УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

ГАУ «Тверской областной бизнес инкубатор»

_____ И.М. Мишарин

«25» мая 2015 г.

КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

на проведение конкурса по предоставлению в аренду нежилых помещений
Тверского областного бизнес-инкубатора
субъектам малого предпринимательства Тверской области

г. Тверь
2015

СОДЕРЖАНИЕ:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 3

2. ПОДГОТОВКА И ПОДАЧА ЗАЯВКИ НА УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ 6

3. ТРЕБОВАНИЯ К УЧАСТНИКАМ КОНКУРСА 10

4. ВСКРЫТИЕ КОНВЕРТОВ И РАССМОТРЕНИЕ ЗАЯВОК НА УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ 12

5. ОЦЕНКА И СОПОСТАВЛЕНИЕ ЗАЯВОК НА УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ 14

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА ПО РЕЗУЛЬТАТАМ КОНКУРСА 16

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 18

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 20

ПРИЛОЖЕНИЕ №3 22

ПРИЛОЖЕНИЕ №4 23

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 30

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6 40

. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящая конкурсная документация подготовлена в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», приказом Минэкономразвития России от 29 апреля 2011 г. № 204 «О порядке конкурсного отбора субъектов Российской Федерации, бюджетам которых в 2011 году предоставляются субсидии для финансирования мероприятий, осуществляемых в рамках оказания государственной поддержки малого и среднего предпринимательства субъектами Российской Федерации», приказом Минэкономразвития РФ от 23.04.2012г. №223 «Об организации проведения конкурсного отбора субъектов Российской Федерации, бюджетам которых в 2012 году предоставляются субсидии для финансирования мероприятий, осуществляемых в рамках оказания государственной поддержки малого предпринимательства субъектами Российской Федерации», приказом Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 №67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса»

1.2. Организатор конкурса - государственное автономное учреждение «Тверской областной бизнес-инкубатор». Место нахождения и почтовый адрес организатора конкурса: 170040, г.Тверь, пр-кт 50 лет Октября, д.43, адрес электронной почты: info@binktver.ru, номер контактного телефона: (4822)79-02-00, 79-02-82.

1.3. Со дня размещения извещения на официальном сайте торгов, организатор конкурса предоставляет конкурсную документацию любому заинтересованному лицу на основании заявления, поданного в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, в течение двух рабочих дней с даты получения соответствующего заявления, по адресу: 170040, г.Тверь, пр-т 50 лет Октября, д.43 офис 221.

Электронный адрес сайта в сети Интернет, на котором размещена конкурсная документация: www.torgi.gov.ru.

1.4. Нормативные документы, устанавливающие порядок размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в Тверском областном бизнес-инкубаторе размещены и доступны для ознакомления на сайте: www.binktver.ru.

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

1.6. Место расположения государственного имущества, права на которое передаются по договору: 170040, г. Тверь, 50 лет Октября, д. 43.

1.7. Целевое назначение государственного имущества, права на которое передаются по договору аренды: предоставление в аренду субъектам малого предпринимательства.

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

- в здании установлены системы пожарной и охранной сигнализаций;
- наличие ХВС, ГВС, центрального отопления, энергоснабжения;
- каркас здания капитальный – кирпичный.

1.9. Предмет конкурса (лоты):

№ лота	Этаж	№ помещения	Площадь (кв.м.)	Кол-во рабочих мест	Ежемесячная арендная плата (руб.)		
					в 1-ый год аренды	во 2-ой год аренды	в 3-ий год аренды
1	1	24	15,3	3	1 422,90	2 845,80	4 268,70
2	1	27	37,8	8	3 515,40	7 030,80	10 546,20
3	1	38	31,9	7	2 966,70	5 933,40	8 900,10
4	2	3	13,4	3	1 246,20	2 492,40	3 738,60
5	2	19	16,5	3	1 534,50	3 069,00	4 603,5
6	2	22	33,1	7	3 078,30	6 156,60	9 234,90
7	2	24	32,6	7	3 031,80	6 063,60	9 095,40
8	2	29	35,3	8	3 282,90	6 565,80	9 848,70
9	2	31	18,1	4	1 683,30	3 366,60	5 049,90
10	2	32	23,5	4	2 185,50	4 371,00	6 556,50
11	2	37	19,6	4	1 822,80	3 645,60	5 468,40
12	2	38	34,4	8	3 199,20	6 398,40	9 597,60
13	3	1	14,2	3	1 320,60	2 641,20	3 961,80
14	3	9	32,4	7	3 013,20	6 026,40	9 039,60
15	3	10,12	46,6	10	4 333,80	8 667,60	13 001,40

1.10. Площадь нежилых помещений, предоставляемых одному субъекту малого предпринимательства, не может превышать 15 процентов от общей полезной площади нежилых помещений Тверского областного бизнес-инкубатора.

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

1.12. Требование о внесении задатка конкурсной документацией не предусмотрено.

1.13. Срок действия договора: договор заключается сроком на 11 месяцев. Если ни одна из сторон в срок за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока действия договора не уведомит другую сторону о своем намерении его

расторгнуть, то стороны заключают договор аренды на новый срок, но в пределах максимального трехлетнего срока предоставления нежилых помещений Тверского областного бизнес-инкубатора, с соблюдением условий о ежегодном увеличении арендной платы.

1.14. Размер арендной платы может пересматриваться в сторону увеличения в случае изменения ставок арендной платы, устанавливаемых согласно Методике определения и расчета арендной платы, за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Тверской области, утвержденной постановлением Законодательного Собрания Тверской области от 24.06.2004 № 965-П-3, для аренды нежилых помещений, находящихся в государственной собственности. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

1.15. В сумму арендной платы не включены расходы по эксплуатационным расходам, которые арендатор оплачивает на основании отдельного договора с арендодателем.

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

Наименование: Министерство финансов Тверской области (ГАУ «Тверской областной бизнес-инкубатор»),

ИНН/КПП 6950120970/695001001,

Банк получателя: Отделение Тверь, г. Тверь

р/с 40601810700003000001,

л/с 30013041330.

2. ПОДГОТОВКА И ПОДАЧА ЗАЯВКИ НА УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ

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

2.2. Заявка на участие в конкурсе подается в письменной форме в запечатанном конверте по форме, установленной в настоящей конкурсной документации (приложение №1), а также сведения о заявителе, необходимые к предоставлению с заявкой на участие в конкурсе от юридического лица (индивидуального предпринимателя) (приложение №2). При этом на конверте указывается наименование конкурса (лота), на участие в котором подается данная заявка. Указание на конверте фирменного наименования, почтового адреса (для юридического лица) или фамилии, имени, отчества, сведений о месте жительства (для физического лица) не является обязательным.

Пакет документов, входящий в состав заявки на участие в конкурсе представляется также в электронном виде в формате PDF на электронном носителе.

2.3. Заявка на участие в конкурсе должна содержать следующие сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

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

б) полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении конкурса выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц), полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на официальном сайте торгов извещения о проведении конкурса выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей);

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

заявителя, заявка на участие в конкурсе должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

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

д) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора аренды нежилого помещения Тверского областного бизнес-инкубатора является крупной сделкой;

е) заявление об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

ж) согласие на обработку персональных данных субъекта малого предпринимательства;

з) предложения об условиях исполнения договора, которые являются критериями оценки заявок на участие в конкурсе - бизнес-план по форме, установленной в настоящей конкурсной документации (приложение №5);

и) согласие о предоставлении отчетности (ежеквартальной, годовой) о достижении прогнозных показателей, достигнутых в ходе реализации бизнес-плана (приложение № 6).

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

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

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

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

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

- документы, прилагаемые в копиях, должны удостоверяться подписью уполномоченного лица заявителя и заверяться печатью (для юридического лица - обязательно, для индивидуального предпринимателя - при наличии печати), за исключением случаев, когда требуется нотариальное заверение копии документа;

- в документах не допускается применение факсимильных подписей;

- в документах не допускается наличие подчисток и исправлений, в том числе заверенных подписью и/или печатью уполномоченного лица заявителя;

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

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

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

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

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

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

В течение одного дня с даты направления разъяснения положений конкурсной документации по запросу заинтересованного лица такое разъяснение размещается организатором конкурса на официальном сайте торгов с указанием предмета запроса, но без указания заинтересованного лица, от которого поступил запрос. Разъяснение положений конкурсной документации не должно изменять ее суть.

Организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе принять решение о внесении изменений в конкурсную документацию не позднее чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. Изменение предмета конкурса не допускается. В течение одного дня с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения

размещаются организатором конкурса в порядке, установленном для размещения извещения о проведении конкурса, и в течение двух рабочих дней направляются заказными письмами или в форме электронных документов всем заявителям, которым была предоставлена конкурсная документация. При этом срок подачи заявок на участие в конкурсе продлевается таким образом, что с даты размещения на официальном сайте торгов внесенных изменений в конкурсную документацию до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе он составляет не менее двадцати дней.

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

2.14. Прием заявок на участие в конкурсе осуществляется по адресу: 170040, г.Тверь, пр-т 50 лет Октября, д.43, офис 221, ежедневно, кроме праздничных и выходных дней с 09 часов 00 минут до 13 часов 00 минут и с 14 часов 00 минут до 17 часов 30 минут, в пятницу с 09 часов 00 минут до 13 часов 00 минут и с 14 часов 00 минут до 16 часов 30 минут (время московское).

Дата начала подачи заявок на участие в конкурсе:

«26» мая 2015 г.

Дата и время окончания подачи заявок на участие в конкурсе:

«29» июня 2015 г. 17 часов 30 минут

3. ТРЕБОВАНИЯ К УЧАСТНИКАМ КОНКУРСА

3.1. Участниками конкурса могут являться только юридические лица и индивидуальные предприниматели, отнесенные в соответствии с условиями, установленными Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», к малым предприятиям, в том числе - микропредприятиям (далее – субъект малого предпринимательства).

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

- субъект малого предпринимательства зарегистрирован и осуществляет свою деятельность на территории Тверской области.
- срок деятельности субъекта малого предпринимательства с момента государственной регистрации до момента подачи заявки на участие в конкурсе не превышает трех лет;
- вид деятельности субъекта малого предпринимательства соответствует специализации Тверского областного бизнес-инкубатора;
- на конкурс представлен бизнес-план, подтверждающий целесообразность размещения субъекта малого предпринимательства в Тверском областном бизнес-инкубаторе.

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

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

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

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

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

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

3.4. Не допускается участие в конкурсе субъектов малого предпринимательства, осуществляющих в рамках реализации заявленного на конкурс бизнес-плана следующие виды деятельности:

- финансовые, страховые услуги;
- розничная/оптовая торговля;

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

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

4. ВСКРЫТИЕ КОНВЕРТОВ И РАССМОТРЕНИЕ ЗАЯВОК НА УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ

4.1. Конверты с заявками на участие в конкурсе вскрываются конкурсной комиссией публично по адресу: 170040, г.Тверь, пр-т 50 лет Октября, д.43, офис 221 «30» июня 2015 года, в 10 часов 30 минут (время московское).

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

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

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

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

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

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

4.3. Место, дата и время рассмотрения заявок на участие в конкурсе: 170040, г.Тверь, пр-т 50 лет Октября, д.43, офис 221 «01» июля 2015 года, в 10 часов 30 минут (время московское).

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

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

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

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

Протокол содержит:

а) сведения о заявителях,

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

Указанный протокол размещается организатором конкурса на официальном сайте торгов в течение дня, следующего после дня подписания указанного протокола. Заявителям направляются уведомления о принятых конкурсной комиссией решениях не позднее дня, следующего за днем подписания указанного протокола.

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

5. ОЦЕНКА И СОПОСТАВЛЕНИЕ ЗАЯВОК НА УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ

5.1. Для определения лучших условий исполнения договора, предложенных в заявках на участие в конкурсе, оценка и сопоставление этих заявок осуществляются по следующим критериям оценки заявок на участие в конкурсе:

Таблица № 1

Таблица критериев оценки конкурсных заявок

№ п/п	Показатель	Вес %	баллы
1.	Качество описания преимуществ товара или услуги в сравнении с существующими аналогами (конкурентами)	25	от 1 до 5
2.	Качество проработки маркетинговой, операционной и финансовой стратегий развития субъекта малого предпринимательства	25	от 1 до 5
3.	Прогнозируемые изменения финансовых результатов и количества рабочих мест субъекта малого предпринимательства	25	количество баллов увеличивается по мере увеличения начального значения
4.	Срок окупаемости проекта	25	количество баллов увеличивается по мере увеличения начального значения

5.2. Оценка заявок на участие в конкурсе по критериям, предусмотренным пунктами 3 и 4 таблицы критериев оценки конкурсных заявок, осуществляется в следующем порядке:

1) в случае если для критерия конкурса установлено увеличение его начального значения, величина, рассчитываемая по содержащемуся в заявке на участие в конкурсе условию и такому критерию, определяется путем умножения коэффициента такого критерия на отношение разности значения, содержащегося в заявке на участие в конкурсе условия и наименьшего из значений содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий к разности наибольшего из значений, содержащихся во всех заявках на участие в

конкурсе условий и наименьшего из значений, содержащихся во всех заявках на участие в конкурсе условий;

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

5.3. Оценка заявок на участие в конкурсе в соответствии с критериями конкурса, предусмотренными пунктами 1 и 2 таблицы критериев оценки конкурсных заявок, осуществляется в следующем порядке:

1) предложению, содержащемуся в заявке на участие в конкурсе, присваиваются баллы – от одного до пяти баллов;

2) величина, рассчитываемая в соответствии с такими критериями в отношении предложения, содержащегося в заявке на участие в конкурсе, предусматривающего качество проработки маркетинговой, операционной и финансовой стратегий развития субъекта малого предпринимательства, определяется путем умножения коэффициента значимости такого критерия на отношение количества баллов, присвоенных данному предложению, к пяти баллам.

5.4. Содержащиеся в заявках на участие в конкурсе условия оцениваются конкурсной комиссией путем сравнения результатов суммирования итоговой величины, определенной в порядке, предусмотренном подпунктом 2 пункта 5.2. настоящей конкурсной документации, и величины, определенной в порядке, предусмотренном пунктом 5.3. настоящей конкурсной документации.

5.5. 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 поступила ранее других заявок на участие в конкурсе.

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА ПО РЕЗУЛЬТАТАМ КОНКУРСА

6.1. Договор аренды нежилых помещений подписывается победителем конкурса в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами, не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах конкурса или аукциона на официальном сайте торгов.

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

6.3. Победителю конкурса на срок действия договора аренды передается в установленном законодательством порядке в безвозмездное пользование движимое имущество.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.9. Проект договора аренды нежилого помещения по каждому лоту прилагается к настоящей документации (приложение №4).

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
к конкурсной документации

Форма заявки

На бланке организации,
с указанием даты, исходящего номера

ЗАЯВКА НА УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ
по предоставлению нежилых помещений
в Тверском областном бизнес-инкубаторе

Изучив конкурсную документацию **по предоставлению нежилых помещений в** Тверском областном бизнес-инкубаторе **от «___»_____2015 г., а также иные документы, устанавливающие порядок** размещения, нахождения и осуществления деятельности субъектов малого предпринимательства в Тверском областном бизнес-инкубаторе,

_____
(наименование субъекта малого предпринимательства)

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

сообщает о согласии участвовать в конкурсе среди **субъектов малого предпринимательства** и направляет настоящую заявку на участие в конкурсе по предоставлению нежилых помещений в Тверском областном бизнес-инкубаторе по лоту №_____ (нежилое помещение на _____ этаже, номер _____, общей площадью _____ м кв.).

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

Настоящей заявкой заявитель подтверждает, что является субъектом малого предпринимательства, имеющим право на поддержку органов государственной власти и органов местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 N209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

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

По существу Конкурса предлагаю:

Таблица предложений по предмету Конкурса.

№	Требования и условия конкурса	Предложения претендента*

1.	Заключить договор аренды государственного имущества, закрепленного за Государственным автономным учреждением «Тверской областной бизнес - инкубатор», на 11 (одиннадцать) месяцев, исходя из арендной платы за имущество, расположенное по адресу: 170040, г.Тверь, пр-кт 50 лет Октября, д.43, по цене: за 1 м^2 общей площади составляет: 310,00 руб. в месяц. Ставка арендной платы указана без затрат по содержанию, эксплуатации, коммунальных платежей и налогов, имеющих непосредственное отношение к объектам. В размере (размер арендной платы указывается с учетом ранее заключенных договоров аренды офисных помещений бизнес - инкубатора): а) При заключении договора на первый год аренды – по минимальной стоимости 1 (одного) квадратного метра арендуемой площади, в размере: 93 руб. в месяц, что составляет 30% от рыночной стоимости; б) При заключении договора с участником конкурса с которым ранее были заключены договора аренды: - со второго года аренды – по стоимости 1 (одного) квадратного метра арендуемой площади, в размере: 186 руб. в месяц, что составляет 60% от рыночной стоимости за пользование объектом; - с третьего года аренды – по стоимости 1 (одного) квадратного метра арендуемой площади, в размере: 279 руб. в месяц, что составляет 90% рыночной стоимости за пользование объектом.	
2.	Заключить договор возмездного оказания услуг, согласно которому оказываются услуги по эксплуатации помещения, сданного в аренду по договору аренды и вспомогательных помещений, в размере - 168 руб. в месяц за 1 кв. м.	
3.	Обеспечение содержания объекта договора аренды в соответствии с существующими нормами пожарной безопасности, действующим в Российской Федерации	
4.	Обеспечение содержания объекта договора аренды в соответствии с санитарными нормами и правилами, действующими в Российской Федерации	
5.	Обеспечение оснащения объекта договора аренды только сертифицированным, в установленном законодательством Российской Федерации порядке, технологическим и инженерным оборудованием, при необходимости.	
6.	Обеспечение вида деятельности, осуществляемого арендатором на объекте аренды	

7.	Предоставление Арендодателю отчета (ежеквартального, ежегодного) о достижении прогнозных показателей, достигнутых в ходе реализации бизнес-плана на отчетную дату, не позднее 5 (пятого) числа месяца следующего за отчетным, согласно Приложения № 6 к Конкурсной документации.	
8.	Иное по предложению Претендента	

(Мнение претендента должно быть изложено в виде ответа отдельно по каждому пункту, и может включать кроме ясно выраженного «согласия» / «несогласия», конструктивные предложения участника по содержанию каждого пункта).*

Настоящим подтверждаем, что _____
(полное наименование СМП)
не возражает против запроса информации и документов о нас в целях проверки соответствия требованиям, указанным в пункте 18 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 10 февраля 2010 года № 67.

Настоящей заявкой подтверждаем, что подача заявки на участие в конкурсе является акцептом публичной оферты и выражаем согласие на передачу и обработку (совершаемую с использованием средств автоматизации или без использования таких средств), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ) организатором конкурса, в порядке и на условиях, определенных Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ (в действующей редакции) «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», сведений о _____ и его персональные данные, содержащиеся в документах, предоставленных в составе настоящей заявки на участие в открытом конкурсе, третьей стороне: министерству экономического развития Тверской области; министерству имущественных и земельных отношений Тверской области.

К настоящей заявке прилагаются документы согласно описи, на ____ листах.

«_____»_____2015г.

Заявитель/ уполномоченный представитель

_____

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

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
к конкурсной документации

СВЕДЕНИЯ О ЗАЯВИТЕЛЕ,
необходимые к предоставлению с заявкой на участие в конкурсе от юридического лица

1. Полное и сокращенное наименования участника и его организационно-правовая форма: *(на основании Учредительных документов установленной формы (устав, положение, учредительный договор), свидетельства о государственной регистрации, свидетельства о внесении записи в единый государственный реестр юридических лиц)*	
2. Фамилия, имя, отчество руководителя	
3. Телефон, e-mail	
4. Фамилия, имя, отчество главного бухгалтера	
5. Телефон, e-mail	
6. Местонахождение участника	
7. Почтовый адрес участника	
8. Регистрационные данные: 8.1. Дата, место и орган регистрации *(на основании Свидетельства о государственной регистрации или регистрации по месту проживания)*	
6.2. Срок деятельности организации (с учетом правопреемственности)	
6.3. ИНН участника	
6.4. КПП участника	
6.5. ОГРН участника	
6.6. ОКПО участника	
9. Банковские реквизиты:	
10. Род деятельности по ОКВЭД:	
11. Численность работников на дату подачи заявки:	
12. Контактные телефоны	
13. Адрес электронной почты	
14. Выручка от реализации товаров, работ, услуг (без учета НДС, акцизов и иных обязательных платежей) в рублях на дату подачи заявки	
15. Налоговые платежи, уплаченные в бюджетную систему РФ в рублях, на дату подачи заявки	

Мы, нижеподписавшиеся, заверяем правильность всех данных, указанных в сведениях о заявителе.

В подтверждение вышеприведенных данных к анкете прикладываются следующие документы:
1. _____ *(название документа)* ____ *(количество страниц в документе);*
2. _____ *(название документа)* ____ *(количество страниц в документе);*
3. _____ *(название документа)* ____ *(количество страниц в документе).*

Руководитель организации _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

М.П.

СВЕДЕНИЯ О ЗАЯВИТЕЛЕ,
необходимые к предоставлению с заявкой на участие в конкурсе от физического лица, индивидуального предпринимателя

1.	**Фамилия, имя, отчество (полностью)**	
2.	**Паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан)**	
3.	**Адрес прописки**	
4.	**Адрес проживания**	
5.	**Регистрационные данные:**	
5.1. Дата, место и орган регистрации		
5.2. Срок деятельности (с учетом правопреемственности)		
5.3. ИНН		
5.4. ОГРНИП		
6.	**Банковские реквизиты:**	
7.	**Род деятельности по ОКВЭД:**	
8.	**Численность работников на дату подачи заявки:**	
9.	**Контактные телефоны**	
10.	**Адрес электронной почты**	
11.	**Выручка от реализации товаров, работ, услуг (без учета НДС, акцизов и иных обязательных платежей) в рублях на дату подачи заявки**	
12.	**Налоговые платежи, уплаченные в бюджетную систему РФ в рублях, на дату подачи заявки**	

Я, _____, нижеподписавшийся, заверяю правильность всех данных, указанных в сведениях о заявителе.

В подтверждение вышеприведенных данных к сведениям прикладываются следующие документы:
4. _____ *(название документа)* ____ *(количество страниц в документе);*
5. _____ *(название документа)* ____ *(количество страниц в документе);*
6. _____ *(название документа)* ____ *(количество страниц в документе).*

Индивидуальный предприниматель _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

ПРИЛОЖЕНИЕ №3
к конкурсной документации

(Образец)

ОПИСЬ
документов, представляемых в составе заявки на участие в конкурсе по предоставлению нежилых помещений в Тверском областном бизнес-инкубаторе

№ п/п	Наименование документов	Кол-во листов
	Всего листов	

Подпись Заявителя
(полномочного представителя Заявителя) .
_____/_____/
М.п.
«___»_____ 2015 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ №4
к конкурсной документации

Договор аренды нежилых помещений Тверского областного бизнес-инкубатора

«___» _____ г. Тверь № _____

_____(Арендодатель) в лице_____, действующего на основании _____, по согласованию с Министерством имущественных и земельных отношений Тверской области (Собственник) в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____ (Арендатор) в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель с согласия Собственника обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование объект нежилого фонда – нежилое помещение в бизнес-инкубаторе, расположенном по адресу: _____, кабинет № ___, на ___ этаже, общей площадью _____ кв.м. (далее - Объект), а Арендатор принимает во временное возмездное пользование указанный объект и обязуется вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего договора.

1.2. Стороны договорились об использовании Объекта под офис для реализации бизнес-плана, заявленного при прохождении конкурса по предоставлению в аренду нежилых помещений бизнес-инкубатора.

1.3. Срок действия Договора: _____.

2. Передача Объекта

2.1. Передача Объекта в аренду и его возврат производится по передаточному акту.

2.2. Передаточный акт подписывается представителями Арендодателя и Арендатора, скрепляется их печатями.

2.3. С момента подписания передаточного акта последний становится неотъемлемой частью Договора.

2.4. Техническая документация на Объект не передается.

2.5. С момента подписания передаточного акта на принимающую сторону переходит риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать (принять) Объект по передаточному акту в соответствии с Договором;

3.1.2. Осуществлять контроль за использованием Арендатором Объекта по назначению;

3.1.3. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора и давать на них обоснованные ответы.

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

3.1.5. Организовать охрану Объекта;

3.1.6. Обеспечить общую пожарную безопасность здания, в котором находится Объект;

3.1.7. Осуществлять контроль целевого использования Арендатором Объекта, фактическое использование рабочих мест и ход реализации бизнес-плана.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. На посещение Объекта с целью периодического осмотра на предмет соблюдения условий его использования в соответствии с Договором и действующим законодательством;

3.2.2. На возмещение убытков (действительного ущерба и (или) упущенной выгоды), связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств по настоящему Договору.

3.3. Арендатор обязан:

3.3.1. Использовать Объект исключительно по его прямому назначению и в соответствии с бизнес-планом, заявленным при прохождении конкурса по предоставлению в аренду нежилых помещений бизнес-инкубатора.

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

3.3.3. В день подписания настоящего Договора, заключить с Арендодателем соглашение о возмещении расходов по оплате эксплуатационных расходов, связанных с использованием Объекта.

3.3.4. Не препятствовать осуществлению Арендодателем непосредственного и документального контроля целевого использования Объекта, фактического использования рабочих мест и хода реализации бизнес-плана в порядке, установленном локальным нормативным актом Арендодателя.

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

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

3.3.7. Предпринимать меры, исключающие возникновение пожара в нерабочее время, хищение материальных ценностей и проникновение в Объект посторонних лиц.

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

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

3.3.10. Соблюдать установленный Арендодателем режим работы здания, в котором находится Объект.

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

3.3.12. Перед сдачей Объекта под охрану проверять и устранять наличие в Объекте посторонних лиц, включенных электроприборов и других источников повышенной опасности, выключать систему кондиционирования и искусственное освещение в Объекте, закрывать на замки входные и межкомнатные двери, окна.

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

3.3.14. Предоставлять по запросу Арендодателя всю необходимую информацию об Объекте, а также обеспечить беспрепятственный доступ в Объект представителей Арендодателя для проведения регламентных работ и осмотра Объекта на предмет соблюдения порядка энергоснабжения, обеспечения пожарной безопасности и надлежащего исполнения договора.

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

4. Платежи и расчеты по Договору

4.1. Арендная плата за пользование Объектом определяется согласно Методике определения и расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Тверской области, утвержденной постановлением Законодательного Собрания Тверской области от 24.06.2004 № 965-П-3 (далее – Методика), составляет сумму в размере _____ (_____) в месяц (НДС не облагается) и вносится Арендатором один раз каждый месяц, не позднее 10 числа текущего месяца.

4.2. Арендная плата за пользование Объектом не включает в себя иные платежи, в том числе плату за землю.

4.3. При неуплате Арендатором арендной платы в установленные Договором сроки начисляется пени в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

4.4. Арендатор, бесспорно, самостоятельно начисляет пени на сумму задолженности арендной платы и вносит ее на расчетный счет Арендодателя.

4.5. Размер арендной платы может изменяться, но не чаще одного раза в год. В случае изменения Методики Арендатор обязуется уплачивать арендную плату исходя из новых правил расчёта, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем публикации в средствах массовой информации измененной Методики арендной платы за пользование государственным имуществом.

4.6. Оплата эксплуатационных расходов осуществляется Арендатором на основании отдельного договора.

5. Условия расторжения договора

5.1. Обязательства сторон, которые предусмотрены Договором и возникли во время действия Договора, в случае их неисполнения или ненадлежащего исполнения прекращаются только их надлежащим исполнением.

5.2. Сведения об Объекте, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в разделе 1 Договора.

5.3. Неотделимые улучшения Объекта, произведенные в течение срока действия Договора, являются собственностью Тверской области.

5.4. Договор прекращает свое действие по окончании его срока.

5.5. По требованию любой из сторон договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.6. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут в случаях, когда Арендатор:

а) использует Объект с существенным нарушением условий Договора, в том числе с неоднократными нарушениями;

б) приостановил или прекратил осуществление вида деятельности, указанного в заявке Арендатора при прохождении конкурса по предоставлению в аренду нежилых помещений бизнес-инкубатора;

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

г) ухудшает состояние Объекта, в том числе имущества, принадлежащего Арендодателю.

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

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

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

5.10. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, то Арендатор возмещает Арендодателю недовнесенную арендную плату, а также иные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности Объекта и до истечения указанного в пункте 1.2 срока действия Договора.

5.11. Любые изменения и дополнения к Договору должны быть совершены в письменном виде и подписаны уполномоченными на то представителями сторон.

5.12. В случае возникновения судебного спора такой спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Тверской области.

5.13. Стороны договорились: _____.

5.14. Приложения к Договору составляют его неотъемлемую часть.

Приложение 1. Передаточный акт.

Приложение 2. Лист расчета арендной платы.

Приложение 3

Приложение 4

Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель	**Арендатор**
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____/	_____/
_____	_____
М.П.	М.П.

Собственник

_____
_____
_____
_____

_____/_____

М.П.

Приложение №1
к договору аренды
нежилого помещения
от _____№ _____

АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Тверь «___» _____ 20___ г.

_____,
именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____
_____, действующего на основании Устава, передало, а
_____, в лице _____,
действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, приняло во временное возмездное пользование нежилое помещение в бизнес-инкубаторе, расположенное по адресу: _____ кабинет № _____ на _____ этаже общей площадью _____ м кв., для использования под офис, на условиях настоящего Договора.

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

Взаимных претензий стороны не имеют.

Арендодатель:	Арендатор:
Наименование	Наименование
Руководитель	Руководитель
_____ _____	_____ _____
М.П.	М.П.

Приложение №2
к договору аренды
нежилого помещения
от _____№ _____

РАСЧЕТ
АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ДЛЯ _____

1. Размер арендной платы за пользованием нежилыми помещениями согласно Методики определения и расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Тверской области (утвержденной постановлением Законодательного Собрания Тверской области от 24.06.2004 № 965-П-3) составляет 3 720 руб. в год за 1 кв. м.
2. Размер льготной арендной платы
   в первый год аренды составляет 30 % - _____ руб. в год за 1 кв. м.;
   во второй год аренды составляет 60 % - _____ руб. в год за 1 кв. м.;
   в третий год аренды составляет 90 % - _____ руб. в год за 1 кв. м.;
3. Площадь арендуемых помещений составляет – _____ кв. м.
4. Размер арендной платы
   в первый год аренды составляет ___ кв. м. х (_____ руб./12 месяцев) = _____ руб. в месяц;
   во второй год аренды составляет ___ кв. м. х (_____ руб./12 месяцев) = _____ руб. в месяц;
   в третий год аренды составляет ___ кв. м. х (_____ руб./12 месяцев) = _____ руб. в месяц.

Арендодатель:	Арендатор:
Наименование	Наименование
Руководитель	Руководитель
_____ _____	_____ _____
М.П.	М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ №5
к конкурсной документации

Форма бизнес-плана

Бизнес-план
на конкурс по предоставлению нежилых помещений бизнес-инкубатора

1. Резюме проекта

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

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

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

№ п/п	Наименование источников	Средства на начало реализации проекта
	СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА	
1	Выручка от реализации акций (взнос в уставной капитал в денежной форме)	
2	Нераспределенная прибыль (фонд накопления)	
3	Неиспользованная амортизация основных средств	
4	Амортизация нематериальных активов	
5	Результат от продаж основных средств	
6	Собственные средства, всего (сумма показателей пунктов 1-5)	
	ЗАЕМНЫЕ И ПРИВЛЕЧЕННЫЕ СРЕДСТВА	
7	Кредиты банков (по всем видам кредитов)	
8	Заемные средства других организаций	
9	Долевое участие в строительстве	
10	Прочие	
11	Заемные и привлеченные средства, всего (сумма показателей пунктов 7-10)	
12	Предполагаемая государственная поддержка проекта	
13	Итого (сумма показателей пунктов 6, 11, 12)	

2. Конъюнктура и перспективы развития рынка

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

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

Вывод:_____

_____

2.2. Основные потребительские группы и их территориальное расположение.

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

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

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

Анализ сильных и слабых сторон конкурентов

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

2.5. Способы преодоления конкуренции:

_____

Вывод: _____

3. Описание продукции (работ, услуг)

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

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

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

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

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

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

4.2. Характеристика ценообразования заявителя.

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

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

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

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

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

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

4.4. Политика послепродажного обслуживания и предоставления гарантий.

5. Организация производства

5.1. Выбор места реализации бизнес-плана, его особенности

Место реализации бизнес-плана (указать точный адрес)	
- Офисное помещение	г. Тверь, офис №
- Производственные площади (если имеются)	
Размер производственных площадей	
Состояние производственных площадей	
Обеспеченность транспортной, инженерной, социальной инфраструктурой (офисное, производственное)	
Доступность площадей (офисных, производственных) для покупателей	
Наличие в собственности заявителя площадей для реализации проекта	
Наличие договоренности на аренду необходимых помещений (указать, на какой срок)	
Собственник арендуемых помещений	

5.2. Оценка потребности проекта в персонале

(общая численность персонала, структура по возрасту и квалификации, система оплаты труда и годовой фонд заработной платы).

План по трудовым ресурсам
(поквартальная разбивка на 3 года)

Наименование показателей	1 квартал 20__ г.		
	Среднемесячная заработная плата, руб.	Средняя численность, чел.	Фонд оплаты труда, руб.
Оплата труда, всего			
1. Директор			
2. Заместитель директора			
3. Главный бухгалтер			
4.			
...			

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

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

5.5. План приобретения основных средств и расчет амортизационных отчислений

Планирование приобретения основных средств и их амортизация

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

6. Бюджет расходов

6.1. Планируемые затраты на производство товаров, оказание услуг, руб. *(поквартальная разбивка на 3 года)*

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

Перечень постоянных расходов	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	Итого за год
Арендная плата					
Затраты на оплату труда вспомогательного персонала и АУП					
Амортизация оборудования и зданий					
Затраты на аудит, консультации, обучение					
Коммунальные расходы					
Электроэнергия					
Телефон, Интернет					
Канцелярские расходы					
Транспортные расходы					
Услуги банка					
Реклама, маркетинговые исследования					
Командировочные расходы					
Офисные расходы					
Прочие постоянные расходы, не зависящие от объема производства					
Итого ежемесячно					

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

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

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

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

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

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

Бюджет налоговых платежей:

Наименование налога (сбора)	Сумма (рублей)
1.	
...	
Итого	

7. Выручка, финансовый план и срок окупаемости

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

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

Наименование продукции (работ услуг)	1 квартал 20___ г.		
	Количество, натур. ед.	Цена, тыс.руб. (без НДС)	Стоимость, тыс.руб. (без НДС)
Чистая выручка			
В т.ч.: по видам выпускаемой продукции, оказываемым услугам			

... ...

Виды услуг	4 квартал 20___ г.		
	Количество, натур. ед.	Цена, тыс.руб. (без НДС)	Стоимость, тыс.руб. (без НДС)
Чистая выручка			
В т.ч.: по видам выпускаемой продукции, оказываемым услугам			

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

Финансовый план на 20___ год

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

7.3. Расчёт срока окупаемости бизнес-плана.

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

Приложение № 6
к конкурсной документации

(Образец)

Отчет о достижении прогнозных показателей, достигнутых в ходе реализации бизнес-плана на отчетную дату

_____

(полное наименование организации)

№ п/п	Наименование показателя	По итогам первого квартала		По итогам полугодия		По итогам 9 месяцев		По итогам года	
		план	факт	план	факт	план	факт	план	факт
1	Выручка предприятия (или сумма дохода для ИП), всего (тыс.руб.)								
-	от продажи продукции (товаров)								
-	от оказания услуг, выполнения работ								
2	Объем налоговых отчислений, всего (тыс.руб.)**								
-	налог на прибыль								
-	НДС, акцизы (нужное подчеркнуть)								
-	УСН (по ставке 6% или 15%)								
-	ЕНВД								
-	НДФЛ								
-	прочие налоги (расписать, при их наличии, добавив нужное количество строк)								
3	Отчисления во внебюджетные фонды, тыс.руб.								
4.1	Количество созданных рабочих мест								
4.2	Численность работников, всего (чел.)								
-	в т.ч.штатных работников (оформленных по трудовым договорам)								
-	работников, привлеченных по гражданско-правовым договорам								
5	Среднемесячная заработная плата работников, всего (руб.)								
-	в т.ч.штатных работников (оформленных по трудовым договорам)								
-	работников, привлеченных по гражданско-правовым договорам								
6	Объем привлеченных инвестиций, всего (тыс. руб.)								
-	в т.ч.кредитные ресурсы, займы								
-	средства фондов								
-	средства бизнес-ангелов и частных инвесторов								
-	прочие ресурсы (указать)								
-	переходящие остатки (по кредитам и займам)								
7	% выполнения бизнес-плана в целом								
-	в т.ч.по выручке								
-	по среднесписочной численности работников								
-	по среднемесячной заработной плате								

_____ _____ _____

(должность лица, составившего отчет) (Ф.И.О.) (подпись)

_____ _____

(Ф.И.О. руководителя) (подпись)

м.п.

«___» _____ 20__г.

* Величина показателя, сложившаяся в отчетном периоде нарастающим итогом с начала года.

** При заполнении показателя «объем налоговых отчислений», в столбце «план» указывается размер налога, исчисленный за конкретный отчетный период; в столбце «факт» – сумма налога, уплаченная в отчетном периоде. В случае уплаты в отчетном периоде сумм налогов за иные отчетные периоды, в разделе «комментарии» указать размер налога и период, за который он был уплачен.