба Арендатор возмещает Арендодателю стоимость ремонтно-восстановительных работ.

7.3. Уплата штрафных санкций не освобождает Арендатора от необходимости выполнения обязательств по настоящему договору.

7.4. За неисполнение обязательств, предусмотренных п. 4.2.9., 4.2.14. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 1-кратного месячного платежа арендной платы.

**8.Антикоррупционная оговорка**

8.1. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей. При исполнении своих обязательств по договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей договора законодательством как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии коррупции и легализации (отмывании) доходов, полученных преступным путем.

8.2. В случае возникновения у Стороны добросовестных и обоснованных подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела договора, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме не позднее 5 рабочих дней с момента возникновения указанных подозрений. В письменном уведомлении указываются лица, причастные к нарушению условий договора, фактические обстоятельства дела и предоставляются материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение настоящего раздела договора.

Каналы уведомления Арендодателя\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, официальный сайт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (при наличии).

Каналы уведомления Арендатора о нарушениях каких-либо положений настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, официальный сайт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (при наличии).

Сторона, получившая письменное уведомление о нарушении положений настоящего раздела договора, обязана в течение 10 рабочих дней с даты его получения рассмотреть его и в течение 5 рабочих дней с даты окончания рассмотрения сообщить уведомившей Стороне об итогах его рассмотрения.

8.3. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений настоящего раздела договора с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций. Стороны гарантируют отсутствие негативных последствий как для уведомившей Стороны в целом, так и для конкретных работников уведомившей Стороны, сообщивших о факте нарушений условий настоящего раздела договора.

8.4. В случае подтверждения факта нарушений одной Стороной положений настоящего раздела и/или неполучения другой Стороной информации об итогах рассмотрения письменного уведомления о нарушении условий настоящего раздела договора, другая Сторона имеет право расторгнуть настоящий договор в судебном порядке.

8.5. Стороны информируют в письменной форме Министерство природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области не позднее 5 рабочих дней с момента подтверждения факта соответствующего нарушения.

**9.Изменение, расторжение и продление договора.**

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами, в установленном порядке.

9.2. Предложения об изменениях условий настоящего договора рассматриваются Сторонами в месячный срок.

9.3. В случае прекращения деятельности Арендатора, настоящий договор считается расторгнутым с момента его исключения из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

9.5. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут во внесудебном порядке с предупреждением Арендатора в месячный срок по следующим основаниям:

- при использовании Арендатором имущества в целом или его части не в соответствии с настоящим договором и назначением имущества, указанным в пункте 1.1 настоящего договора;

- при сдаче Арендатором имущества в субаренду самостоятельно, в залог или при осуществлении Арендатором иных действий, способных повлечь какое-либо обременение имущества правами третьих лиц;

- при невнесении арендной платы или не предоставлении платежных документов по запросу Арендодателя в течение двух месяцев подряд;

- в случае, если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние имущества;

- имеется потребность использования имущества для собственных нужд Арендодателя.

**10. Прочие положения.**

10.1. Споры, возникающие между Сторонами по вопросам исполнения настоящего договора, разрешаются путем переговоров. При не достижении согласия споры разрешаются в Арбитражном суде.

10.2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**11. Место нахождения, банковские реквизиты и подписи Сторон.**

 **Арендодатель Арендатор**

|  |  |
| --- | --- |
| **Государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**ИНН 5609046635Адрес местонахождения: 460019, г. Оренбург,Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6Тел./ факс: (3532) 438-333 |  |
| Директор ГБУ «Оренбургский областной бизнес - инкубатор»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Бородин П.А.  |  |
| « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г. |  |

 Пиложение № 1

к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**АКТ**

**ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

г. Оренбург «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Арендодатель - государственное бюджетное учреждение «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»**, в лице директора Бородина Павла Александровича, с одной стороны, и Арендатор - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, составили акт приема - передачи нежилого помещения, расположенного на 1 этаже двухэтажного здания № 6 с кадастровым номером 56:44:0107002:289 по адресу: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6, на поэтажном плане № 17.3.

Год постройки здания

 Общей площадью: **128,14** кв.м.

Общее состояние помещения: удовлетворительное.

**Кровля** – в удовлетворительном состоянии.

**Материал стен** смешанная конструкция

**Внутренняя отделка помещения** – в удовлетворительном состоянии.

**Отопление**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Электроснабжение**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Водоснабжение**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Канализация**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

**Вентиляция**

Система находится в удовлетворительном состоянии. Приборы и оборудование в наличии.

Стороны претензий к передаваемым помещениям не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель сдал** | **Арендатор принял** |
| Директор ГБУ «Оренбургский областной бизнес-инкубатор»»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.А. Бородин  |  |

 Приложение 2

 к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Расчет арендной платы за аренду нежилого помещения**

Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* + 1. Общая площадь: 128,14 кв.м.
1. Адрес помещения: г. Оренбург, Шарлыкское шоссе, зд. 5, пом. 6
2. Срок аренды: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. Расчет арендной платы произведен на основании отчета независимого оценщика ООО «Южно-Уральская оценочная компания»:
4. - от 11.12.2023 г. № 341-Н/2023 «Об оценке рыночной стоимости права пользования (ставки арендной платы) в год за 1 кв.м. производственных помещений..» арендная плата за 1 кв.м. нежилого помещения на 1 этаже под производство в год составляет 3000-00 руб. без учета НДС или 250-00 руб. за 1 кв.м. без учета НДС.
5. В соответствии с постановлением Правительства Оренбургской области от 09.12.2013 № 1125-п «Об установлении корректирующих коэффициентов при расчете размера арендной платы для субъектов малого и среднего предпринимательства, арендующих помещение у государственного бюджетного учреждения «Оренбургский областной бизнес - инкубатор», закрепленном на праве оперативного управления» (далее Постановление), арендная плата для субъектов малого и среднего предпринимательства размещающихся в ГБУ ООБИ в первый год аренды – 0,4 от размера арендной платы и составляет 1200-00 руб. без учета НДС или 100-00 руб. за 1 кв.м. в месяц без учета НДС
6. Годовая сумма арендной платы, установленная по итогам проведенных торгов в соответствии с протоколом \_\_\_ по лоту \_\_\_ составляет \_\_\_\_\_\_\_ руб.

На период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

Всего за аренду помещения в месяц: 100-00 х 128,14 = 12814-00 руб. (без НДС).

За период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_ г. = 12814-00\*12= 152527-94 руб. (без НДС).

С учетом корректирующего коэффициента для первого года аренды 0,4

**Арендная плата на срок действия договора без учета НДС = 152527-94 руб.**

**Арендодатель освобожден от уплаты НДС в соответствии с п.2 ст.146 НК РФ.**

Расчет произвел «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| СХЕМА ПОМЕЩЕНИЙ ПЕРВОГО ЭТАЖА ГБУ "ООБИ" |
| Экспликация помещений первого этажа для договора аренды между Государственным бюджетным учреждением "Оренбургский областной бизнес-инкубатор" и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Производственное помещение № 17.3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| на первом этаже площадью | 128,14 | кв.метр |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Всего помещений 1 шт. общей площадью  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 128,14(сто двадцать восемь) кв.метр |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | к договору аренды № от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ДиректорГБУ ООБИ |  | П.А. Бородин |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Приложение №3 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| \*Примечание: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Верхняя цифра на схеме помещений - № помещения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Нижняя - площадь помещения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

1. \* победитель конкурса либо участник конкурса, подавший единственную заявку на участие в конкурсе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией [↑](#footnote-ref-1)
2. \* победитель конкурса либо участник конкурса, подавший единственную заявку на участие в конкурсе, в случае, если указанная заявка соответствует требованиям и условиям, предусмотренным конкурсной документацией [↑](#footnote-ref-2)