

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СОПОТ

ПК „Стопански дейности, разпореждане с общинско имущество, приватизация и следприватизационен контрол, европейски фондове, инвестиционна политика и трудова заетост”

ОБЩИНА СОПОТ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СОПОТ

входящ № 284/1

от 06.08.2018 г.

ДО
КМЕТА НА ОБЩИНА СОПОТ

Уважаема г-жо Председател на Общинския съвет
Уважаеми г-н Кмете,

C-2978/1
06.08.18

На заседание на постоянна комисия „СД...”, проведено на 01.08.2018 г. в заседателната зала на ОбС-Сопот, беше разгледана Докладна записка с вх. №284 от 17.07.2018 г. от Деян Дойнов, Кмет на Община Сопот, относно: *Предоставяне под наем, чрез публично оповестен конкурс на 4 самостоятелни помещения с полезна площ 61.20 кв.м., 45,04 кв.м., 52,30 кв.м. и 31 кв.м. в сграда с идентификатор 68080.501.1518.1 - Комплекс за обществено обслужване (Битов комбинат) за осъществяване на търговска дейност.*

След изказаните мнения, съображения и становища на общинските съветници - членове на комисиите се изгради следното

СТАНОВИЩЕ:

1. Приема проекта за решение по докладната записка, по същество.
2. Предлага да се направят следните изменения и допълнение в проекта за решение: в т.П. т.1, т.2, т.3 и т.4 от проекта за решение изрази *„търговска дейност, предоставяне на услуги и други дейности позволени от закона“* се заменя с изрази *„търговска дейност и предоставяне на услуги“*;
3. Представителите на ОбС-Сопот в комисията по провеждане на конкурса по т.П. т.9, от проекта за решение да се изберат в заседанието на съвета, в което ще се вземе окончателно решение по докладната записка.
4. Предлага да се направят изменения и допълнения в условията и в проекто-договора и те да са с текст, съгласно приложение 1 към настоящото становище.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- приложение 1 – *текст на Условия за провеждане на конкурса (прил.1 към проекта за решение) и на Проектно-договора (приложение 2 към проекта за решение)*

МОТИВИ: Настоящото становище се приема:

- на основание чл. 21 ал.2, в изпълнение на правомощията по чл.21 ал.1 т.8 от ЗМСМА, във връзка с чл.8, ал.4 и ал.9 изречение второ, от Закона за общинската собственост и чл.5, ал.3 и чл.23, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост в Община Сопот;

- и като взе предвид мотивите на вносителя на докладната записка, Програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2018 г., приета с Решение № 193, взето с поименно гласуване с протокол № 32, от редовно заседание на ОбС-Сопот, проведено на 19.12.2017 г. и правото да бъде актуализирана през годината, доклада за пазарна оценка на лицензирания оценител, както и възможността да се реализират приходи от управлението на общинските имоти.

Водещ заседанието,

Председател на ОбС-Сопот

/ М. Кацарова /

приложение 1 – текст на Условия за провеждане на конкурса (прил.1 към проекта за решение) и на Проектно-договора (приложение 2 към проекта за решение), към становище на ПК“СД“ от 01.08.2018г. по ДЗ 284/17.07.2018г.

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 публично оповестен конкурс за предоставяне под наем заедно на четири самостоятелни помещения частна общинска собственост

I. Общи положения

1. Предмет на конкурса - предоставяне под наем на четири самостоятелни помещения частна общинска собственост с обща полезна площ 189,54 кв.м. в сграда с идентификатор 68080.501.1518.1 -Комплекс за обществено обслужване /Битов комбинат/ - за осъществяване на търговска дейност.

2. Вид на конкурса - публично оповестен.

3. Конкурсна цена – комплексна оценка (по формула), отразяваща предложена месечна наемна цена и предоставяне на сума за ремонт на помещение с КИ 68080.503.8338.2 по КККР на гр.Сопот и адрес: гр.Сопот, на ул.“Хаджи Димитър“ № 16, във връзка с предоставянето му на БЧК, която не може да бъде по-малка от 15 000 лв.

4. Депозит за участие - по решение на Общински съвет

4.1. Депозитът се внася по банков път по сметка на общината IBAN - BG56DEMI92403300199413, BIC - DEMIBGSF в „Търговска банка Д“ АД. Счита се, че депозитът е внесен, като основание за допускане до участие в конкурса, ако е постъпил по сметка на общината до крайния срок за подаване на конкурсната документация.

4.2. Депозитът на участниците неспечелили конкурса се възстановя, след освобождаването му от Председателя на конкурсната комисия в срок от 3 /три/ работни дни след изтичане на срока за обжалване на заповедта на Кмета, с която се обявява класирането и спечелилия конкурс участник.

4.3. Депозитът на спечелилия конкурс и отказал да сключи договор остава в полза на Общината.

4.4. Депозитът за участие в конкурса на спечелилия конкурс се задържа, като от него се прихваща месечната наемна цена до окончателното му изчерпване.

4.5. Депозитът на участник в конкурса, който обжалва заповедта на кмета за определяне на спечелилия участник в конкурса, се задържа до окончателното приключване на производството по жалбата.

5. Срок за отдаване под наем 10 г.

6. Цената на конкурсната документация - 48.00 лв. с включен ДДС.

7. Конкурсната документация се получава от деловодството на общината, ет.1 стая 3, до год. в рамките на работното време на Община Сопот – от..... дочаса, срещу представена квитанция за заплащането ѝ

8. Конкурсната документация за участие в конкурса се подава до часа, на год., ет. 1 стая 3 в деловодството на Община Сопот.

9. Служител от дирекция ОА /деловодство на общината/, води регистри, в които отразява закупените и подадени конкурсни документи.

10. Време и начин на оглед на обекта: Оглед на обекта може да се извърши всеки работен ден от часа до часа до.....год, след представяне на платежен документ за закупена конкурсна документация.

11. Конкурсът ще се проведе на год. от часа в зала „Хаджи Гьока Павлов“ на Община Сопот.

II. Право на участие в конкурса:

В конкурса може да вземе участие всяко физическо лице – едноличен търговец или юридическо лице, регистрирано като търговец по смисъла на Търговския закон, което се съгласява да изпълнява следните изисквания:

1. Да наеме четирите самостоятелни помещения заедно.
2. Да заплаща месечна наемна цена.
3. Да почиства и поддържа обекта предмет на конкурса и тротоара пред и около обекта.
4. Да декларира, че ще извърши за своя сметка и в полза на Община Сопот, всички текущи и основни ремонти на имотите предмет на публично оповестения конкурс, при спазване на изискванията на Закона за устройство на територията (ЗУТ) .
5. Да заплати на Община Сопот сумата, предложена от него в конкурсната документация за обособяване и нормално функциониране в ново помещение на „БЪЛГАРСКИ ЧЕРВЕН КРЪСТ“, с КИ 68080.503.8338.2 по КККР на гр.Сопот и адрес: гр.Сопот, на ул.“Хаджи Димитър“ № 16, преди подписване на договора.

III. Изискуеми документи:

I .Всеки кандидат за участие в конкурса представя следните документи:

1.1. за физически лица - еднолични търговци:

- Заявление за участие в конкурса;
- Квитанция за закупена конкурсната документация;
- Квитанция за внесен депозит;
- Декларация за запознаване с имота и конкурсната документация и за приемане на специфичните изисквания, определени в конкурсната документация;
- Пълномощно с нотариална заверка на подписа, когато се участва чрез пълномощник;
- Декларация по чл. 4, ал. 1, т.2 от ЗЗЛД

1.2. за юридически лица

- Заявление за участие в конкурса;
- Квитанция за закупена конкурсна документация;
- Квитанция за внесен депозит;
- Декларация за запознаване с имота и конкурсната документация;
- Пълномощно с нотариална заверка на подписа, когато се участва чрез пълномощник;
- Декларация по чл. 4, ал. 1, т.2 от ЗЗЛД

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

IV. Предложение за участие в конкурса:

Предложенията /офертите/ за участие в конкурса се изготвят в съответствие с изискванията, определени в конкурсната документация и се оформят и подават, както следва:

1. В голям запечатан непрозрачен плик върху който се отбелязва: цялото наименование на предмета на конкурса, името на участника, адрес за кореспонденция и телефон, факс и/или валиден електронен адрес, се поставят три запечатани непрозрачни плика, върху които се отбелязва, съответно:

„плик № 1“, „ плик № 2“ и „плик № 3“

2. В плик № 1 се поставят изискуемите документи описани в г. III от настоящите условия.

3. В плик № 2 се поставя офертата на кандидата, която съдържа предложение за месечна наемна цена;

4. В плик № 3 се поставя офертата на кандидата, която съдържа предложена от него сума за обособяване и нормално функциониране на ново помещение на „Български червен кръст“, която не може да бъде по-малка от 15 000 лв.

5.Допълнения или изменения на подадени документи след представянето им не се допускат.

V. Процедура по провеждане и а конкурса

1. Постъпилите предложения /оферти/ се отварят най-късно на следващия работен ден след изтичане на срока за подаването.

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

3. В случай, че отсъстват повече от половината членове на комисията или отсъства правоспособният юрист и те не могат да бъдат заменени от резервни членове, конкурсът се отлага за същия час и място на следващия работен ден.

4. Когато в срока за депозиране не постъпи предложение /оферта/, конкурсът се обявява за непроведен, за което се съставя протокол и със заповед на Кмета в едномесечен срок се насрочва нов конкурс.

5. Председателят на конкурсната комисия при отварянето на всеки плик проверява дали са спазени условията за участие в конкурса, обявява допуснатите кандидати и тези, които не се допускат, поради неспазване на някои от условията за участие, като посочва конкретното основание за недопускане.

6. Не се допускат до участие в конкурса предложения /оферти/, които:

- са подадени след определения срок;
- са подадени в незапечатан или прозрачен плик;
- не съдържат документ за внесен депозит;
- не съдържат документ за закупена конкурсна документация;
- не съдържат който и да е от съответните задължителни документи за участие в конкурса,
- не съдържат потвърждение, че приемат специфичните изисквания, определени в конкурсната документация;

7. Когато конкурсната документация е подадена от повече кандидати, а на конкурса се яви само един кандидат, конкурса се отлага с два часа и ако след този срок не се яви друг кандидат, явилият се обявява за спечелил конкурса по предложената от него оферта, която не може да бъде по-ниска от обявените за конкурса минимални изисквания.

8. В случаите, когато конкурсните документи са подадени само от един кандидат, конкурсът се провежда и кандидата се обявява за спечелил по предложената от него оферта, която не може да бъде по-ниска от обявените за конкурса минимални изисквания.

9. Конкурсната комисия отваря офертите на допуснатите кандидати и извършва оценка и класиране в съответствие с критериите посочени в конкурсната документация и методиката за оценяване по т. 10 от настоящите условия.

10. Оценка на офертите (методика на оценяване)

10.1. Офертите се оценяват с комплексна оценка по следната формула:

$K = K1 + K2$ където,

K - е комплексна оценка изчислена в точки;

K1 - критерий за предложена месечна наемна цена, изчислена в точки както следва:

- за най-висока предложена месечна наемна цена – $K1 = 90$ точки
- за по ниска предложена цена $K1$ се изчислява по следната формула:

$$K1 = \frac{\text{по-ниска, предложена цена}}{\text{най-висока, предложена цена}} * 90$$

K2 - критерий за предложена сума за ремонт на сграда /павилион/ на ул. „Хаджи Димитър“ № 16, за обособяване на ново помещение на БЧК, изчислена в точки, както следва:

- за най-висока предложена сума - 10 точки;
- за по ниска предложена сума $K2$ се изчислява по следната формула:

$$K2 = \frac{\text{по-ниска, предложена сума}}{\text{най-висока, предложена сума}} * 10$$

10.2. При равен брой точки, достигнат от двама и повече кандидати, победителят се изтегля чрез жребий.

10.3. В срок от 3 /три/ работни дни след приключване на оценяването и установяване на резултатите от конкурса, конкурсната комисия изготвя протокол за своята работа, в който отразява и

недопуснатите до участие в конкурса кандидати, като посочва конкретните основания за недопускането, допуснатите до участие в конкурса кандидати, както и резултатите от конкурса, като извършва класиране на кандидатите. Протоколът се изготвя в два еднообразни екземпляра - един за общината и един/по един за участника/участниците в конкурса.

10.4. В срок от 3 /три/ работни дни след представяне на протокола по т. 10.3 на Кмета на общината, конкурсната комисия уведомява писмено недопуснатите до участие в конкурса кандидати, като посочва конкретните основания за недопускането и допуснатите да участие в конкурса кандидати за резултатите от конкурса.

11. Въз основа на протокола по т.10.3 от настоящите условия, в седем дневен срок от датата на получаването му, Кметът на общината издава заповед, с която определя участникът спечелил конкурса.

12. Заповедта по т.11 се обявява на публично място в сградата на общинска администрация, достъпно за всички заинтересовани лица, като участниците в конкурса се уведомяват писмено с обратна разписка. Уведомлението може да стане и по факс, когато устройството може да удостовери, че факсът е получен успешно от устройството, посочено от участника, за което служи телят съставя протокол и прикрепя към него удостоверителни документи.

13. Заповедта по т.11 може да се обжалва от останалите участници в конкурса чрез Община Сопот пред Административен съд Пловдив по реда на Административно процесуалния кодекс.

VI. СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР

1. Спечелилият конкурса, в седем дневен срок от влизане в сила на заповедта на Кмета – раздел V, т.11 се поканва писмено да сключи договор.

2. Договорът се сключва в седем дневен срок от получаване на поканата, по предходната точка.

3. Когато лицето, спечелило конкурса 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 внесенят от него депозит остава в полза на общината.

4. Вписване на договора, се извършва от лицето спечелило конкурса и сключило договор за негова сметка. Екземпляр от вписания договор се предоставя в Дирекция "Специализирана администрация" при община Сопот

ПРОЕКТО - ДОГОВОР

за отдаване под наем на имот общинска собственост

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

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 ФИЛЧЕВ ДОЙНОВ** - Кмет на Община Сопот и Надежда Тодорова – Гл. счетоводител наричана в настоящия договор **НАЕМОДАТЕЛ**, от една страна

и

2.....

наричан/о в договора **НАЕМАТЕЛ**, от друга страна, като страните се споразумяха за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА.

Чл.1. (1) **НАЕМОДАТЕЛЯТ** предоставя за временно и възмездно ползване /под наем/ на **НАЕМАТЕЛЯ**, спечелил конкурс, проведен на..... 2018г. следните свои общински имоти, а именно:

(2) Описаните в предходната алинея общински имоти ще се ползва от Наемателя за търговска дейност.

Чл.2. Настоящият договор се сключва, след като се установи изпълнено конкурсно условие за заплащане от **НАЕМОДАТЕЛЯ** на сумата в размер налв. за обособяване и нормално функциониране в ново помещение на „БЪЛГАРСКИ ЧЕРВЕН КРЪСТ“.

Чл.3. Срок за отдаване под наем на описаните в чл.1.(1), общински имоти - 10 /десет/ години, считано от датата на предаването им от **НАЕМОДАТЕЛЯ** на **НАЕМАТЕЛЯ** с приемо - предавателен протокол.

II. НАЕМНА ЦЕНА

Чл.4.(1) За ползването на наетите общински имоти, **НАЕМАТЕЛЯТ** заплаща на **НАЕМОДАТЕЛЯ** месечен наем в размер налв. (.....), без ДДС - цена достигната на конкурса, считано от датата на подписване на договора.

(2) Наемната цена, се дължи от **НАЕМАТЕЛЯ**, считано от датата на предаване на имотите с приемо - предавателния протокол по чл.3, в срок до 25-то число на текущия месец, платима в брой в касата на община Сопот срещу надлежно издадени финансови документи от **НАЕМОДАТЕЛЯ** или по банков път по сметка

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

(4) В срок до 31 януари на всяка календарна година от периода на наемните отношения, с анекс към настоящия договор, размерът на наемната цена се актуализира с официалния инфлационният процент за предходната година, обявен от Националният статистически институт.

(5) При забавяне на плащането на наемната цена, **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи лихва за забавено плащане за периода на просрочените дни в размер на законовата лихва, начислена към момента на плащане.

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПА НАЕМОДАТЕЛЯ

Чл.5. (1) НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава:

1. да предаде на НАЕМАТЕЛЯ описаните в чл.1.(1) общински имоти с приемо-предавателен протокол, отразяващ състоянието, в което се намират имотите.

2. да приеме имотите с приемо-предавателен протокол след прекратяване на наемните правоотношения, без да дължи заплащане на направените ремонти и подобрения в тях.

3. да не извършва действия, с които да пречи на ползване на имотите по предназначението, за което са наети.

(2) НАЕМОДАТЕЛЯТ има право;

1. да получава в уговорените размери и срокове наемна цена;

2. да прихваща месечната наемна цена от задържания депозит за участие на НАЕМАТЕЛЯ, до окончателното му изчерпване.

3. след прекратяване на договора да получи владението върху имотите.

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

Чл.6 (1) НАЕМАТЕЛЯТ се задължава:

1. при сключване на договора, да предостави на НАЕМОДАТЕЛЯ гаранция за изпълнение на договора в размер на 3 /три/ месечни наема. Предоставената гаранция се възстановява на НАЕМАТЕЛЯ в срок от 5 - работни дни след прекратяване на договора по реда на настоящия договор.

2. да заплаща наемната цена в размер, срокове и по начин уговорен в настоящия договор;

3. да заплаща за своя сметка консумативни разходи /ток. вода, такси и др./, свързани с осъществяваната дейност в имотите.

4. да не извършва дейност, различна от тази, за която са му предоставени имотите.

5. да почиства и поддържа имотите, предмет на договора, както и тротоара пред и около тях.

6. да извършва за своя сметка основни ремонти - реконструкция, преустройство и подобрения на наетите имоти, 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 имотите - общинска собственост, остава в полза на НАЕМОДАТЕЛЯ след прекратяване на договора.

7. да не преотдава имотите на трети лица и да и върне на НАЕМОДАТЕЛЯ след прекратяване на настоящият договор.

(2) НАЕМАТЕЛЯТ има право:

1. да използва имотите по предназначението, за което ги 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 регламентиранни изисквания.

(3) За срока на ползване под наем на имотите, предмет на настоящия договор, НАЕМАТЕЛЯ е длъжен:

1. да ги застрахова, включително срещу природни бедствия и земетресения, за своя сметка в полза на НАЕМОДАТЕЛЯ;

2. да заплаща за своя сметка дължимите местни такси за имотите по ЗМДТ;

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

V. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл.7. Договорът се прекратява:

1. с изтичането на уговорения срок;

2. по взаимно съгласие, по искане на която и да е от страните, изразено в писмена форма;

3. с 30 дневно предизвестие от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ, отправено писмено до НАЕМАТЕЛЯ, в случай, че промените в законодателството не допускат упражняването на дейност в рамките на предназначението, за което са наети имотите по силата на настоящия договор;

4. при обявяване на НАЕМАТЕЛЯ в несъстоятелност или ликвидация;

Чл.8. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да прекрати договора, едностранно без предизвестие:

1. при забава на плащането на наемната цена за повече от два месеца или поради системното ѝ не плащане в срок;

2. при преотдаване на имота от НАЕМАТЕЛЯ на трето лице.

VI. ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.9. Настоящият договор може да бъде изменян и допълван само по взаимно съгласие между страните, след Решение на ОбС-Сопот, изразено в писмена форма, представляваща неразделна част от договора.

Чл.10. Настоящият договор подлежи на вписване, което се извършва от НАЕМАТЕЛЯ за негова сметка в Службата по вписвания при РС Карлово Екземпляр от вписания договор се предоставя в Дирекция "Специализирана администрация" при община Сопот.

Чл.11. В случаите по чл.8 НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да задържи гаранцията по чл. 6, ал.1, т.1, а за по-големи вреди може да търси обезщетение по нравилата на гражданското законодателство.

Чл.12. НАЕМАТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ обезщетение за вредите, причинени виновно по време на използването на имотите от него.

Чл.13. Страните по настоящия договор ще решават споровете, възникнали относно неговото изпълнение по взаимно споразумение, а когато се окаже невъзможно по съдебен ред.

Чл.14. За неуредените в договора въпроси се прилага действащото законодателство на Република България.

Настоящият договор се състави в три еднообразни екземпляра, по един за страните и един за Службата по вписванията.

НАЕМОДАТЕЛ:

НАЕМАТЕЛ: