

НАРЕДБА

за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за
разпореждане и отдаване под наем на имоти и вещи – общинска собственост

Глава първа Общи положения

Чл. 1. (1) С тази наредба се уреждат условията и редът за организацията и провеждането на публични търгове и публично оповестени конкурси за предоставяне под наем и разпореждане с общинско имущество.

(2) Решението за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси се взема от Общински съвет – Никола Козлево, с изключение на случаите предвидени в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Никола Козлево и Закона за общинска собственост (ЗОС).

(3) Търговете се провеждат с явно или тайно наддаване.

(4) Конкурс се организира в случаите, когато освен размера на цената, се поставят специфични изисквания към предмета на сделката и сключването и изпълнението ѝ са подчинени на определени условия.

Чл. 2. (1) По тази наредба се провеждат публични търгове и публично оповестени конкурси за:

1. Отдаване под наем на недвижими имоти, публична общинска собственост по чл. 14, ал. 7 от ЗОС.

2. Отдаване под наем на недвижими имоти, частна общинска собственост.

3. Продажба на недвижими имоти, частна общинска собственост.

4. Учредяване право на строеж върху имот – частна общинска собственост в случаите по чл. 37, ал. 1 от ЗОС.

5. Учредяване право на надстрояване или пристрояване върху имот – частна общинска собственост, по реда на чл. 38, ал. 1 от ЗОС.

6. Учредяване право на ползване върху недвижим имот и вещи, частна общинска собственост.

7. Учредяване право на ползване върху имот – частна общинска собственост, в случаите на чл. 39, ал. 1 от ЗОС.

8. Продажба на движими вещи, частна общинска собственост.

9. Отдаване под наем на части от терени – общинска собственост за поставяне на преместваеми обекти по чл. 56 от Закона за устройство на територията.

10. Отдаване под наем на земи от общинския поземлен фонд.

(2) Наредбата не се прилага:

1. При отдаване под наем на имоти общинска собственост:

а) за нуждите на общински ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в ЗПП;

б) за нуждите на общинските ръководства на синдикалните организации;

в) за здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на съответните нужди на населението, както и на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза при условие, че общинският съвет е определил с решение наемателя;

г) необходими, като терени за временно използване, за спомагателни и допълнителни площадки, комуникации и други, свързани с изграждането, ремонта и поддържането на обекти на техническа инфраструктура, за срока на ремонтно-строителните дейности при условие, че общинският съвет е определил с решение наемателя.

д) за които в специални закони е предвиден друг ред.

2. При разпореждане с имоти общинска собственост:
- а) чрез дарение или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права;
 - б) чрез продажба на земя на собственика на законно построена върху имота сграда;
 - в) прекратяване на съсобственост чрез продажба на общинските части, замяна или реална делба.

Чл. 3. (1) Публичните търгове се провеждат:

- 1. С явно наддаване.
- 2. С тайно наддаване.

(2) Публично оповестените конкурси се провеждат на един етап.

Глава втора **Правила за провеждане на публични търгове**

Раздел първи **Общи правила**

Чл. 4. (1) Кметът на общината открива процедурата по провеждане на търга със заповед, която съдържа:

- 1. описание на имотите или вещите – предмет на търга;
- 2. начална тръжна цена;
- 3. начин и срок на плащане и евентуални обезпечения за неговото извършване;
- 4. дата, час и място на провеждане на търга;
- 5. размер, начин и срок на плащане на депозита за участие;
- 6. време и начин за оглед на обекта;
- 7. цена, срок и място за закупуване на тръжна документация;
- 8. вида на търга;
- 9. стъпка за наддаване;
- 10. срок на сделката;
- 11. срок и място на подаване на документи за участие в търга;
- 12. втора дата за провеждане на търга, място и срок за повторно подаване на документи в случай, че първият търг се обяви за непроведен;

13. специални изисквания към участниците, когато това се налага от вида на обекта;

14. други тръжни условия;

(2) Със заповедта по ал.1 се утвърждават и тръжната документация и проекто-договора.

(3) Тръжната документацията за провеждане на публичния търг съдържа:

- 1. описание на имотите или вещите – предмет на търга;
- 2. начална тръжна цена;
- 3. начин и срок на плащане и евентуални обезпечения за неговото извършване;
- 4. дата, час и място на провеждане на търга;
- 5. размер, начин и срок на плащане на депозита за участие;
- 6. време и начин за оглед на обекта;
- 7. цена, срок и място за закупуване на тръжна документация;
- 8. вида на търга;
- 9. стъпка за наддаване;
- 10. срок на сделката;
- 11. срок и място на подаване на документи за участие в търга;
- 12. втора дата за провеждане на търга, място и срок за повторно подаване на документи в случай, че първият търг се обяви за непроведен;
- 13. специални изисквания към участниците, когато това се налага от вида на обекта;

14. други тържни условия;

15. проектодоговор.

Чл. 5. Размерът на депозита за участие, не може да бъде по-малък от 10 на сто и повече от 20 на сто от началната тържна цена;

Чл. 6. Стъпката на наддаване не може да бъде по-малка от 5 на сто и повече от 10 на сто от началната тържна цена.

Чл. 7. Въз основа и в съответствие със заповедта по чл. 4 от настоящата Наредба в тридневен срок се изготвя обява за търга или конкурса, която съдържа данни по чл. 4, ал. 1, т.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 и 14 и се публикува на интернет страницата на общината. Обявата се поставя на видно място в сградата на Общинска администрация и в населеното място, в което се намира имотът, за което се съставя протокол. При решение на Общинския съвет обявата се публикува в един местен ежедневник.

Чл. 8. Разходите по организиране, обявяване и провеждане на публичния търг се осигуряват от бюджета на общината.

Чл. 9. Приходите от продажбата на документацията се внасят в бюджета на община Никола Козлево.

Чл. 10. (1) Задължителните документи за участие в търг са:

1. заявление за участие по образец, в който е посочен ЕИК в случай, че участникът е юридическо лице;

2. пълномощно с нотариална заверка на подписа, когато се участва чрез пълномощник;

3. копие от документ за закупени тържни книжа;

4. копие от документ за внесен депозит при търг;

5. плик „Предлагана цена“, ако търгът е с тайно наддаване;

6. други документи съгласно тържната документация.

(2) Всички документи се заверяват с подписа, ако участникът е физическо лице, или с подписа и печата на участника, ако участникът е юридическо лице или търговец по смисъла на Търговския закон.

(3) Документите за участие в търга, включително и запечатания плик „Предлагана цена“ се подават в запечатан, непрозрачен плик, адресиран и маркиран, съгласно указанията в книгата.

(4) Когато търгът с тайно наддаване се провежда за повече от един обект, за всеки обект се изготвя и предлага отделен плик с ценово предложение.

(5) За чуждестранните участници съответните документи по ал.1 трябва да бъдат легализирани по установения ред.

Чл. 11. (1) Преди провеждане на търга Кметът на Общината издава отделна заповед, с която назначава комисия в деня на търга, която да го проведе, в състав от петима членове, като поне един от състава ѝ следва да бъде правоспособен юрист. В състава на комисията се включва кметът на кметство/кметският наместник на населеното място на чиято територия се намира имотът – предмет на търга.

(2) В заповедта за назначаване на тържната комисия се определят нейният председател и членовете, включително резервни членове.

(3) В работата на комисията могат да бъдат включени с право на съвещателен глас и външни експерти.

(4) Членовете на комисията не получават възнаграждение.

Чл. 12. (1) В състава на комисията не могат да участват лица, които:

1. имат частен интерес по смисъла на Закона за предотвратяване и установяване на конфликт на интереси от провеждането на търга;

2. са „свързани лица“ с участник в търга или с членове на техните управителни или контролни органи, свързани лица по смисъла на Търговския закон с участниците в конкурса или с членовете на техните управителни или контролни органи;

3. са участвали в подготовката на офертата.

(2) В случай, че такива лица бъдат включени в комисията, те са задължени да си направят писмен отвод.

Чл. 13. Членовете на комисията и експертите подписват декларация за обстоятелствата по чл. 12 и за неразпространение на търговска и служебна информация, свързана с участниците и техните оферти.

Чл. 14. (1) Комисията може да заседава и да приема решения, ако присъстват най-малко 2/3 от всички членове. В случай, че отсъстват повече от половината от членове или правоспособния юрист, търгът се отлага за същия час и място на следващия работен ден.

(2) Комисията приема решения с обикновено мнозинство.

(3) Когато член на комисията е против взетото решение, той представя особеното си мнение писмено. Особените мнения се вписват в протокола на комисията.

(4) За своята работа комисията води протокол, който се подписва от всички членове и се представя на Кмета на община Никола Козлево.

(5) При възникване на обстоятелства, които правят невъзможни откриването, провеждането или продължаването на търга, комисията съставя протокол, въз основа на който Кметът на общината насрочва нов търг, освен ако няма насрочена дата за провеждане на повторен търг за същия обект.

(6) В тридневен срок от провеждане на търга комисията по чл. 11, ал. 1 може да провери верността на декларираните от спечелилия търга участник обстоятелства. При констатиране на невярна информация, участникът се декласира, а внесените депозит се задържа. За спечелил търга се обявява следващият класирал се участник.

Раздел втори

Правила за провеждане публичен търг с явно наддаване

Чл. 15. (1) Търгът може да се проведе, ако са подадени най-малко две заявления за участие.

(2) В деня и часа, определени за провеждане на публичния търг, участниците, подали заявления за участие се явяват на търга и се легитимират пред комисията чрез представяне на документ за самоличност и/или пълномощно – в случаите на упълномощаване.

(3) Когато на търга се яви само един от кандидатите, подали заявления за участие, търгът се отлага с един час. Ако и след този срок не се яви никой друг от подалите заявления за участие, явлият се кандидат се обявява за спечелил търга на цена не по-ниска от обявената начална тръжна цена, увеличена със една стъпка.

(4) Когато на търга не се яви никой от подалите заявление за участие или въобще не са подадени заявление за участие, търгът се обявява за непроведен. Нов търг се провежда съгласно Заповедта на Кмета на община Никола Козлево.

(5) В случай, че в резултат на декласиране на участник/участници остане само един кандидат, търгът се провежда и участникът се обявява за спечелил по предложена от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна цена, увеличена с една стъпка.

(6) В случаите, когато се отлага вече започнат търг или съществува невъзможност за продължаването му, обявените до този момент за спечелили участници за отделните обекти (имоти) от имуществото, предмет на търга, запазват правата си.

Чл. 16. (1) В деня и часа на провеждането на публичния търг председателят на комисията:

1. проверява присъствието на членовете на комисията;
2. обявява откриването на търга, неговият предмет и обект;
3. отваря пликовете с документите за участие в търга, по реда на подаването им;

4. проверява представените от участниците документи и установява дали участниците са изпълнили условията за участие в търга;

5. обявява допуснатите до участие кандидати и тези, които не са допускат до участие в търга, поради неспазване на някое от условията за участие, предвидени в тръжната документация, като посочва конкретното основание. В този случай депозитът за участие на недопуснатите кандидати се възстановява в тридневен срок, след като изтече срока за обжалване на заповедта на Кмета, с която се обявява спечелилият участник.

Чл. 17. (1) След извършване на действията по чл. 16, председателят обявява началната цена, от която започва наддаването и определената от комисията стъпка на наддаване, която е определена в Заповедта на кмета, но не може да бъде по-малка от 5 на сто и повече от 10 на сто от началната цена.

(2) Преди да започне наддаването, председателят на комисията поканва последователно по реда на подаване на документите всички допуснати участници в търга да потвърдят устно началната цена.

(3) В случай, че някой от допуснатите участници откаже да потвърди началната цена, той не се допуска да по-нататъшно участие в търга. В този случай, внесеният от него депозит се усвоява от община Никола Козлево.

(4) Наддаването се извършва чрез обявяване от участниците на последователни суми над началната цена, разграничена от председателя със звуков сигнал, като всяко увеличение трябва да бъде равно на стъпката на наддаване по ал. 1.

(5) Участниците обявяват високо и ясно предлаганите от тях суми. Обявената от участника сума го обвързва към комисията и другите участници в търга без право на позоваване на грешка.

(6) Преди третото обявяване на последната оферта председателят прави предупреждение, че е последна, и ако няма друго предложение – обявява приключването на наддаването със звуков сигнал. Председателят обявява участникът, предложил най-висока цена и закрива търга.

Чл. 18. (1) В случай, че участниците в търга потвърдят началната цена, но никой от тях не обяви следваща по размер цена, по-висока от началната с една стъпка, търгът се закрива и внесените от тях депозити за участие се усвояват от община Никола Козлево.

(2) Когато на търга не се явят кандидати, той се обявява за непроведен, като за него се изготвя протокол в два екземпляра – по един за община Никола Козлево и Общински съвет Никола Козлево.

(3) Когато, поради липса на интерес, са проведени два неуспешни търга, Кметът на Общината със заповед може да намали първоначалната тръжна цена с до 15 на сто при всеки следващ търг, но не повече от 45 на сто общо.

Чл. 19. (1) Въз основа на резултатите от проведения търг, Кметът на общината издава заповед, с която обявява участниците, тяхното класиране и определя за контрагент участника, класиран на първо място.

(2) В заповедта по ал.1 се посочва цената, предложена от класирания на първо място участник, начинът на плащане, както и обезпеченията, ако следва да се предоставят такива.

(3) Заповедта по ал.1 се издава в тридневен срок от датата на получаване на протокола на комисията и се поставя в деня на издаването ѝ на таблото за обявления в общината и на интернет страницата на общината. Участниците в търга се уведомяват по реда на Административно-процесуалния кодекс (АПК).

(4) Заповедта по ал. 1 подлежи на обжалване по реда на АПК.

(5) След влизане в сила на Заповедта по ал. 1 участникът, класиран на първо място се уведомява по реда на АПК. В седемдневен срок от уведомяването класираният на първо място участник следва да внесе цената, съответно първата вноска при разсрочено плащане, дължимите данъци и такси, както и да предостави изискваните обезпечения, след което се сключва договор.

(6) При неизпълнение в срок на задължението по предходната алинея, се счита че участникът, класиран на първо място, се отказва от сключването на договор. В тези случаи 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 седемдневен срок от поканата, поканеният участник губи внесенят депозит за участие

(7) 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. 20. При неплащане на цената в определения срок лицето губи правото за сключване на сделка по предмета на търга, внесенят депозит и правото да участва в следващия търг за този обект (имот).

Чл. 21. При повторно провеждане на търг в него не могат да участват лицата, отказали да сключат договор по предходния търг.

Чл. 22. (1) Внесенят депозит се усвоява от община Никола Козлево, когато участник в търга:

1. подаде жалба срещу заповедта на Кмета по чл. 19, ал. 1 и съда потвърди заповедта на Кмета;

2. е класиран на първо, второ или трето място, но не изпълни в срок задължението си по чл. 19, ал. 5 и 6 от настоящата наредба.

(2) Внесените депозити на не явилите се и не класирани участници се освобождават в срок от три работни дни след изтичане срока за подаване на жалба срещу заповедта на Кмета по чл. 20, ал. 1 от Наредбата.

(3) Депозитът на класиран участник се приспада от дължимата по договора цена.

(4) Върху внесените депозити не се дължат лихви.

Чл. 23. Плащането на цената по договора се извършва по посочена в тръжната документация банкова сметка или в касата на община Никола Козлево. Внесенят от контрагента депозит за участие в търга, се приспада от дължимата по договора цена.

Чл. 24. Договорът по предмета на търга се сключва в седемдневен срок след представяне на документа за извършено плащане.

Чл. 25. Имуществото, предмет на сделката, се предава с Приемо-предавателен протокол от представителите на общината на спечелилия участник.

Чл. 26. Вписването на договора в Службата по вписванията се извършва от лицето, сключило договор с община Никола Козлево, за негова сметка.

Раздел трети

Правила за провеждане на публичен търг с тайно наддаване

Чл. 27. (1) В деня и часа, определени за провеждане на търга с тайно наддаване, подалите документи участници се явяват на търга и се легитимират пред комисията чрез представяне на документ за самоличност и пълномощно - в случаите на упълномощаване.

(2) Не се отварят, съответно не се разглеждат подадените документи за участие в търга, при отсъствие на кандидата или на упълномощено от него лице.

Чл. 28. (1) В деня и часа на провеждането на публичния търг председателят на комисията:

1. проверява присъствието на членовете на комисията;

2. обявява откриването на търга и неговия предмет и обект;

3. отваря пликовете с документите за участие в търга, по реда на подаването им, след легитимирането на участника;

4. проверява представените от участниците документи и установява дали участниците са изпълнили условията за участие в търга;