**ПРОЕКТ**

**ДОГОВОР №**

**на оказание платных услуг субаренды нежилых помещений**

г. Томск «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018 г.

**Областное государственное бюджетное учреждение «Аграрный центр Томской области» (ОГБУ «АЦ ТО»)**, именуемое в дальнейшем «Субарендодатель», в лице директора Шинкевич Ольги Юрьевны, действующей на основании Устава и Распоряжения Администрации Томской области №814-ра от 10.11.2016, с одной стороны и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**
	1. Субарендодатель предоставляет, а Субарендатор принимает в субаренду нежилые помещения, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_м2 (далее – Объект), расположенные в нежилом здании по адресу: Томская область, Томский район, д. Нелюбино, ул. Клубная, д. 40 (кадастровый № 70:14:0113001:662, инвентарный № 70-70-03/024/2006-277, общая площадь 335,3 м2, из них:

ПРИМЕРНЫЙ РАСЧЁТ

1. Основные помещения, площадью 67,6 м2,в т.ч.:

 - помещение № 2 площадью 50,1 м2

- помещение № 3 площадью 17,5 м2

2) Вспомогательные помещения, площадью 72,7 м2:

расчёт вспомогательных помещений произведен на основании листа 3 Технического отчёта № 06-08/2017 «По результатам строительно-технической экспертизы по перепланировке внутренних помещений в нежилом здании» ООО «ГенСтройПроект»:

 1.2. Субарендодатель предоставляет Субарендатору объект для реализации уставных целей, в том числе, проведения курсов повышения квалификации, семинаров, круглых столов, конференций, тренингов и т.д.

 1.3. Субарендодатель гарантирует, что Объект не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит.

 1.4. Субарендодатель владеет Объектом на правах Субарендатора на основании договора аренды нежилого здания № 10 от 01.11.2011 г. сроком по 01.11.2021 г.

1.5. Вид услуг, указанный в п.1.1. настоящего договора относится к иным (не основным) видам деятельности и не входит в государственное задание учреждения на 2018 год. Порядок определения указанной в договоре платы устанавливается учреждением самостоятельно.

**2. Цена договора и порядок оплаты**

2.1. Цена договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рубля (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС \_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ период.

2.2. Порядок оплаты: оплата производится в рублях Российской Федерации:

* путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Субарендодателя в следующем порядке:

при условии долгосрочной субаренды оплата производится ежемесячно;

предоплата 50 % - от цены договора, указанной в п.2.1., в течение 3-х банковских дней с момента заключения договора;

окончательная оплата 50 % от цены договора, указанной в п.2.1., в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания акта оказанных услуг по следующим реквизитам:

Полное наименование - Областное государственное бюджетное учреждение «Аграрный центр Томской области». Сокращенное - ОГБУ «АЦ ТО»;

ИНН – 7017234465, КПП - 701701001

Местонахождение: 634003, Томская область, г. Томск, ул. Пушкина, д. 16/1

Телефон/факс: 65-13-19

Лицевой счет – 6105000495 в Департаменте финансов Томской области,

Расчетный счёт № 4060 1810 4000 0300 0001 в отделении г. Томск

БИК 046902001

ОГРН – 1097017003940, ОКПО – 88217990, ОКВЭД – 70.22, ОКАТО – 69401000000 ОКТМО – 69701000001.

2.3. Фактом исполнения обязательств по настоящему договору считается подписание обеими сторонами акта оказанных услуг.

**3. Права и обязанности сторон**

3.1. Субарендодатель вправе:

3.1.1. В любое время осуществлять проверку использования Объекта со стороны субарендатора.

3.2. Субарендодатель обязуется:

3.2.1. Передать Субарендатору Объект по акту сдачи-приемки имущества (приложение № к настоящему договору) по адресу места нахождения нежилого здания: Томская область, Томский район, д. Нелюбино, ул. Клубная, д. 40. Указанный акт подписывается уполномоченными представителями Сторон, прилагается к договору и является его неотъемлемой частью.

3.2.2. Не ограничивать каким-либо образом права Субарендатора по пользованию Объектом и не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению,

3.3. Субарендатор вправе:

3.3.1. Производить улучшения Объекта за свой счёт, размещать на Объекте своё оборудование с условием обеспечения его сохранности собственными силами Субарендатора.

3.4. Субарендатор обязуется:

3.4.1. Использовать Объект в соответствии с его назначением, указанным в разделе 1 договора.

3.4.2. Обеспечить полную сохранность инженерных сетей, коммуникаций, оборудования, имущества на Объекте.

3.4.3. Не производить на Объекте без письменного разрешения Субарендодателя прокладок скрытых и открытых проводок и коммуникаций, перепланировок и переоборудования.

3.4.4. Соблюдать требования санитарно-эпидемиологических станций, Госпожарнадзора, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Субарендатора и арендуемого им Объекта.

3.4.5. Немедленно извещать Субарендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

**4. Срок договора**

4.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания обеими сторонами и действует до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**5. Конфиденциальность**

5.1. Любые передаваемые Субарендодателем и (или) используемые Субарендатором сведения и документы в соответствии с условиями настоящего Договора являются конфиденциальными, и не подлежат разглашению третьим лицам, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны принимают все необходимые меры для того, чтобы их сотрудники, исполнители, правопреемники и иные лица без предварительного согласия другой стороны не информировали третьих лиц об условиях настоящего Договора и всех приложениях к нему и иных сведениях, касающихся исполнения настоящего Договора.

**6. Ответственность сторон**

6.1. В случае просрочки исполнения Субарендатором обязательств, предусмотренных Настоящим договором, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения заказчиком обязательств, предусмотренных договором, Субарендатор вправе потребовать уплаты неустоек (штрафов, пеней). Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока исполнения обязательства. Такая пеня устанавливается договором в размере 1/300 действующей на дату уплаты пеней ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы.

За ненадлежащее исполнение Субарендатором обязательств, предусмотренных договором, за исключением просрочки исполнения обязательств, предусмотренных договором, начисляется штраф в размере 10 процентов цены договора.

Субарендатор освобождается от уплаты неустойки, если докажет, что просрочка исполнения указанного обязательства произошла вследствие непреодолимой силы или по вине Субарендодателя.

6.2. Применение указанных выше санкций не освобождает Стороны от выполнения принятых обязательств по настоящему Договору.

6.3. Субарендатор несёт полную (100%) ответственность за материальный, моральный и (или) иной вред, причинённый лицам, находящимся в нежилом здании по адресу: Томская область, Томский район, д.Нелюбино, ул. Клубная, д. 40, если вред причинён в результате действий (бездействия) сотрудников субарендатора и (или) лиц, находящихся в здании с ведома (разрешения) субарендатора.

6.4. Субарендатор несёт полную (100%) ответственность за вред, причинённый имуществу, принадлежащему арендодателю, арендатору, находящемуся в нежилом здании по адресу: Томская область, Томский район, д.Нелюбино, ул. Клубная, д. 40, если вред причинён в результате действий (бездействия) сотрудников субарендатора и (или) лиц, находящихся в здании с ведома (разрешения) субарендатора.

**7. Форс-мажор (непреодолимая сила)**

 7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, эмбарго, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими стихийными бедствиями, а также изданием актов органами государственной власти, препятствующих исполнению обязательств или делающих исполнение невозможным, которые повлияли на исполнение сторонами своих обязательств по Договору, а также которые стороны не были в состоянии предвидеть или предотвратить. При этом инфляционные процессы в экономике к форс-мажорным обстоятельствам по условиям настоящего Договора не относятся.

 7.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана известить другую сторону о наступлении таких обстоятельств в течение двух рабочих дней с момента наступления таких обстоятельств.

 7.3. Доказательствами наличия форс-мажорных обстоятельств и их продолжительности служат акты, выдаваемые компетентными органами и официальные публикации документов, принятых органами власти.

 7.4. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств по Договору соразмерно откладывается на время действия соответствующего обстоятельства. При невозможности исполнения обязательств в срок свыше 2-х месяцев и отсутствии признаков прекращения, каждая из сторон имеет право расторгнуть настоящий Договор в порядке установленном условиями настоящего Договора.

**8. Антикоррупционные условия**

8.1. При исполнении своих обязательств по настоящему 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 иные неправомерные цели.

8.2. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору, Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего Договора законодательством, как дача /получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

8.3. Каждая из Сторон настоящего Договора отказывается от стимулирования каким-либо образом работников другой Стороны, в том числе путем предоставления денежных сумм, подарков, безвозмездного выполнения в их адрес работ (услуг) и другими, не поименованными в настоящем пункте способами, ставящими работника в определенную зависимость и направленными на обеспечение выполнения этим работником каких-либо действий в пользу стимулирующей его Стороны.

Под действиями работника, осуществляемыми в пользу стимулирующей его Стороны, понимаются:

- предоставление неоправданных преимуществ по сравнению с другими контрагентами;

- предоставление каких-либо гарантий;

- ускорение существующих процедур;

- иные действия, выполняемые работником в рамках своих должностных обязанностей, но идущие вразрез с принципами прозрачности и открытости взаимоотношений между Сторонами.

8.4. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо антикоррупционных условий, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. После уведомления другой Стороны, Сторона направившая уведомление, проводит проверку подозрительной информации, при этом в случае необходимости другая Сторона обязана обеспечивать полное содействие, в том числе предоставляя необходимую дополнительную информацию. В случае подтверждения факта нарушения каких-либо антикоррупционных условий, Сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по настоящему Договору до получения подтверждения от другой Стороны, что нарушение полностью устранено, и проверки факта устранения нарушения.

8.5. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-
либо положений настоящих условий контрагентом, его аффилированными лицами, работниками или посредниками выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем.

8.6. Стороны настоящего Договора признают проведение процедур по предотвращению коррупции и контролируют их соблюдение. При этом Стороны прилагают разумные усилия, чтобы минимизировать риск деловых отношений с контрагентами, которые могут быть вовлечены в коррупционную деятельность, а также оказывают взаимное содействие друг другу в целях предотвращения коррупции. При этом Стороны обеспечивают реализацию процедур по проведению проверок в целях предотвращения рисков вовлечения Сторон в коррупционную деятельность.

8.7. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по представленным в рамках исполнения настоящего Договора фактам с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по устранению практических затруднений и предотвращению возможных конфликтных ситуаций.

8.8. Стороны гарантируют полную конфиденциальность при исполнении антикоррупционных условий настоящего Договора, а также отсутствие негативных последствий как для обращающейся Стороны в целом, так и для конкретных работников обращающейся Стороны, сообщивших о факте нарушений.

**9 Заключительные положения**

9.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

* 1. Все возникающие в период действия настоящего Договора разногласия решаются путем переговоров сторон, а при не достижении соглашения передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Томской области. Претензионный порядок рассмотрения спора обязателен. Срок рассмотрения претензии – 10 рабочих дней с момента получения.
	2. Положения, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.
	3. Ни одна из сторон не вправе уступить свои права и обязанности по договору без согласия другой стороны.
	4. Приложения:

 **10 Юридические адреса и реквизиты Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Субарендодатель:****Областное государственное бюджетное учреждение «Аграрный центр Томской области»** 634003, г. Томск, ул. Пушкина д. 16/1 оф. 40, тел.: (382-2) 65-13-19 Лицевой счет 6105000495 в Департаменте финансов Томской областиРасч./счет № 40601810400003000001 в ГРКЦГУ Банка России по Томской области БИК 046902001ИНН 7017234465 КПП 701701001Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/О.Ю. Шинкевич/ м.п. |  |

Настоящий договор с арендодателем согласован:

Директор СПК (колхоз) «Нелюбино» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Н.В. Неганов/

 м.п.

 «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г.

Приложение №\_\_\_ к договору

«На оказание платных услуг

субаренды нежилых помещений»

№\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_2018 г.

**ПРОЕКТ Акт сдачи-приемки Имущества**

Томская область, Томский район, «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года

д. Нелюбино, ул. Клубная, д. 40

**Областное государственное бюджетное учреждение «Аграрный центр Томской области» (ОГБУ «АЦ ТО»)**, именуемое по договору - «Субарендодатель», в лице директора Шинкевич Ольги Юрьевны, действующей на основании Устава и Распоряжения Администрации Томской области №814-ра от 10.11.2016, передало, а

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое по договору - «Субарендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, приняло:

в субаренду нежилые помещения, общей площадью 335,3 м2 (далее - Объект), расположенные в нежилом здании по адресу: Томская область, Томский район, д. Нелюбино, ул. Клубная, д. 40 (кадастровый № 70:14:0113001:662, инвентарный №70-70-03/024/2006-277, площадь 335,3 м2), из них:

Основные помещения, площадью 67,6 м2:

– помещение №2 площадью 50,1 м2 (учебный класс);

– помещение №3 площадью 17,5 м2 (кабинет).

Вспомогательные помещения, площадью 72,7 м2

Состояние переданного имущества, в том числе техническое, санитарное, противопожарное: удовлетворительное, без повреждений.

Субарендатор не имеет претензий к Субарендодателю по качеству (состоянию) переданного имущества.

|  |  |
| --- | --- |
| **Субарендодатель:**Областное государственное бюджетное учреждение «Аграрный центр Томской области» 634003, г. Томск, ул. Пушкина д. 16/1 оф. 40, тел.: (382-2) 65-13-19 Лицевой счет 6105000495 в Департаменте финансов Томской областиРасч/счет № 40601810400003000001 в ГРКЦГУ Банка России по Томской области БИК 046902001ИНН 7017234465 КПП 701701001Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/О.Ю. Шинкевич/ м.п. |  |

Приложение №\_\_\_ к договору

«На оказание платных услуг

субаренды нежилых помещений»

№\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_2018 г.

**ПРОЕКТ Расчета стоимости аренды нежилого помещения**

Томская область, Томский район, «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года

д. Нелюбино, ул. Клубная, д. 40

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Балансовая стоимость здания с учетом износа на 1кв.м | Коэффициент минимальной комфортабельности | Нормативный коэффициент эффективности капиталовложений | Годовая амортизация в расчете на 1кв.м. общей полезной площади здания (помещения) руб./кв.м | Общая площадь нежилого здания (помещения) кв.м | Сумма аренды в мес.руб с учетом НДС |
| 8215,22 | 1 | 0,15 | 79,4 | 335,3 | 43247,71 |
| 8215,22 | 1 | 0,17 | 79,4 | 335,3 | 48665,03 |
| 8215,22 | 1 | 0,19 | 79,4 | 335,3 | 54082,33 |

Расчет почасовой аренды нежилого помещения

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Годовая арендная плата | Количество рабочего времени в год при 40-часовой рабочей неделе, определяемого по утверждённому производственному календарю на текущий календарный год (часов); | Количество часов аренды объекта аренды в день (часов) | Коэффициент, используемый при расчёте почасовой арендной платы | Сумма аренды за 1 час /руб |
| 518972,4 | 1970 | 1 | 1,1 | 289,00 |
| 583980,36 | 1970 | 1 | 1,1 | 326,00 |
| 648987,96 | 1970 | 1 | 1,1 | 362,37 |

В данном расчёте за основу приняты Нормативные коэффициенты эффективности капиталовложений следующих отраслей:

Агропромышленный комплекс:

 - мукомольно-крупяная и комбикормовая промышленность -0,15

 - пищевая промышленность – 0,17

 - лесное хозяйство – 0,19

При отклонении от отрасли субарендатора, ежемесячная сумма аренды меняется согласно расчету по Приказу Минстроя РФ №209 от 14.09.1992 г.

**Для разрешения вопросов по Расчету стоимости аренды нежилого помещения на 2018 год обращаться к ведущему бухгалтеру ОГБУ АЦ ТО Ирине Александровне Касьяненко тел. 8 (382-2) 65-13-19, электронная почта: kia@agro.tomsk.ru**