

Община Карнобат
бул. „България“ № 12
Изх. №....08-00-352
Дата.. 23.12.2015 г.
Вх. № 87 / 23.12.2015 г.

до
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
КАРНОБАТ

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от ГЕОРГИ ДИМИТРОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА КАРНОБАТ

ОТНОСНО: Изменение и допълнение на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество-собственост на община Карнобат

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Действащата в момента Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество-собственост на община Карнобат /НРПУРОИ/ предвижда публичните търгове и публично оповестените конкурси, за отдаване под наем или разпореждане с имоти и вещи-общинска собственост, да се провеждат единствено с явно наддаване.

Предлаганите изменения и допълнения на НРПУРОИ, са единствено за осигуряване на възможност за провеждане и на публични търгове с тайно наддаване.

Такава процедура има в голяма част от общините, а и при отдаването под наем на имоти – държавна собственост: търговете за свободни земи от ДПФ, съгласно Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, се провеждат единствено с тайно наддаване; търговете за неземеделски имоти – държавна собственост, съгласно Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост, могат да бъдат както с тайно, така и с явно наддаване.

При провеждането на търговете с явно наддаване през предходните години имахме случаи, при които в резултат на наддаването, бяха достигнати нереално високи годишни наемни цени за земеделски земи – 260 лв/дка. Практиката показва, че когато наемната цена надвишава многократно пазарната, възможните варианти са няколко: или не се сключва договор, или договора се прекратява предсрочно от наемателя, или наемната цена не се заплаща.

Това създава трудности в управлението на имотите, като е възможно и пропускането на срокове и получаването на по-малко приходи (вместо наемна/арендна цена – рентно плащане по чл.37в от ЗСПЗЗ).

Ето защо, предлагам да бъде допълнена НРПУРОИ, чрез регламентиране на процедура за провеждане на търгове с тайно наддаване, като Общински съвет-Карнобат вземе следното

РЕШЕНИЕ:

Общински съвет-Карнобат, на основание чл.21, ал.2 от ЗМСМА, ПРИЕМА Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество-собственост на община Карнобат:

§ 1. Чл.58 се изменя и допълва по следния начин

„Чл.58. (1) По реда на този раздел се провеждат публични търгове за:

1. отдаване под наем на имоти – публична общинска собственост по чл.14, ал.7 от Закона за общинската собственост;
2. отдаване под наем на имоти – частна общинска собственост;
3. отдаването под наем на части от терени – общинска собственост за поставяне на преместваеми обекти по чл.56 от Закона за устройство на територията;
4. продажба на имоти - частна общинска собственост;
5. учредяване право на строеж върху общинска земя;
6. учредяване право на надстрояване и пристрояване върху имоти – частна общинска собственост;
7. учредяване възмездно право на ползване върху имот – частна общинска собственост;
8. продажба на вещи – частна общинска собственост.

(2) Търговете се провеждат с явно или с тайно наддаване.”

§ 2. След текста на чл.58 се добавя заглавие „Публичен търг с явно наддаване”.

§ 3. Към чл.59 ал.1 се добавя нова т.9 със следното съдържание:

„9. вида на търга.”

§ 4. След текста на чл.74 се добавя:

„ Търг с тайно наддаване

Чл.74 а. (1) Търгът с тайно наддаване се открива със заповед на Кметът на община Карнобат, която съдържа:

1. вида на търга;
2. предмет и срок на сделката;
3. административния адрес на обекта на търга;
4. начална тръжна цена;
5. цена, срок и място за закупуване на тръжна документация;
6. размер, начин и срок на плащане на депозита за участие;
7. срок и място на подаване на документите за участие в търга;
8. дата, час и място на провеждане на търга;
9. време и начин за оглед на обекта;
10. други тръжни условия.

(2) Със заповедта по ал.1 се утвърждава тръжната документация, която съдържа:

1. предмет и срок на сделката;
2. начална тръжна цена;
3. вид и условия на търга;
4. размер, начин и срок на плащане на депозита за участие, който не може да бъде по-малък от 10 % от началната тръжна цена;
5. начина и срока на плащане на цената от спечелилия търга участник;
6. краен срок и място на подаване на документите за участие в търга;
7. дата, час и място на провеждане на търга;
8. условията за оглед на предмета на търга;
9. образци на документи, които участникът следва да попълни;
10. проект на договор;
11. копие от акта за общинска собственост и скица на имота по действащия план.

Чл.74 б. Заповедта на Кмета на общината по чл. 74а, ал.1, се публикува в местен вестник, най-малко петнадесет дни преди крайния срок за подаване на заявлениета за участие и се обявява на видно място в сградата на общинска администрация в тридневен срок от нейното издаване.

Чл.74 в. (1) Разходите по организиране, обявяване и провеждане на публичния търг се осигуряват от бюджета на общината.

(2) Приходите от продажбата на документацията се внасят в бюджета на община Карнобат.

Чл.74 г. (1) Задължителните документи за участие в търга с тайно наддаване са:

1. заявление за участие по образец, с посочен ЕИК;
2. пълномощно с нотариална заверка на подписа, когато се участва чрез пълномощник;
3. копие от документ за закупени тръжни книжа;
4. копие от документ за внесен депозит;
5. документи, установяващи липса на дългове към община Карнобат;
6. Плик „Предлагана цена“;
7. други документи съгласно тръжната документация.

(2) Кандидати, които имат непогасени общински задължения за данъци, такси и др., включително и неизплатени задължения по договори с Община Карнобат, нямат право да участват в търга.

(3) Всички документите се заверяват с подписа (и печата) на участника.

(4) Пликът „Предлагана цена“ се поставя в отделен запечатан непрозрачен плик с надпис „Предлагана цена“ и съдържа попълненото и подписано ценово предложение на кандидата, което следва да е не по-ниско от обявената начална тръжна цена.

(5) Документите за участие в търга, включително и запечатания плик „Предлагана цена“, се поставят в непрозрачен плик, който се подава запечатан, адресиран и маркиран, съгласно указанията в книжата.

(6) Когато търгът с тайно наддаване се провежда за повече от един обект, за всеки отделен обект се изготвя и прилага отделен плик с ценово предложение;

(7) Участникът в търга няма право да подава повече от едно ценово предложение за един обект на търга;

(8) За чуждестранните участници документите по ал.1 трябва да бъдат преведени и легализирани по установения ред.

Чл. 74 д. (1) За провеждането на търга Кмета на общината със заповед назначава комисия от най-малко петима членове – трима от общинска администрация и двама общински съветници, в състав: председател, секретар и членове. В комисията се включва поне един правоспособен юрист.

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

(3) Комисията по ал.1 се назначава със заповед на Кмета на общината в деня на търга.

(4) Членовете на комисията от състава на Общинския съвет и общинската администрация не получават възнаграждение.

Чл. 74 е. (1) В състава на комисията не могат да участват лица, които:

1. имат частен интерес от провеждането на търга, по смисъла на Закона за предотвратяване и установяване на конфликт на интереси;
 2. са "свързани лица" с участник в търга или с членове на техните управителни или контролни органи;
 3. участвали в подготовката на офертата.
- (2) В случаи, че такива лица ще бъдат включени в комисията, те ще са задължени да си направят писмен отвод.
- (3) Членовете на комисията и експертите ще подпишат декларация за обстоятелствата по ал.1.

Чл. 74 ж (1). Комисията може да заседава и да приема решения, ако присъстват най-малко 2/3 от всички членове.

(2) В случай, че отсъстват повече от половината от членове или правоспособния юрист на петчленна комисия, търгът се отлага за същия час и място на следващия работен ден.

(3) Комисията приема решения с обикновено мнозинство.

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

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

(6) 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.

(7) В случаите по предходната алинея, когато се прекрати вече започнал търг поради невъзможност за продължаването му и се насрочи нов търг, обявените до този момент за спечелили участници за отделни обекти, запазват правата си.

Чл. 74 з. (1) В деня и часа, определени за провеждане на търга с тайно наддаване, подалите документи участници се явяват на търга и се легитимираат 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. 74 и. (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.
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 не допуснатите кандидати се възстановява в тридневен срок, след като изтече срока за обжалване заповедта на кмета, с която се обявява спечелилият участник.

6. отваря пликовете „Предлагана цена“ на допуснатите до участие кандидати, след което ценовите предложения се заверяват от членовете на комисията и се подреждат в низходящ ред според размера на ценовото предложение.
- (2) Търгът с тайно наддаване се печели от участника, предложил най-висока цена.
- (3) Председателят на комисията обявява класираните на първо, второ и трето място участници, със съответните им ценови предложения.
- (4) Участниците, чиито ценови предложения са по-ниски от обявената начална тръжна цена или които са представили повече от едно ценово предложение за един и същи обект, не подлежат на класиране.
- (5) Когато до участие в търга е допуснат само един кандидат, той се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна цена.
- (6) При предложена еднаква най-висока цена от двама или повече участници, търгът продължава между тях с явно наддаване, с начална цена - предложената от тях цена. Стъпката на наддаване се определя от комисията и не може да бъде по-малка от 1 на сто и повече от 10 на сто от предложената от участниците най-висока цена. Участникът, направил устно най-високо ценово предложение, печели търга.
- (7) В случай, че никой от участниците по ал.6 не обяви следваща по размер цена, с една стъпка по-висока от предложената от тях, търгът се закрива и внесените от тях депозити за участие се усвояват от община Карнобат.

Чл. 74 к. (1) Въз основа на резултатите от проведенния търг, Кметът на общината издава заповед, с която обявява участниците, класирани на първите три места, 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.

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

(5) Заповедта по ал.1 се връчва срещу подпис на участника, класиран на първо място, съответно на неговия представител, или по пощата с писмо с обратна разписка.

(6) В седемдневен срок от изтичане на срока за обжалване, класираният на първо място участник следва да внесе цената, съответно първата вноска при разсрочено плащане, дължимите данъци, такси и режийни разноски, както и да предостави изискваните обезпечения, след което се сключва договор.

(7) При неизпълнение в срок на задължението по предходната алинея, се счита че участникът, класиран на първо място, се отказва от сключването на договор. В този случай се изпраща писмено уведомление до класирания на второ място участник, с което му се предлага сключването на договор по предложената от него цена. В седем дневен срок от датата на получаване на писменото уведомление, класираният на второ място участник следва да внесе цената, съответно първата вноска при разсрочено плащане, дължимите данъци, такси и режийни разноски, както и да предостави изискваните обезпечения, ако следва да се предоставят такива, след което се сключва договор.

(8) При неизпълнение в срок на задължението по предходната алинея, се счита че участникът, класиран на второ място, се отказва от сключването на договор. В този случай

се изпраща писмено уведомление до класирания на трето място участник, с което му се предлага сключването на договор по предложената от него цена. В седем дневен срок от датата на получаване на писменото уведомление, класираният на трето място участник следва да внесе цената, съответно първата вноска при разсрочено плащане, дължимите данъци, такси и режийни разноски, както и да предостави изискваните обезпечения, ако следва да се предоставят такива, след което се сключва договор.

(9) Когато на второ, съответно на трето място са класирани повече от един участници, с еднакви ценови предложения, за прилагането на ал.8 и ал.9, се провежда търг с явно наддаване между същите участници, по реда на настоящата наредба, с начална цена – предложената от тях цена, като за мястото, деня и часа на провеждането му се уведомяват писмено.

(10) При не плащане на цената в определения срок лицето губи правото за сключване на сделка по предмета на търга, внесения депозит и правото да участва в следващия търг за този обект.

(11) При повторно провеждане на търг в него не могат да участват лица, отказали да сключват договор по предходния търг.

Чл. 74 л. (1) Внесеният депозит се усвоява от община Карнобат, когато участник в търга:

1. подаде жалба срещу заповедта на Кмета по ал.1 на предходния член и съда потвърди заповедта на кмета;

2. е класиран на първо, второ или трето място, но не изпълни в срок задължението си по чл.74 к, ал.6, 7 или 8;

3. в случаите по чл.74 и, ал.4.

(2) Внесените депозити на неявилите и неспечелилите участници се освобождават в срок три работни дни след изтичане срока за подаване на жалба срещу заповедта на Кмета по ал.1 на предходния член.

(3) Депозитите на класираните на първите три места участници се освобождават в срок три работни дни след сключване на договора.

(4) Върху внесените депозити не се дължат лихви.

Чл. 74 м. Плащането на цената по договора се извършва по посочена в тръжната документация банкова сметка или в касата на община Карнобат. Внесеният от контрагента депозит за участие в търга, може да се приспадне от дължимата по договора цена.

Чл. 74 н. (1) Договорът по предмета на търга се сключва в 7-дневен срок след представяне на документа за извършено плащане.

(2) Имуществото, предмет на сделката, се предава с приемно-предавателен протокол от представителите на общината на спечелилия участник.

Чл. 74 о. Вписването на договора в службата по вписванията се извършва от лицето, сключило договор с Община Карнобат, за негова сметка.”

ВНОСИТЕЛ:
ГЕОРГИ ДИМИТРОВ

