

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ

ОБЩИНА СОПОТ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Входящ №: ДЗ-137
ДАТА: 29.01.2021 г.

Разпределям за  
следване във всички  
ПК. Определям  
ПК „СА“ за водеща  
която да изготви  
становище.  
29.01.2021/

Община Сопот
Общинска администрация
Изходящ №: С-539
Дата: 29.01.2021 г.

## ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от ДЕЯН ДОЙНОВ  
Кмет на Община Сопот

Σ

**ОТНОСНО:** Отдаване под наем, чрез публичен търг с явно наддаване, на сграда частна общинска собственост с КИ 68080.502.1526.3, ул. „Ставри Костов“ №32 по КККР на гр. Сопот.

**МОТИВИ:** Община Сопот е собственик на сграда /конструкция – метална със сглобени плоскости/ с кадастрален идентификатор **68080.502.1526.3** и застроена площ 64 кв. м., брой етажи - един, предназначение на територията Урбанизирана; предназначение: Сграда за търговия, попадаща в общински имот **68080.502.1526**, по КККР на гр. Сопот, ул. „Ставри Костов“ №32, одобрени със Заповед РД-18-8/11.03.2011 г. на Изпълнителния Директор на АГКК, с Акт за ЧОС №270/28.04.2015 г. вписан в Служба по вписванията – Карлово, като акт № 37, том 7, рег. № 1776/07.05.2015 г., дело 1132/2015 г.

Описаният по-горе обект частна общинска собственост е включен в Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2021 г., приета с Решение №112 взето с протокол № 21 от извънредно заседание на Общински съвет – Сопот проведено на 17.12.2020 г. в раздел V т.3. **Предоставяне под наем на търговски обекти, бунгала по реда на чл. 14 ал. 2 от ЗОС /чрез търг или конкурс/, което не налага актуализиране на същата.**

**ФИНАНСОВА ЧАСТ:** За изпълнение на решението по докладната записка не са необходими финансови средства.

**ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:** чл. 21 ал. 2 и в изпълнение на правомощията по чл. 21, ал.1, т. 8 от Закон за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/, чл.14, ал.1-3, във връзка с чл. 8, ал. 4 от Закона за общинската собственост /ЗОС/, във връзка с чл. 31, чл. 126, ал. 1, пр. I и чл.127 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост /НРПУРОС/ на Община Сопот.

Уважаема г-жо председател,

Уважаеми госпожи и господа общински съветници,

Във връзка с гореизложеното, предлагам Общински съвет – Сопот, да вземе следното,

**ПРОЕКТ**

### РЕШЕНИЕ:

1. Възлага на Кмета на общината да открие процедура за провеждане на публичен търг с явно наддаване за предоставяне под наем на сграда частна общинска собственост с КИ 68080.502.1526.3, застроена площ 64 кв. м., брой етажи - един, предназначение – сграда за търговия, попадаща в общински имот 68080.502.1526, по КККР на гр. Сопот, ул. „Ставри Костов“ №32, с Акт за ЧОС № 270/ 28.04.2015 г.

2. За обекта по т. 1., предмет на управление:

2.1. Приема /одобрява/ като базисна пазарна начална тръжна месечна наемна цена в размер на **360.00** лв. / без ДДС /, определена на 31.08.2020г. от независим оценител на имоти - Пловдивинвест-21 АД.

2.2. Определя начална тръжна месечна наемна цена в размер на **396.00** лв. /без ДДС/

2.3. Депозит за участие в публичния търг с явно наддаване за имота по т.1. в размер на **1 425.60** лева.

2.4. Срок за отдаване под наем - **5** г.

3. Утвърждава условия за провеждане на публичния търг съгласно приложение № 1.

4. Утвърждава проекто-договор за отдаване под наем съгласно приложение № 2.

5. Определя за свои представители в тръжната комисия общинските съветници, както следва:

-основен член на комисията:.....

-резервен член на комисията:.....

6. Възлага на Кмета на Общината, да създаде необходимата организация за провеждане на публичния търг с явно наддаване, да издаде заповед и подпише договор с участника спечелил търга.

#### ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Условия за провеждане на публичен търг - Приложение № 1

2. Проектно-договор - Приложение № 2

#### ДРУГИ ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копие на оценка от оценител на имоти за 68080.502.1526.3 – 1бр.

2. Копие на скица - 1 бр.

3. Копие на Акт за ЧОС № 270/28.04.2015г. -1 бр.

1

#### **ВНОСИТЕЛ:**

**ДЕЯН ДОЙНОВ** ∞ v /  
Кмет на Община Сопот

1

#### **Съгласували:**

Инж. Николай Новаков  
Зам. кмет

Калина Чилингирова  
Началник отдел

Йордан Кънчев  
Гл. юрисконсулт

#### **Изготвил:**

Милена Радѣва  
Мл. експерт ОС

Приложение № 1, към решение № .....,  
взето с поименно гласуване с протокол №...  
от редовно заседание на ОБС-Сопот,  
проведено на .....г.

## У С Л О В И Я

*за провеждане на публичен търг с явно наддаване:*

Отдаване под наем на сграда с идентификатор 68080.502.1526.3, ул. „Ставри Костов“  
№32 по КККР на гр. Сопот.

### **I. Общи положения:**

**1. Вид на търга** - публичен търг с явно наддаване.

**2. Начална тръжна цена за обекта** - **396.00** лв. /без ДДС/

**3. Депозит за участие в търга** - **1 425.60** лева.

**3.1.** Депозитът се внася в касата на общината или по банков път по сметка на общината IBAN–**BG56DEMI92403300199413**, BIC: **DEMI BGSF** в „Търговска банка Д“ АД, в изпълнение на действащите разпоредби за ограничаване на плащанията в брой. Счита се, че депозитът е внесен, като основание за допускане до участие в търга, ако е постъпил по сметка на общината или е внесен в касата на общината до изтичане на срока по т. 7 от раздел I. на настоящите условия.

**3.2.** Депозитът на участниците не спечелили търга, се възстановя в срок от 3 /три/ работни дни след изтичане срока за обжалване на заповедта на Кмета, с която се обявява класирането и спечелилия търга участник.

**3.3.** Депозитът на спечелилия търга участник и отказал да сключи договор остава в полза на Общината (чл. 159 ал. 2 от НРПУРОС).

**3.4.** Депозитът на участника спечелил търга се задържа като от него се прихваща месечната наемна цена до окончателното му изчерпване.

**3.5.** Депозитът на участник в търга, който обжалва заповедта на Кмета за определяне на спечелилия участник в търга се задържа до окончателното приключване на производството по жалбата.

**4.** Стъпка за наддаване - определя се от тръжната комисия и не може да бъде по-малка от 1% и по-голяма от 10% от определената начална тръжна цена

**5. Цената на тръжната документация** - **48.00** лв. /с включен ДДС/

**6.** Тръжната документация се получава от деловодството на Община Сопот, ет.1 стая 3, от ..... г. до ..... г. в рамките на работното време на Община Сопот - от **8.00** часа до **16.00** часа, срещу представена квитанция за заплащането ѝ.

**7.** Тръжната документация за участие в търга се подава до **16.00** часа, на ..... год. ет. 1 стая 3 в деловодството на Община Сопот.

**8.** Длъжностно лице от общинска администрация на Община Сопот, води регистри, в които отразява закупените и подадени тръжни документации.

**9.** Време и начин на оглед на обекта: Оглед на обекта може да се извърши всеки работен ден от ..... часа до ..... часа от .....г. до ..... г. след представяне на платежен документ за закупена тръжна документация.

**10.** Търгът ще се проведе на .....год. в зала „Хаджи Гьока Павлов“ на Община Сопот, ул. Ив. Вазов № 55 в ..... часа.

### **II. Изискуеми документи:**

**1.** Всеки кандидат за участие в търга представя следните документи:

**1.1.** за физически лица - еднолични търговци:

- 1.1.1. Заявление за участие в търга по образец;
- 1.1.2. Квитанция за закупена тръжна документация;
- 1.1.3. Квитанция за внесен депозит;
- 1.1.4. Декларация за запознаване с имота и тръжната документация;
- 1.1.5. Декларация по чл.4, ал.1, т.2 от ЗЗЛД;
- 1.1.6. Пълномощно с нотариална заверка на подписа, когато се участва чрез пълномощник;
- 1.2. за юридически лица:

- 1.2.1. Заявление за участие в търга;
- 1.2.2. Квитанция за закупена тръжна документация;
- 1.2.3. Квитанция за внесен депозит;
- 1.2.4. Декларация за запознаване с имота и тръжната документация;
- 1.1.5. Декларация по чл.4, ал.1, т.2 от ЗЗЛД;
- 1.1.6. Пълномощно с нотариална заверка на подписа, когато се участва чрез пълномощник;

2. За чуждестранни участници, съответните документи следва да са преведени на български език и легализирани по съответния ред.

3. Изискуемите документи се подават в запечатан непрозрачен плик, върху който се отбелязва: цялото наименование за предмета на търга, името на участника, адрес за кореспонденция и телефон, факс и/или валиден електронен адрес.

4. Допълнения или изменения на подадени документи след представянето им не се допуска.

5. Подаването на документите в не запечатан, непрозрачен плик и/или не представянето на който и да е от изискуемите документи по раздел II е основание за недопускане на кандидата до участие в провеждането на търга.

### **III. Процедура по провеждане на търга**

1. Търгът може да се проведе само в случай, че са се явили:

1.1. трима членове на комисията, един от които е юрист;

1.2. кандидата, ако само един е заявил участие или не по-малко от двама кандидата, ако участие в търга са заявили повече от един кандидат.

2. В деня и часа, определени за провеждане на търга, председателят на комисията проверява присъствието на членовете и обявява откриването на търга.

3. Участниците, подали предложения се явяват на търга и се легитимират пред тръжната комисия:

3.1. когато участват лично - чрез документ за самоличност;

3.2. когато се представляват от упълномощено лице - чрез нотариално заверено пълномощно и документ за самоличност на упълномощеното лице;

4. След откриването на търга тръжната комисия извършва регистрация на участниците по реда на завеждане на предложенията в деловодството на общината и проверява съдържанието и редовността на подадените предложения.

5. Не се допускат до участие в търга кандидати, чиито предложения:

5.1. са подадени след определения срок;

5.2. не съдържат който и да е от документите, изискващи се по раздел II от настоящите условия;

6. Председателят на тръжната комисия обявява кандидатите допуснатите до участие в търга, както и тези, които не се допускат, като посочва конкретното основание за недопускане и отбелязва тези обстоятелства в протокола.

7. В залата остават само допуснатите до участие в търга кандидати.

8. Когато тръжните документи са подадени от повече кандидати, а на търга се яви само един кандидат, търгът се отлага с два часа и ако след този срок не се яви друг кандидат, явеният се обявява

за спечелил търга по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от обявената начална тръжна цена (чл. 148 ал. 1 от НРПУРОС).

9. Когато до участие в търга е допуснат само един кандидат, той се обявява за спечелил търга по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от обявената начална тръжна цена (чл. 148 ал. 2 от НРПУРОС).

10. Когато на търга не се яви кандидат той се обявява за непроведен, като за това се изготвя протокол и кмета на Общината насрочва нов търг в едномесечен срок. Когато при повторно провеждане търг, се яви само един кандидат, той се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна цена.

11. В случай, че участниците в търга след изрична покана от председателя не изявят желание за участие в него, внесените от тях депозити не се връщат.

12. 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.

13. Преди да започне наддаването, председателят на тръжната комисия поканва последователно по реда на подаване на предложенията всички допуснати участници в търга да потвърдят устно началната тръжна цена. В случай, че някой от участниците откаже да потвърди началната тръжна цена, той не се допуска до по-нататъшно участие в търга. Участникът се поканва да напусне залата, което се отразява в протокола от търга, а внесените от него депозит се задържа.

14. Наддаването започва с обявяване от председателя на комисията на стъпката за наддаване.

15. Участниците обявяват последователни суми, всяка от които е по-висока от предходната с една стъпка на наддаване. Последователността, в която участниците обявяват предложенията си за цена, се определя по реда на подаване на предложенията в деловодството на общината. В рамките на едно наддавателно завъртане, не се допуска наддаване от отделен участник с повече от една стъпка, съответно наддаване със сума, надвишаваща размера на обявената стъпка.

16. Ако допуснатите участници в търга са повече от един и след като са потвърдили началната тръжна цена, никой от тях не обяви следващата по размер цена, търгът се закрива и внесените от тях депозити за участие в търга се задържат.

17. В случай, че участник в търга откаже да обяви цена, която е по-висока от предходната с една стъпка на наддаване, председателят поканва следващия поред участник да обяви същата цена. Участникът, пропуснал дадена цена продължава участието си, освен ако изрично обяви, че се отказва от по-нататъшно участие в наддаването, което се отбелязва в протокола от търга.

18. В случай, че никой от участниците в търга не обяви цена, която е по-висока с една стъпка на наддаване от последната достигната цена, председателят обявява три пъти нейния размер, като преди третото обявяване прави предупреждение, че е последна, и ако няма друго предложение, обявява приключването на наддаването със звуков сигнал.

19. След приключване на наддаването председателят на тръжната комисия обявява участника предложил най-висока цена за спечелил търга и закрива търга.

20. Комисията изготвя в тридневен срок, протокол в два екземпляра, по един за спечелилия търга и един за общината.

21. Въз основа на резултата от търга, в седем дневен срок от получаването на протокола кметът на Общината издава Заповед, с която обявява участника спечелилия търга, цената, условията на плащането, отстранените от търга участници, ако има такива и мотивите за тяхното отстраняване (чл. 152 ал. 1 и ал. 2 от НРПУРОС).

22. Заповедта по предходната точка може да се обжалва от останалите участници в търга по реда на Административно процесуалния кодекс. Жалбите се подават в 14-дневен срок, чрез Община Сопот до Административен съд – Пловдив.

**23.** В срок от 3 /три/ работни дни след изтичането на срока за обжалване на заповедта на кмета, председателят на комисията освобождава депозитите на участниците, като задържа депозита на спечелилия търга, като гаранция за сключване на договора. В случай, че от участник в търга бъде подадена жалба срещу заповедта на кмета, неговият депозит също се задържа до окончателното приключване на производството по жалбата.

#### **IV. Сключване на договор**

**1.** Спечелилият търга, в седем дневен срок от влизане в сила на заповедта на Кмета по т. 21 се поканва писмено да сключи договор.

**2.** Договорът се сключва в седемдневен срок от получаване на поканата, по предходната точка.

**3.** Когато лицето, спечелило търга не се яви в срок по предходната точка, да сключи договор с Кмета на общината се счита, че участникът се е отказал от сключването на договора и внесеният от него депозит остава в полза на общината. В този случай за сключване на договор се кани участникът, предложил следващата по ред най-висока цена. Така се постъпва до изчерпване на участниците. Ако и последният участник, не се яви да сключи договор, внесения от него депозит остава в полза на общината и търгът се прекратява със заповед на кмета.

**4.** Вписване на договора, се извършва от лицето спечелило търга и сключило договор за негова сметка. Екземпляр от вписания договор се предоставя в Деловодството на община Сопот.

## ПРОЕКТО - ДОГОВОР

.....  
за отдаване под наем на имот общинска собственост чрез публичен търг

Днес ..... год. в гр. Сопот се сключи настоящия договор между:

1. **Община Сопот** със седалище и адрес на управление гр. Сопот, ул." Иван Вазов № 34, ЕИК 115816423, представлявана от **ДЕЯН ДОЙНОВ** - Кмет на Община Сопот и Надежда Тодорова - Гл. счетоводител наричана в настоящия договор **НАЕМОДАТЕЛ**, от една страна

и

2.  
.....  
.....

### I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

**Чл.1 (1) НАЕМОДАТЕЛЯ** предоставя за временно и възмездно ползване /под наем/ на **НАЕМАТЕЛЯ** - спечелил търг, проведен на ..... г., следният свой имот, а именно:

.....  
срещу:

-заплащане на месечна наемна цена /достигната на търга/ в размер на.....лв. плюс 20% ДДС .....

**(2)** Описаният в член 1 (1) общински имот ще се ползва от **НАЕМАТЕЛЯ** за осъществяване на търговска дейност.

**Чл.2 (1)** Наемната цена, се дължи от **НАЕМАТЕЛЯТ**, считано от датата на предаване на имота с приемо-предавателен протокол, в срок до 25-то число на текущия месец, платима в брой в касата на общината или по сметка на община Сопот: BG80DEMI92408400199409 с код на плащане: 44-41-00 в „ТЪРГОВСКА БАНКА Д“ АД, срещу надлежно издадени финансови документи от **НАЕМОДАТЕЛЯ**.

**(2)** **НАЕМОДАТЕЛЯТ** прихваща месечната наемна цена от задържания депозит за участие в търга на **НАЕМАТЕЛЯ**, до окончателното му изчерпване.

**(3)** В началото на всяка календарна година от периода на наемните отношения, с анекс към настоящия договор, размерът на наемната цена се коригира с коефициент за инфлация, съобразно годишния бюлетин на Национален статистически институт (НСИ), като при годишна инфлация или дефлация до 5 (пет) % не се извършва корекция. Над посочената граница, БНЦ /базисната наемна цена/ се коригира със съответния процент, въз основа на заповед на Кмета на Община Сопот.

**Чл.3** Срок за отдаване под наем на описаният в чл.1 общински имот - 5 г., считано от датата на сключване на договора.

## **II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ**

### **Чл.4(1) НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава:**

1. да предостави на НАЕМАТЕЛЯ описаният в чл. 1/1/ общински имот с приемно-предавателен протокол, отразяващ състоянието, в което се намира имота.
2. да приеме имота с приемно-предавателен протокол след прекратяване на наемните правоотношения;
3. да не извършва действия, с които да пречи да се ползва имота по предназначението, за което нает.

### **(2) НАЕМОДАТЕЛЯТ има право:**

1. да прихваща месечната наемна цена от задържания депозит за участие на НАЕМАТЕЛЯ, до окончателното му изчерпване.
2. да получава в уговорените размери и срокове наемна цена;
3. след прекратяване на договора да получи с приемно-предавателен протокол владението върху имота и без задължение да заплаща извършените ремонти и подобрения от НАЕМАТЕЛЯ.

## **III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ**

### **Чл.5 (1) НАЕМАТЕЛЯТ се задължава:**

1. при сключване на договора, да предостави на НАЕМОДАТЕЛЯ **гаранция** за изпълнение на договора в размер на **три месечни наема**. Предоставената гаранция се възстановява на НАЕМАТЕЛЯ в срок от 5 работни дни след прекратяване на договора по реда на настоящия договор и след представяне от НАЕМАТЕЛЯ на документи удостоверяващи заплатени от него всички консумативни разходи до деня на прекратяване на договора.

2. да заплаща наемната цена в размер, срокове и по начин уговорен в настоящия договор;
3. да заплаща за своя сметка всички консумативни разходи/ ток, вода и др./ свързани с обикновеното ползване на имота, както и разходи за текущи ремонти и поправки на повреди, които са следствие на обикновеното ползване на имота по предназначението, за което е нает;
4. да не извършва дейност, различна от тази, за която му е предоставен обектът.
5. да не преотдава имота, предмет на договора, на трето лице.
6. да върне имота след прекратяване на настоящия договор.

### **(2) НАЕМОДАТЕЛЯТ има право:**

1. да използва имота по предназначението, за което го е наел с грижата на добър стопанин, като го поддържа в добро състояние, спазва установения ред, правилата за техническа безопасност и експлоатация, санитарно-хигиенни, противопожарни и други регламентирани изисквания.

2. да извършва за своя сметка основни ремонти - реконструкция, преустройство и подобрения на наетият имот, само след изричното съгласие на НАЕМОДАТЕЛЯ, изразено в писмена форма и при спазване реда и начина за тях, съгласно Закона за устройство на територията. Извършеното по този ред върху имота - общинска собственост, остава в полза на НАЕМОДАТЕЛЯ след прекратяване на договора.

**(3) За срока на ползване под наем на имота, предмет на настоящия договор, НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен:**

1. да застрахова имота, включително срещу природни бедствия и земетресения, за своя сметка в полза на НАЕМОДАТЕЛЯ;
2. да заплаща за своя сметка дължимите такси за имота;

**(4) Копия от документите, удостоверяващи изпълнението на предходната алинея се представят от НАЕМАТЕЛЯТ на НАЕМОДАТЕЛЯ и се съхраняват в досието на имота - общинска собственост.**



#### **IV. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА**

**Чл.6** договора се прекратява:

1. с изтичането на уговорения срок;
2. по взаимно съгласие, изразено в писмена форма;
3. с 30 дневно предизвестие от страна на НАЕМОДАТЕЛЯТ, отправено писмено до НАЕМАТЕЛЯ, в случай, че промените в законодателството не допускат упражняването на дейност в рамките на предназначението, за което е нает имота по силата на настоящия договор.

**Чл.7** НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да прекрати договора, едностранно без предизвестие:

1. при забава на плащането на наемната цена за повече от един месец или поради системното ѝ неплащане в срок;
2. при преотдаване на имота от НАЕМАТЕЛЯ на трето лице.
3. при неизпълнение от страна на НАЕМАТЕЛЯ на задълженията му по чл. 5 ал. 3 от настоящия договор;
4. при лошо управление на предоставения имот.

#### **V. ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл.8** Настоящият договор може да бъде изменен и допълван само по взаимно съгласие между страните, след Решение на ОбС - Сопот, изразено в писмена форма, представляваща неразделна част от договора.

**Чл.9** Настоящият договор подлежи на вписване, което се извършва от НАЕМАТЕЛЯ за негова сметка в Службата по вписвания - гр. Карлово. Екземпляр от вписания договор се предоставя в Деловодството на община Сопот.

**Чл.10 (1)** При забавяне на плащането НАЕМОДАТЕЛЯТ дължи неустойка в размер на 0.05 от наемната цена за всеки просрочен ден.

**(2)** В случаите по чл. 7, НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да задържи гаранцията по чл. 5, ал. 1, т.1, а за по-големи вреди може да търси обезщетение по правилата на гражданското законодателство.

**Чл.11** НАЕМАТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ обезщетение за вредите, причинени виновно по време на използването на имота от него.

**Чл.12** Страните по настоящия договор ще решават споровете, възникнали относно неговото изпълнение по взаимно споразумение, а когато се окаже невъзможно по съдебен ред.

**Чл.13** За неуредените в договора въпроси се прилага действащото законодателство на Република България.

Настоящият договор се състави и подписа в три еднообразни екземпляра по един за всяка от страните и един за Службата по вписванията – гр. Карлово.

**НАЕМОДАТЕЛ:  
ОБЩИНА СОПОТ**

**НАЕМАТЕЛ:**