О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т К А С П И Ч А Н

Н А Р Е Д Б А

ЗА ОРГАНИЗИРАНЕ И ПРОВЕЖДАНЕ НА ТЪРГОВЕ И КОНКУРСИ ЗА РАЗПОРЕЖДАНЕ И ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ОБЩИНСКО ИМУЩЕСТВО

ГЛАВА ПЪРВА
ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. /1/ Тази Наредба има за цел в съответствие със Закона за общинската собственост и други действащи закони и подзаконови нормативни актове, да уреди условията и реда за организиране и провеждане на търгове и конкурси за разпореждане и отдаване под наем на общинско имущество.

/2/ При условията и реда на тази наредба се отдават под наем и общински имоти или части от имоти - публична общинска собственост с пряко стопанско предназначение.

Чл. 2. /1/ По реда и условията, предвидени в тази глава се провеждат търгове и конкурси за:

1. Отдаване под наем на недвижими имоти - общинска собственост, както и движими вещи;
2. Продажба на недвижими имоти - частна общинска собственост;
3. Отстъпване право на строеж върху общинска земя;
4. Отстъпване право на пристрояване и надстрояване върху общински недвижими имоти;
5. Учредяване право на ползване върху недвижими имоти - частна общинска собственост;
6. Отдаване под наем и продажба на общински жилища по пазарни цени;
7. Продажби на движими вещи - частна общинска собственост;
8. Отдаване под наем на земи от общинския поземлен фонд.

/2/ Реда и условията, предвидени в тази глава, не се прилагат за правните сделки с общинско имущество, които се извършват по реда на ЗПСК, както и за сделките по Закона за обществените поръчки.

/3/ Реда и условията предвидени в тази глава, могат да се прилагат и в други случаи, когато това е изрично предвидено с решение на ОбС или със заповед на Кмета на общината.

Чл. 3./1/ Решение за провеждане на търг или конкурс се взема от:

1. Общинския съвет;
2. Кмета на Общината, когато с решение на Общинския съвет му е предоставено това право;
3. Кмета на Общината за отдаване под наем на имоти - частна общинска собственост и при разпореждане с движими вещи - общинска собственост.

/2/ решение по ал. 1 съдържа:

1. Наименование и описание на предмета на търга;
2. Вида на търга или конкурса;
3. Началната цена;
4. Специфични изисквания, ако има такива;
5. Одобряване на проекто – договора;
6. Други условия.

Чл. 4. /1/ Подготовката и организацията на търговете и конкурсите се извършва съвместно от Гл.юрисконсулт на Общината и Гл. специалист "Общинска собственост".

/2/ Оценките на недвижимите имоти при разпореждане се извършват от лицензиран оценител, с който Общината има подписан договор.

/3/ Когато стойността на движимите вещи по счетоводния баланс е над 1000 лева при продажба

оценката се изготвя от лицензиран оценител. Когато вещите имат балансова стойност под 1000 лева, оценката се изготвя от специалист от Общинска администрация.

/4/ Началните тръжни цени при отдаване под наем се определят в съответствие с Тарифите за базисните цени определени при отдаване под наем приети с решение на общинския съвет.

Чл. 5. /1/ В зависимост от вида на сделката се изготвя типова документация за провеждане на търговете и конкурсите, която задължително съдържа:

1. Предмета и срока на сделката;
2. Вид на търга-таен или явен;
3. Условията за провеждане на търга или на конкурса;
4. Начална тръжна цена;
5. Начина на плащане на цената и изискваните обезпечения и гаранции за изпълнение на задълженията по договора;
6. Вида, размера и начина на плащане на депозита за участие;
7. Мястото където може да се получи документацията, нейната цена и начина на заплащане;
8. Времето и начина за оглед на обекта;
9. Мястото и срока за приемане на заявленията за участие или на предложенията;
10. Мястото, денят и часа на провеждане на търга;
11. Образци на документите, които участникът следва да попълни;
12. Други изисквания свързани със спецификата на сделката;
13. Мястото, денят и часа за провеждане на повторен търг, ако такъв се наложи.

/2/ Когато предмет на сделката е недвижим имот, към документацията задължително се прилагат: акт за общинска собственост, скица на имота и решение на ОбС за извършване на разпоредителна сделка.

/3/ Типовата документация по ал. 1 и 2 се съгласува с Главният юрисконсулт на Общината.

/4/ С тръжната документация се изготвя и проекто-договор за наем или за извършването на разпоредителната сделка.

Чл. 6. /1/ Откриването на процедура по провеждането на търг или конкурс се извършва от Кмета на Общината, със заповед, която съдържа:

1. Наименование и описване на вещите или имотите - предмет на търга;
2. Вида на търга / при провеждане на търг/ - с тайно или явно наддаване;
3. Начална тръжна цена;
4. Начини и срок за заплащане на цената и евентуални обезпечения;
5. Специфични условия, произтичащи от Закон или Решение на ОбС;
6. Дата, място и час на провеждане на търга, както и повторна дата за провеждането му;
7. Размер и срок за внасянето на депозита за участие;
8. Размера и начина на заплащане на таксата за получаване на тръжна документация и мястото където може да се получи
9. Други условия, ако има такива.

/2/ Със заповедта по ал. 1 се утвърждава и тръжната документация, условията за оглед на обектите, състава на комисията по провеждането на търга и крайният срок на приемането на заявленията за участие.

/3/ Комисията по провеждането на търга се състои от не по-малко от 5 члена, като в нейният състав задължително се включват - правоспособен юрист: икономист и квалифицирани специалисти с практически опит в съответствие с предмета на сделката.

/4/ Депозита определен със заповед по ал. 1, т. 7 не може да бъде по-малък от 10% от началната тръжна цена.

Чл. 7. /1/ Въз основа и в съответствие със заповедта по чл. 6 от Наредбата се изготвя обява за търга или конкурса, която се публикува на интернет страницата на общината. Обявата се поставя на видно място в сградата на Общинската администрация и в останалите населени места и се публикува в един местен ежедневник при решение на ОбС за това.

/2/ Обявата трябва да съдържа:

1. Наименование, адрес и телефон на организатора;
2. Основание и предмет на търга или конкурса;
3. Място на получаване, срок, цена и начин на плащане на документацията за участие;
4. Дата, час и място на провеждането;
5. Време и условия за оглед на обекта - предмет на сделката.

Чл. 8./1/ Задължителни документи за участие в търг или конкурс са:

1. Заявление за участие по образец депозирано в деловодството на Общината, в срока определен с правилата за провеждането на търга;
2. Документ за самоличност и Копие от съдебното решение за регистрация на участника и Удостоверение за актуално състояние;
3. Документ за регистрация по БУЛСТАТ;
4. Изрично пълномощие за участие в търга или конкурса, с нотариална заверка на подписа, когато се участва чрез пълномощник
5. Документ за закупени тръжни книжа;
6. Документ за внесен депозит;
7. Банкови референции от обслужващата банка, когато се изискват такива;
8. Декларация от участника, че фирмата не се намира в производство на обявяване в несъстоятелност и ликвидация;
9. Декларация за платени данъци и такси;
10. **/отм. с Решение № 237 от 06.12.2019г. на Административен съд гр.Шумен, влязло в законна сила на 28.12.2019 г./.**

/2/ Изискванията по точка 2, 3, 7 и 8 не се прилагат за участници — физически лица, които нямат качества на търговец.

/3/ Заявлението и всички задължително съпътстващи го документи се подават в запечатан непрозрачен плик, адресиран и маркиран съгласно указанията в книжката.

/4/ За спечелилият търга или конкурса комисията по провеждането в срок от 7 дни проверява верността на съдържанието по т. 2, 8, 9 и 10. При констатиране на невярна информация спечелилият търга се декласира, а внесеният депозит не се възстановява. За спечелил търга се обявява следващия класирал се участник.

Чл. 9. /1/ В състава на комисията при провеждането на конкурси не могат да участват лица, които са:

1. Заинтересовани от резултата на конкурса;
2. "Свързани" лица по смисъла на Търговския закон с участниците в конкурса или с членовете на техните управителни или контролни органи;
3. Участвали в подготовката на офертата.

/2/ В случай, че такива лица бъдат включени в комисията, те са задължени незабавно след връчването на заповедта да си направят писмен отвод.

/3/ Членовете на комисията, подписват декларация за обстоятелствата по ал. 1 и за неразпространяване на търговска и служебна информация, свързани с участниците и техните оферти.

Чл. 10. /1/ Комисията може да заседава и да приема решения, ако присъстват 2/3 от всичките й членове, при задължително участие на юрист.

/2/ За своята работа комисията води протоколи, които се подписват от всички членове.

Чл. 11. Търговете и конкурсите приключват с подписването на договор.

ГЛАВА ВТОРА
ТЪРГОВЕ С ЯВНО И ТАЙНО НАДДАВАНЕ

Чл. 12. /1/ Кандидатите за участие в търга освен документите по чл. 8, представят и документ за самоличност.

/2/ При търг с тайно наддаване кандидатите внасят и оферта за предлаганата от тях цена по реда и условията записани в тръжните книжа.

Чл. 13. /1/ В деня и часа, определени за провеждане на търга председателят на комисията:

1.Проверява присъствието на членовете на комисията;

2.Обявява откриването на търга, неговия предмет, проверява документите на участниците и ги представя и констатира дали са изпълнени условията за провеждането на търга;

3.Обявява допуснатите до участие кандидати и тези, които се декласират поради неспазване на някое от условията за участие съгласно тази наредба и/или тръжната документация, като посочва конкретното основание

Чл. 14. /1/ Регистрирането на участниците в търга се извършва от тръжната комисия в обявеният ден и час на откриване на търга. Регистрацията се извършва по реда на изтеглените от участниците номера.

/2/ Комисията може да откаже регистрация на участник в случай, че установи:

1. Непълнота на представените документи и неспазване на изискванията, посочени в тръжните книжа;

2./**отм. с Решение № 237 от 06.12.2019г. на Административен съд гр.Шумен, влязло в законна сила на 28.12.2019 г./.**

Чл. 15./1/ При търг с явно наддаване председателят обявява предмета на търга, началната цена и стъпката на наддаване, след което поканва участниците към наддаване.

/2/ Наддаването се извършва чрез вдигане на номера изтеглен от участника, след гласно обявяване на следващата цена от председателя на комисията, като всяко увеличение трябва да бъде равно на стъпката по ал. 1.

/3/ Преди третото обявяване на последната цена председателят прави предупреждение, че е последна, и ако няма друго предложение - обявява приключването. Председателя обявява спечелилият участник и закрива търга.

/4/ В случай, че участниците в търга след изрична трикратна покана от председателя не изявяват желание да наддават, търга се закрива и внесените от тях депозити не се възстановяват.

Чл. 16./1/ При търгове с тайно наддаване представянето на пликовете с предложенията се прави пред комисията по търга в деня и часа, определени за начало на търга.

/2/ Върху плика се отбелязва името на участника или името на упълномощеното лице и цялостното наименование на обекта на търга.

/3/ В предложението, поставено в плика, се вписват наименованието на обекта на търга, предлаганата цена /цифром и словом/, името на участника или името на упълномощеното лице. В плика се прилага и оригиналът или нотариално заверено копие на документа удостоверяващ представителната власт или пълномощното на представителя.

/4/ Всяко предложение, поставено в незапечатан плик или което не съдържа данните по ал. 1, 2 и 3 е недействително.

Чл. 17./1/ Председателят на комисията при отваряне на всеки плик проверява дали са спазени условията за участие в търга, обявява редовността на предложението и оповестява предложената цена.

/2/ Предложенията се заверяват от членовете на комисията по търга и се подреждат според размера на посочените суми.

/3/ Търга се смята за спечелен от участника, предложил най-висока цена, което се обявява пред всички участници и търгът се закрива.

/4/ При предложена еднаква най-висока цена от повече участници, търгът продължава между тях по правилата на търга с явно наддаване, като започне от тази цена.

/5/ При отваряне на пликовете с предложенията да се канят представители на обществени организации и НПО.

Чл. 18./1/ Когато в деня и часа определени за началото на търга се яви само един кандидат, но има подадени заявления за участие и от други кандидати, търгът се отлага с два часа и ако след този срок не се яви друг от кандидатите подали заявление, явилият се кандидат се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от обявената начална тръжна цена.

/2/ Когато търгът е насрочен отново поради неявяване на кандидати, органът, който го провежда може да намали началната тръжна цена с не повече от 30 на сто.

Чл. 19. За резултатите от търга комисията съставя протокол в два екземпляра, който се подписва от членовете на комисията, от участниците в търга и от спечелилият участник. След това единия от екземплярите се връчва на спечелилият участник.

Чл. 20. /1/ Въз основа на резултатите от търга в седмичен срок от провеждането му Кмета на Общината издава заповед, с която определя лицето спечелило търга, цената и условията на плащането, както и всички допълнителни изисквания и условия, ако са предвидени такива.

/2/ Заповедта по ал. 1 се обявява на публично място в сградата на Общината , достъпно за всички заинтересовани лица.

/3/ Заповедта маже да се обжалва от останалите участници в търга по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл. 21. /1/ След влизане в сила на Заповедта по чл. 19, тя се връчва на лицето спечелило търга по реда на АПК.

/2/ Участникът спечелил търга, е длъжен в 7 дневен срок от датата на връчването да внесе достигната цена или първата вноска, ако е предвидено разсрочено плащане, както и да извърши всички останали необходими плащания определени със заповедта по чл. 19. Внесеният депозит се прихваща от цената.

Чл. 22. /1/ При неплащане на цената в определения срок, спечелилият участник губи правото за сключване на сделка по предмета на търга или конкурса, както и внесеният депозит.

/2/ По предложение на комисията Кмета на Общината може да покани за сключване на договор следващите участници, съобразно класирането им. При отказ от сключване на договор в 7-дневен срок от поканата, поканеният участник губи внесеният депозит за участие.

/3/ В случай, че търга е спечелен с една стъпка над обявената начална тръжна цена и спечелилият участник е загубил правото за сключване на сделката, се обявява нов търг със същият предмет.

Чл. 23. /1/ Договорът по предмета на търга се подписва от Кмета на Общината в 7-дневен срок след предоставяне на документите за извършените плащания.

/2/ Имуществото предмет на сделката се предава с приемателно-предавателен протокол от председателя на комисията по търга на спечелилият участник. Протоколът е неразделна част от договора.

Чл. 24. Внесените депозити на неспечелилите участници се освобождават в 7-дневен срок от подписването на договора по предмета на търга, след писмено нареждане от председателя на комисията.

Чл. 25. Счита се, че спечелилият търга е придобил право на собственост или друго вещно право върху обекта - предмет на търга от датата на извършване на действията по чл. 22. Това обстоятелство се отбелязва в договора.

Чл. 26. След извършване на необходимите действия по вписване на договорите в Службата по вписванията при НПРС в случай, че такова се изисква по закон, Гл. специалист "ОбС", извършва необходимите записи по Актовите книги и деактуване на имота.

ГЛАВА ТРЕТА
КОНКУРСИ

Чл. 27. /1/ Решение за извършване на правна сделка с общинско имущество, чрез конкурс се взема в случаите, когато освен цената организаторът е поставил и специфични изисквания към предмета на сделката, и сключването й е подчинено на определени условия.

/2/ Условията на конкурса се разработват и предлагат от специализираните органи на Общинска администрация и се утвърждават от органа взел решение за провеждането на конкурса - Общинският съвет или Кмета на общината.

/3/ Примерни условия на конкурса могат да бъдат:

1. Заплащане на определена цена;
2. Запазване предназначението на обекта;
3. Запазване или създаване на работни места;
4. Извършване на инвестиции;
5. Свързани с възстановяването или опазването на околната среда;
6. По начина и срока за прехвърлянето на собствеността;

7.Определяне на срок през който приобретателят не може да се разпорежда с обекта на конкурса;

8.Специфични технологични, технически или естетически качества на изпълнението или крайният строителен продукт;

9. Други условия и изисквания към участниците, съобразно спецификата на обекта включително и такива, които следва да бъдат изпълнени преди сключването на договора.

/4/ С утвърждаването на конкурсните книжа се определят и приоритетните условия на конкурса.

Чл. 28. Освен документите по чл. 8, предложението на участниците трябва да съдържа:

1. Наименованието на обекта на конкурса;
2. Становище и разработки по отделните условия на конкурса;
3. Проект за стопанско развитие на обекта;
4. Насрещни предложения на участника благоприятни за Общината;
5. Цена и условия за плащане;

/2/ Комисията може да откаже да допусне до конкурса участник в случай, че установи:

1. Непълнота на представените документи и неспазване на изискванията, посочени в конкурсната документация;

2. **/отм. с Решение № 237 от 06.12.2019г. на Административен съд гр.Шумен, влязло в законна сила на 28.12.2019 г./.**

Чл. 29. /1/ В едноседмичен срок, след изтичане на срока за приемане на предложенията конкурсната комисия ги разглежда и изготвя доклад до Кмета на Общината в който оценява и подрежда представените предложения.

/2/ Кмета на Общината в срок от 7 дни от получаване на доклада, със заповед определя участника, спечелил конкурса и окончателните условия по сделката.

/3/ За спечелил конкурса се определя участникът, чието предложение отговаря най-пълно на конкурсните условия или е направил насрещни предложения, по-благоприятни от тези направени от другите участници в конкурса.

Чл. 30. Когато в срока е постъпило предложение само от един кандидат или предложенията не отговарят на предварително обявените условия, срокът за предаване на предложенията за участие в конкурса може да се удължи до 30 дни по преценка на Кмета на Общината.

Чл. 31. /1/ На спечелилият конкурса се изпраща съобщение с обратна разписка което задължително има следното съдържание:

1.Участникът се уведомява за спечелването и окончателните условия по договора

2. Начин и срок за плащане на цената или първоначалната вноска при разсрочено плащане

3. Условия, които трябва да се изпълняват преди сключването на договора;

4. Времето и мястото където трябва да се яви за сключване на договора.

/2/ При неплащане на цената в определения срок и неизпълнение на условията по ал. 1, т. 3, спечелилият участник губи правото за сключване на сделка по предмета на конкурса, както и внесеният депозит.

Чл. 32. /1/ Договорът по предмета на конкурса се подписва от Кмета на Общината и спечелилият участник в 7-дневен срок след представяне от участника на документ за извършеното и постъпване на сумата по сметка на Общината, и изпълзненито на условията по чл. 28, ал. 2.

/2/ Имуществото - предмет на сделката, се предава с приемателно-предавателен протокол от представители на Общината и спечелилият участник и е неразделна част от договора.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1 Наредбата влиза в сила от деня на вземането на решение за нейното приемане

§ 2 Изпълнението на Наредбата се възлага на Кмета на Общината;

§ 3 Наредбата е приета от Общински съвет с Решение № 199 по Протокол № 16/25.03.2005г.

§ 4 Последна промяна с Решение № 237 от 06.12.2019г. на Административен съд гр.Шумен,влязло в законна сила на 28.12.2019 г.