

Наредба за реда и условията за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за отдаване под наем и разпореждане с общинско имущество

2013-03-28

ГЛАВА ПЪРВА ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

РАЗДЕЛ 1

Предмет и цел

Чл. 1 (1) По реда и условията, предвидени в тази наредба , се провеждат публични търгове и публично оповестени конкурси за отдаване под наем на имоти, частна общинска собственост, имоти - публична общинска собственост, при условията на чл. 12, ал. 4 от ЗОС, както и сделки за продажба и учредяване на ограничени вещни права върху имоти - частна общинска собственост.

Наредбата не се прилага за сделки за предоставяне на концесии, за правните сделки с общинско имущество, които се извършват по реда на ЗПСК, както и за сделки по закона за обществените поръчки

Наредбата може да се прилага и в други случаи, когато това е изрично предвидено с решение на Общинския съвет.

Чл. 2 Целта на наредбата е в съответствие с действащата нормативна уредба и като се отчита спецификата на общинската собственост, да се осигури максимална ефективност, публичност и контрол при извършване на правни сделки с нея.

РАЗДЕЛ 2

Решение за провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс

Чл. 3. (1). Решение за провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс за сключване на правна сделка с общинско имущество се взема от:

1.Общински съвет;

2.Кмета на Общината - за сделки на разпореждане в случаите, в които има правомощия да се разпорежда съгласно Наредбата по чл.8, ал. 2 от ЗОС, както и в други случаи, когато с решение на ОбС му е предоставено това право;

(2). Решението по ал.1 съдържа:

1. вид, предмет и срок на правната сделка;
2. начина на възлагане - търг или конкурс.
3. специфични изисквания;
4. други условия.

(3). Предложението до Общинския съвет за провеждане на съответната процедура трябва да бъде придружено с: акт за общинска собственост; заверена от техническата служба скица на имота по действащия ПУП с нанесена кадастрална основа и описани съседи; градоустройствени параметри по действащия ПУП.

(4) Преди вземане на решението, органът по ал.1 може да изиска писмено становище от отдел "Управление на общинска собственост " - относно вещно правния статут на имота и от отдел "УТСИП" - относно градоустройствения му статут.

(5) Становищата по предходната алинея се представят в 7 дневен срок от поискването им.

РАЗДЕЛ 3

Подготовка и организация

Чл. 4. (1) Подготовката, организацията и провеждането на публичните търгове и публично оповестени конкурси се извършва от отдел „УОС“.

(2) Оценките на недвижимите имоти при разпореждане, се възлагат за изпълнение с договор с оценител на имоти, определен след провеждане на съответната процедура.

(3) Конкретните оценки се възлагат с отделни договори, а в някои случаи анализът се извършва от отдел „УТСИП“, а при необходимост- чрез възлагане на външни лица.

(4) Анализът на правното състояние може да не бъде извършен, когато въз основа становищата на службите по чл.3, ал.4 се прецени, че не съществуват основателни съмнения относно вещноправния статут на имота.

Чл. 5. (1) Документацията за провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс съдържа:

- 1.предмета и срока на сделката;
- 2.вида на търга или конкурса ;
- 3.условията на търга или конкурса;
- 4.началната цена;
- 5.начина за 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; Депозитната вноска се определя в размер на 10 на сто от обявената цена;

7.мястото, където може да се получи документацията, нейната цена и начина на заплащане;

8.Стъпката на наддаване, която не може да бъде по - малка от 1 % и по голяма от 10 % от началната тръжна цена

9.времето и начина за оглед на обекта;

10.мястото и срока за приемане на офертите;

11.мястото, деня и часа на търга или конкурса;

12.образци на документите, които участникът следва да попълни;

13.други изисквания, свързани със спецификата на сделката;

14.проекта за договор;

мястото, деня и часа за провеждане на повторен търг, ако такъв се наложи;

(2) Анализът на правното състояние, изготвен и утвърден по реда на чл.4 е неразделна част от документацията по ал.1.

(3) Когато предмет на сделката е недвижим имот, към документацията задължително се прилагат: акт за общинска собственост, скица на имота по действащия КВС или по кадастралните и регулационни планова на населените места.

(4) Забранява се включването в документацията за провеждане на търг или конкурс условия за спонсорство, дарение и други подобни.

Чл. 6. Документацията по чл. 5 се съгласува с юристконсулта на общината.

Чл. 7. Изготвената и съгласувана документация, надлежно комплектувана се предоставя на Кмета на общината за утвърждаване, след което се издава заповед.

Чл. 8. (1) Въз основа на утвърдената документация , организаторът обявява публичния търг или публично оповестения конкурс в един регионален ежедневник, най - малко десет дни преди крайния срок за подаване на офертите. Обява се поставя и на определени за целта места в Общината и се публикува и в сайта на Общината;

(2) Обявата трябва да съдържа информация за предмета на търга или конкурса, цената на книгата, размера на депозитната вноска, датата и мястото на провеждане, адрес и телефон на организатора и други данни, съгласно разпоредбите на глави втора до четвърта включително, на настоящата наредба.

(3) В случаи, в които се отменя търга или конкурса, заповедта се обявява също в един регионален ежедневник.

Чл. 9. (1) Разходите по организиране, обявяване и провеждане на публичния търг или публично оповестения конкурс се осигуряват от бюджета на общината, като се начислява ДДС в размер на 20%;

(2) Приходите от продажбата на документацията по чл. 5 се внасят по сметка на общината по банков път;

Чл. 10. (1) Не се допуска промяна на обявените условия на търга или конкурса, с изключение на отлагане на провеждането им за по-късна дата и/или час, както и промяна на мястото на провеждане. Промяната се извършва със заповед на кмета на Общината.

(2) В случай, че необходимостта от промяната се установи до изтичане на срока за закупуване на документацията по чл.5, промяната се обявява в сайта на общината и в един регионален ежедневник, както и на видно място в сградата на общината.

(3) В случай, че необходимостта от промяната се установи след изтичане на срока за закупуване на документацията по чл.5, за промяната се уведомяват всички лица, които са я закупили. Уведомяването се извършва чрез връчване на заповедта на кмета по ал. 1 срещу подпис.

Чл. 11. (1) Когато след изтичане на срока за закупуване на документация за търга или конкурса няма закупена такава документация от кандидати, кметът на Общината може :

1.да издаде заповед за промяна датата на провеждането на търга или конкурса и съответно удължаване срока за закупуването на документацията ;

2.да издаде заповед за закриване на процедурата.

РАЗДЕЛ 4

Общи изисквания към документите за участие

Чл. 12. (1) Задължителни документи за участие в публичен търг или публично оповестен конкурс са:

1.заявления за участие по образец;

2.препис от решението за регистрация на участника като стопански субект и удостоверение за актуално състояние;

3.документ за регистрация по БУЛСТАТ;

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

5.документ за закупени книжа;

6.документ за внесен депозит при търг;

7.банкови референции от обслужващата банка, ако се изискват такива;

8. удостоверение за липса на задължения на физическите или юридически лица към общината/оригинал, издадено след датата на обявяване на търга

9. удостоверения от ТД на НАП за липса на задължения, издадено след датата на обявяване на търга

10. други документи съгласно чл. 5.

11. Изискванията по т. т. 2, 3 и 7 не се прилагат за участници - физически лица, които нямат качества на търговец.

12. За чуждестранните участници съответните документи по ал. 1 трябва да бъдат легализирани по установения ред.

(2) Офертните документи се подават в запечатан, непрозрачен плик, адресиран и маркиран, съгласно указанията в тръжните книжа.

РАЗДЕЛ 5

Провеждане на публични търгове или публично оповестени конкурси

Чл. 13. Публичният търг или публично оповестения конкурс се провеждат не по-късно от 15 работни дни от излизане на обявата в регионален ежедневник

Чл. 14. (1) В деня на провеждане на търга или конкурса Кметът на Общината назначава комисия за провеждане на процедурата в състав от пет до 9 члена.

(2) В състава на комисията задължително се включва правоспособен юрист.

(3) В състава на комисията задължително се включват и двама общински съветници, определени от председателя на ОбС.

(4) В работата на комисията могат да бъдат включвани с право на съвещателен глас и външни експерти при провеждане на конкурс.

(5) Със заповедта за назначаване на комисията Кмета на Общината определя възнаграждението на нейните членове - нещатни служители на общинската администрация

Чл. 15. (1) В състава на комисията не могат да участвуват лица, които са:

1. заинтересовани от резултата на търга или конкурса;

2. "свързани" лица по смисъла на Търговския закон с участниците в конкурса или с членовете на техните управителни и контролни органи;

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

(3) Членовете на комисията и експертите подписват декларация за обстоятелствата по ал. 1 и за неразпространение на търговска и служебна информация, свързана с участниците и техните оферти.

Чл. 16. (1) Комисията може да заседава и да приеме решения, ако присъстват най-малко 2/3 от всички членове, но не по-малко от 3-ма души, в това число правоспособния юрист.

(2) Комисията приема решения с обикновено мнозинство от присъстващите с явно гласуване.

(3) За своята работа комисията води протокол, които се подписват от всички присъствали членове.

(4) Протоколът съдържа :

1.имената на членовете на комисията

2.последователен опис на подадената от участниците документация , както и присъствалите участници;

3. описание реда на провеждане на търга или конкурса;

4. реда на наддаванията на участниците, ако има такива ;

5.резултатите от крайното класиране.

Чл. 17. (1) Търговете или конкурсите приключват с подписване на договор.

Когато при изтичане на срока за подписване на договор, определен в заповедта за спечелил търга, спечелилият участник не се яви в Общината за подписване на договор или не внесе дължимите суми, Кметът на общината може да покани за сключване на договор, класирания на второ място участник.

(2) Депозитът за участие на поканените и отказали да сключат договор участници, остава в приход на общинския бюджет.

(3) Депозитът за участие на не спечелилите или отстранени поради нередовни документи участници в търга се връща в двуседмичен срок ;

Чл. 18. Участниците в търга или конкурса могат да подадат жалба по реда на АПК за неспазване на изискванията по неговата организация и провеждане.

Чл. 19. (1) Оригиналите от документацията за проведените търгове или конкурси се съхраняват в отдел "УОС" на Общината не по- малко от 5 години от изтичане срока на договора.

ГЛАВА ВТОРА ПУБЛИЧНИ ТЪРГОВЕ

РАЗДЕЛ I

Публични търгове с явно и тайно наддаване

Чл. 20. (1) Кандидатите за участие в публичния търг освен документите по чл. 12 представят и документ за самоличност.

(2) При публичен търг с тайно наддаване кандидатите внасят предложението за цена в запечатан плик, приложен заедно с изискуемите документи.

Чл. 21. (1) Регистрирането на участниците в търга се извършва от тръжната комисия в обявения ден и час на откриване на търга.

(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. кандидатът е лице, което има задължения по други договори с общината или системно нарушава актове на ОбС.

3. От момента на регистрацията участниците нямат право да разговарят по между си, да провеждат телефонни разговори, както и да разменят информация по между си по друг начин.

4. Комисията отстранява участник (участници), който нарушава изискванията на т. 3.

(3) Внесеният депозит на отстранения участник се задържа.

Чл. 22. (1) При публичен търг с явно наддаване председателят обявява предмета на търга и началната цена, от която започва наддаването, и съобщава определената стъпка на наддаване.

(2) 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 предварително обявената стъпка.

(3) Наддаването се извършва максимално с три стъпки, след което председателят прави предупреждение, че е последна и обявява приключването на наддаването със звуков сигнал. Председателят обявява спечелилия участник и закрива търга.

(4) В случай, че участниците в търга след изричната покана от председателя не изявяват желание да купят или наемат, внесените от тях депозити не се възстановяват.

Чл. 23. (1) При публични търгове с тайно наддаване представянето на документацията става в запечатан непрозрачен плик, като предложението за цена също се запечатва в малък плик, приложен към цялостната документация.

(2) Върху плика се отбелязват името на участника или името на упълномощеното лице и цялостното наименование на обекта на търга.

(3) В предложението, поставено в малко пликче, се вписват предлаганата цена (цифром и словом), името на участника или името на упълномощеното лице. В плика се прилага и заверено копие на документа, удостоверяващ представителната власт или пълномощното на представителя.

(4) Всяко предложение, поставено в незапечатан плик или което не отговаря на изискванията на тази наредба и тръжната документация е недействително.

Чл. 24. (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) Търгът се смята за спечелен от участника, предложил най-високата 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 с открито наддаване, като се започва от записаната в предложението цена.

Чл. 25. (1) Когато е закупена само една документация, търгът се провежда и кандидатът се обявява за спечелил, ако отговаря на изискванията на тръжните условия и предлаганата от него цена не е по-ниска от обявената начална тръжна цена.

(2) В случай, че в резултат на декласиране на участник остане само един кандидат, търгът се провежда и кандидатът се обявява за спечелил по предложената от него цена, ако не е по-ниска от обявената начална тръжна цена.

(3) Когато е закупена повече от една документация и на публичния търг се яви само един участник, същия се отлага с един час. Ако и след този срок не се яви друг участник, явилият се обявява за спечелил, ако отговаря на изискванията на тръжните условия, по предложената от него цена, ако не е по-ниска от обявената начална тръжна цена.

Чл. 26. За резултатите от търга Комисията съставя протокол, който се подписва от всички членове.

Чл. 27. (1) Въз основа на протокола от проведения публичен търг, в десет дневен срок, Кметът на общината издава заповед, с която определя спечелилия търга, цената и условията на плащане.

(2) Заповедта по ал. 1 се изпраща с писмо с обратна разписка на спечелилия търга участник и на всички участници в търга.

(3) Заповедта за определяне на спечелилия търга може да се обжалва от останалите участници в търга по реда на ЗАП.

Чл. 28. (1) В седемдневен срок след изтичане срока на обжалване спечелилият търга участник е длъжен да внесе дължимите суми, полагащите се данъци, такси, и други разходи, апри договор за наем и обезпеченията, определени в НРПУРОИ.

(2) При неплащане на цената в определения срок, спечелилият участник губи правото за сключване на договор по предмета на търга, както и внесения депозит.

Чл. 29. (1) Договорът по предмета на търга се подписва от кмета на Общината в 7-дневен срок след представяне на документа за извършеното плащане.

(2) Имушеството, предмет на сделката, се предава с приемателно-предавателен протокол от длъжностно лице на общинска администрация на спечелилия участник. В случаи когато сделката се отнася за имоти извън регулацията на населеното място , при желание на участника се прави въвод във владение от оторизиран орган, като за целта се издава протокол за въвод.

Чл. 30. (1) В седмодневен срок от приключване на процедурата, внесените депозити за участие се прехвърлят от гл.счетоводител по съответните параграфи наем или продажба .

(2). Внесените депозити за участие на участниците, обжалвали заповедта по чл. 27, ал. 3 се задържат до влизане в сила на заповедта, респективно до отмяната ѝ. Върху тези суми не се дължат лихви.

ГЛАВА ТРЕТА ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕНИ КОНКУРСИ

Чл. 31. Органът по чл. 3, ал. 1 от настоящата Наредба взема решение за сключване на правна сделка с общинско имущество чрез публично оповестен конкурс в случаите, когато освен размера на цената организаторът е поставил специфични изисквания към предмета на сделката, и сключването и изпълнението ѝ са подчинени на определени условия.

Чл. 32. (1) Условията на публично оповестения конкурс се разработват и предлагат от органите и лицата по чл. 4 и се утвърждават по реда на чл. 7от тази наредба.

(2) 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 опазване или възстановяване на околната среда;
- 6.по начина и срока за прехвърляне на собствеността;

7.определяне на срок, през който приобретателят не може да се разпорежда с обекта на конкурса.

8.други условия и изисквания към участниците, съобразно спецификата на сделката.

(3) Утвърждаването на конкурсните книжа по чл. 7 се определят приоритетните условия на конкурса и се издава заповед от кмета на общината.

Чл. 33. Освен данните по чл. 10 , предложението на участниците трябва да съдържа:

- 1.наименование 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 организатора.
- 5.цена и условия за плащане.

Чл. 34. (1) Комисията може да откаже да допусне до публично оповестения конкурс участник в случай, че установи:

- 1.непълнота на представените документи и неспазване на изискванията, посочени в документацията;
- 2.участникът е лице, неизправно по правоотношение с Общината или системно нарушава актове на ОбС.

(2) Комисията може по всяко време да проверява заявените от кандидатите данни, както и да изисква писмено представяне в определен срок на допълнителни доказателства за обстоятелствата, посочени в офертата.

(3) Кандидатите са длъжни в процеса на провеждане на конкурса незабавно писмено да уведомяват комисията за промени в обстоятелствата, заявени и посочени в офертата

Чл. 35. (1) След изтичане на срока за приемане на предложения конкурсната комисия ги разглежда и изготвя доклад до кмета на общината, в който оценява и подрежда представените предложения.

(2) Кметът на общината в срок до десет дни от получаване на доклада, определя със заповед участника, спечелил конкурса, и окончателните условия по сделката.

(3) За спечелил публично оповестения конкурс се обявява участникът, чието предложение най-пълно удовлетворява конкурсните условия или е направил насрещни предложения, по-благоприятни от първоначалните условия.

(4) Заповедта по ал. 2 се изпраща с писмо с обратна разписка на спечелилия конкурса участник и на всички участници в конкурса.

(5) Заповедта подлежи на обжалване по съдебен ред по реда на АПК.

Чл. 36. Когато в срока постъпи предложение само от един кандидат или подадените предложения не отговарят на предварително поставените условия, срокът за предаване на предложения за участие в конкурса може да се удължи до 30 дни по преценка на кмета на Общината, съответно общинския съвет.. Ако в този срок не постъпи ново предложение, единствения участник се обявява за спечелил конкурса, ако отговаря на условията.

Чл.37. (1). В седемдневен срок след изтичане срока на обжалване спечелилият конкурса участник е длъжен да внесе дължимите суми, полагащи се данъци, такси, режийни разноски, а при договор за наем и обезпеченията, определени в НРПУРОИ.

(2) При неплащане на цената в определения срок спечелилият участник губи правото за сключване на сделка по предмета на конкурса, както и внесения депозит.

Чл. 38. (1) Договорът по предмета на публично оповестения конкурс се подписва от кмета на Общината и спечелилия участник в 7-дневен срок след представяне от участника на документ за извършеното плащане.

(2) Имуществото - предмет на сделката, се предава с приемателно-предавателен протокол между представители на общинска администрация и спечелилия участник и е неразделна част от договора.

(3) В случаи когато сделката се отнася за имоти извън регулацията на населеното място при заявено желание на участника се прави въвод във владение от оторизиран орган, като за целта се издава протокол за въвод.

Чл. 39. (1) В седмодневен срок от приключване на процедурата внесените депозити за участие на неспечелилите конкурса участници се възстановяват на кандидата по банков път по посочената от тях в конкурсната документация банкова сметка след представяне на писмена справка от председателя на комисията. Върху тези суми не се дължат лихви.

(2) Внесените депозити за участие на обжалвалите заповедта по чл. 33 ал.2 се задържат до влизане в сила на заповедта, респективно до отмяната ѝ. Върху тези суми не се дължат лихви.

ПРЕДХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1 . Търгове, започнали преди приемане на тази наредба, се довършват по досегашния ред.

§ 2. Считат се за започнали по смисъла на предходния параграф търговете за които има направена обява;

§ 3. Настоящата наредба се издава на основание чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 2, ал. 2 от Правилника за приложение на Закона за общинската собственост.

§ 4. Навсякъде в Наредбите на ОбС гр.Гулянци да се чете "публичен търг" или "публично оповестен конкурс" по реда на Наредба за реда и условията за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за отдаване под наем и разпореждане с общинско имущество в Община Гулянци

§5. Настоящата Наредба отменя Наредба за реда и условията за провеждане на търгове и конкурси за отдаване под наем приета с Решение № 95/29.02.2008г.

§6. Настоящата Наредба е приета с Решение № 451/28.03.2013 г. на ОбС Гулянци и влиза в сила три дни след огласяването ѝ за изпълнение на предназначенията информационни табла и официалния сайт на Община Гулянци