

Н А Р Е Д Б А

за

условията и реда за провеждане на търгове и конкурси за сключване на сделки по придобиване, управление и разпореждане със собствеността на Община Банско

5 юли 2010г.

Н А Р Е Д Б А

за реда и условията за провеждане на търгове и конкурси за сключване на сделки по придобиване, управление и разпореждане със собствеността на Община Банско

ГЛАВА ПЪРВА

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

РАЗДЕЛ I: ПРЕДМЕТ И ЦЕЛ

Чл. 1 /1/ По реда и условията, предвидени в тази Наредба, се провеждат търгове и конкурси за сключване на правни сделки по придобиването, управлението и разпореждането с имущество на Община Банско.

/2/ Наредбата не се прилага за правните сделки с общинско имущество, които се извършват по реда на Закона за приватизация и следприватизационен контрол, както и за сделките по Закона за общинските поръчки.

/3/ Наредбата може да се прилага и в други случаи, когато това е изрично предвидено с решение на Общински съвет - Банско.

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 II: РЕШЕНИЕ ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ТЪРГ ИЛИ КОНКУРС

Чл. 3 /1/ Решение за провеждане на търг или конкурс за сключване на правна сделка с общинско имущество се взема от:

1. Общинския съвет при разпореждане с недвижимо общинско имущество,
2. Кмета на Общината при сключване на договори за наем на общинско имущество, при разпореждане с движими вещи - общинска собственост, както и в други случаи, когато с решение на Общинския съвет 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/ Преди вземане на решението органът по ал. 1 изисква писмено становище от юриста на Общината - относно вещноправния статут на имота и от отдел "Техническа служба" - относно градоустройствения му статут. В случаите по т. 1 от ал. 1, Кметът на Общината дава писмено становище.

/4/ С решението за провеждане на търг или конкурс органът по чл. 3, ал. 1 може да упълномощи друго физическо или юридическо лице да извърши съответната процедура като в този случай определя и неговото възнаграждение. Упълномощеното лице не може да сключва крайния договор по предмета на търга.

РАЗДЕЛ III: ПОДГОТОВКА И ОРГАНИЗАЦИЯ

Чл. 4 Подготовката и организацията на търговете и конкурсите се извършва от служба “Общинска собственост”.

Чл. 5 /1/ Кметът на Общината възлага извършването на оценка и анализи на правното състояние на имота, след което се взема решение за провеждане на търг или конкурс.

/2/ Анализът на правното състояние може да не бъде извършен, когато въз становищата на службите по чл. 3, ал. 3 се прецени, че не съществуват основателни съмнения относно вещноправния статут на имота.

Чл. 6 /1/ Документацията за провеждане на търг или конкурс съдържа:

1. предмета и срока на сделката,
2. вида на търга,
3. условията на 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, като той не може да бъде по-малък от 10% върху стойността на началната конкурсна или тръжна цена,
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 офертите,
10. мястото, деня и часа на търга.
11. образци на документите, които участникът следва да попълни,
12. други изисквания, свързани със спецификата на сделката,
13. проекта на договор,
14. мястото, деня и часа за провеждане на повторен търг при необходимост.

/2/ Като предмет на сделката е недвижим имот, към документацията задължително се прилагат: акт за общинска собственост, скица на имота по действащия план с нанесена кадастрална основа и описани съседи, заверена от техническата служба, градостроитвени параметри по влезлите в сила застроителни и регулационни планове и квартално - застроителни и строителни планове,

/3/ По преценка на органа по чл. 3, ал. 1, т. 2 при провеждане на търгове за отдаване под наем на общинско имущество може да не се изготвя документацията по ал. 1 и ал. 2.

Чл. 7 Документацията по чл. 6 се съгласува с юриста на Общината.

Чл. 8 Изготвената и съгласувана документация, надлежно комплектувана се предоставя на Кмета на Общината за утвърждаване,

Чл. 9 /1/ Въз основа и в съответствие с утвърдената документация организаторът обявява търга или конкурса най-малко в един местен вестник най-малко 30 дни преди крайния срок за подаване на заявленията за участие в търга. Обява се поставя и на определени за целта места в общината. По преценка на органа по чл. 3 могат да бъдат отправяни и покани до определени фирми.

/2/ Обявата трябва да съдържа информация за предмета на търга или конкурса, цената на книгата, размера на депозитната сметка, датата и мястото на провеждане, адреса и телефона на организатора и други данни, съгласно разпоредбите на глави втора и четвърта включително на настоящата разпоредба.

Чл. 10 Разходите по организиране, обявяване и провеждане на търг или конкурс се осигуряват от бюджета на Общината.

РАЗДЕЛ IV: ОБЩИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ДОКУМЕНТИТЕ ЗА УЧАСТИЕ

Чл. 11 /1/ Задължителни документи за участие в търг или преговори са:

1. заявления за участие по образец,
2. удостоверение за актуално състояние на търговеца,
3. документ за данъчна регистрация и регистрация по Закона за данък добавена стойност - за българските участници,
4. пълномощно с нотариална заверка на подписа, когато се участва чрез пълномощник,
5. документ за закупени книжа,
6. документ за внесен депозит при търг, последният се внася по банков път
7. други документи съгласно чл. 6.

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

/3/ За чуждестранните участници съответните документи по ал. 1 трябва да бъдат легализирани по установения ред.

/4/ Офертните документи се подават в запечатан, непрозрачен плик, адресиран и маркиран, съгласно указанията в книгата.

РАЗДЕЛ V: ПРОВЕЖДАНЕ НА ТЪРГОВЕ И КОНКУРСИ

Чл. 12 /1/ За провеждането на търг или конкурс Кметът на Общината назначава комисия от седем члена в състав: председател, секретар и членове, като от тях 3 члена общински съветници и три члена от Общинска администрация и задължително един юрист.

/2/ В работата на комисията могат да бъдат включвани с право на съвещателен глас и външни експерти, както и квалифицирани специалисти с практически опит в съответствие с предмета на сделката.

/3/ Със заповедта за назначаване на комисията се определя и възнаграждението на нейните членове.

Чл. 13 /1/ В състава на комисията не могат да участват 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,
3. участвали в подготовката на оферта.

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

Чл. 14 /1/ Комисията може да заседава и да приеме решения, ако присъстват най-малко 5 от всички членове, в това число задължително юрист.

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

/3/ За своята работа комисията води протокол, който се подписва от всички членове.

Чл. 15 /1/ Търговете и конкурсите приключват с подписване на договор.

/2/ Когато при изтичане на срока за подписване на договор такъв не се подпише, комисията с докладна записка до Кмета на Общината предлага сключване на договор със следващия класиран участник, повторно обявяване, ново обявяване или промяна на процедурата, цената или условията.

/3/ Предходната алинея се прилага и в случаите, когато в срока за подаване на документите за участие не са се явили кандидати или когато комисията прецени, че постъпилите документи не отговарят на изискванията на търга или конкурса и никой от

кандидатите не се допуска до участие, както и когато офертата само на един от участниците отговаря на изискванията.

Чл. 16 Участниците в търга или конкурса могат да подадат жалба по реда на Закона за административното производство за неспазване на изискванията по неговата организация и провеждане.

ГЛАВА ВТОРА

ТЪРГОВЕ

Чл. 17 /1/ Кандидатите за участие в търга освен документите по чл. 11 представят и докумен за самоличност.

/2/ При търг с тайно наддаване кандидатите внасят и оферта по реда и условията, записани в тръжните книжа.

Чл. 18 /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 се установи:

1. непълнота на представените документи и неспазване на изискванията, посочени в тръжните книжа или обявата за търга.

2. кандидатът е лице, неизправно по договор, сключен с Общината.

Чл. 19 /1/ При търг с явно наддаване председателят обявява предмета на търга и началната цена, от която започна наддаването и определя стъпката на наддаване, която не може да бъде по-малка от едно на сто и не повече от десет на сто от началната цена.

/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 стъпката по ал. 1.

/3/ 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 спечелилия участник и закрива търга.

/4/ В случай, че участниците в търга след изричната покана от председателя не изявяват желание да купят, включително и по първоначална цена, внесените от тях депозити не се възстановяват.

Чл. 20 /1/ При търгове с тайно наддаване представянето на пликете с предложенията се прави пред комисията по търга в деня и часа, определени за начало на търга.

/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 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. ал. 1, 2 и 3, е недействително.

Чл. 21 /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, след което търгът се закрива.

/4/ При предложена еднаква най-висока цена от повече участници търгът продължава между тях с открито наддаване, като започва от тази цена.

Чл. 22 /1/ Търг не се провежда, когато участниците не осъществяват наддаване поне с една стъпка от началната цена.

/2/ В случая на ал. 1 се прилага чл. 15, ал. 2 от тази Наредба.

/3/ Когато на търга се яви само един кандидат, а подадените предложения за участие са повече от едно, търгът се отлага с два часа и ако след този срок не се яви друг кандидат, явилият се обявява за спечелил по предложената от него цена, ако не е по-ниска от обявената начална тръжна цена.

/4/ Когато на търга се яви само един кандидат, и подадените предложения за участие са само едно, явилият се кандидат се обявява за спечелил по предложената от него цена, ако не е по-ниска от обявената начална тръжна цена.

/5/ 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.

/6/ Когато търгът е насрочен отново поради неявяване на кандидат, органът който го провежда може да намали началната тръжна цена с не повече от 40 на сто.

Чл. 23 /1/ За резултатите от търга комисията съставя протокол в деня на търга в два екземпляра, който се подписва от състава на комисията.

/2/ В тридневен срок протокола от търга се връчва на кмета на Общината, който в 7-дневен срок от връчването му издава заповед за обявяване на резултатите от търга, за което се уведомяват участниците.

Чл. 24 /1/ Участникът, спечелил търга, внася в 14-дневен срок от връчването на влязлата в сила заповед достигнатата цена или първата вноска, ако е предвидено разсрочено плащане. Внесеният депозит се прихваща от цената.

/2/ При неплащане на цената в определения срок спечелилият участник губи правото за сключване на сделка по предмета на търга, както и внесения депозит. В този случай Кметът на Общината, по предложение на комисията, може да покани за сключванена сделка участника, предложил следващата по размер цена.

Чл. 25 /1/ Договорът по предмета на търга се подписва от Кмета на Общината в седемдневен срок след представяне на документа за извършено плащане.

/2/ Имушеството, предмет на сделката, се предава с предавателно-приемателен протокол от представителите на Общината на спечелилия участник. Протоколът е неразделна част от договора.

Чл. 26 Внесените депозити на неспечелилите участници се освобождават след закриване на търга с писмено нареждане от кмета на общината, като депозитите на класираните на първите две места се задържат до сключване на договор със спечелилия търга.

ГЛАВА ТРЕТА

КОНКУРСИ

Чл. 27 Органът по чл. 3, ал. 1 взема решение за сключване на правна сделка с общинско имущество чрез 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. 28 /1/ Условието на конкурса се разработват и предлагат от органите и лицата по чл. 4 и се утвърждават по реда на чл. 8 след съгласуване с Общинския съвет.

/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, свързани с опазване или възстановяване на околната среда,
5. по начина и срока за прехвърляне на собствеността,
6. определяне на срок, през който приобретателят не може да се разпоредба с обекта на конкурса,
7. специфични технологични, технически или естетически качества на изпълнението или крайния продукт,
8. други условия и изисквания към участниците съобразно спецификата на сделката.

Чл. 29 Освен данните по чл. 11 предложението на участниците следва 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. 30 Комисията може да откаже да допусне до конкурса 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,

Чл. 31 Когато в срока постъпи предложение само от един кандидат, срокът за предаване на предложения за участие в конкурса може да се удължи до 30 дни по преценка на компетентния орган. Ако в този срок не постъпи ново предложение се прилага разпоредбата на чл. 15, ал. 2.

Чл. 32 След изтичане на срока за приемане на предложения конкурсната комисия ги разглежда и изготвя доклад до органа по чл. 3, ал. 1, в който оценява и подрежда представените предложения.

Чл. 33 /1/ Кметът на общината, след получаване на доклада от комисията, в 7-дневен срок със своя заповед определя участника, спечелил конкурса и окончателните условия на сделката.

/2/ за спечелил конкурса се обявява участникът, чието предложение най-пълно удовлетворява конкурсните условия или е направил насрещни предложения, по-благоприятни от първоначалните условия.

Чл. 34 На спечелилия конкурса се изпраща съобщение с обратна разписка от Кмета на Общината, която съдържа:

1. уведомление за акта по чл. 33 и окончателните условия по сделката,
2. начин и срок за плащане на цената или първоначалната вноска при разсрочено плащане,
3. условия, които трябва да се изпълнят преди сключване на договора,
4. времето и мястото, където трябва да се яви за сключване на договора.

Чл. 35 При неплащане на цената в определения срок и неизпълнение на условията по чл. 34, т. 3 спечелилият участник губи правото за сключване на сделка по предмета на конкурса, както и внесения депозит. В този случай се прилага чл. 15, ал. 2 от тази Наредба.

Чл. 36 /1/ Договорът по предмета на конкурса се подписва от Кмета на Общината и спечелилият участник в седемдневен срок след представяне от участника на документ за извършеното плащане и постъпване на сумата по сметка на Общината и изпълнение на условията по чл. 34, т. 3.

/2/ Имуществото, предмет на сделката се предава с предавателно-приемателен протокол между представители на Общината и спечелилия участник и е неразделна част от договора.

Чл. 37 Настоящата Наредба е приета с решение № 407 от 16.02.2005 год. на Общински съвет - Банско и влиза в сила от датата на преиането ѝ. Допълнена с Решение №440 от Протокол №24/13.04.2005 г. Допълнена с Решение № 714/05.08.2010г. на ОБС-Банско.

Председател на ОБС :
/Вл. Колчагов/