ОБЩИНА СЛИВЕН - ОП “ОБЩИНСКИ ПАЗАРИ”

Т Р Ъ Ж Н А Д О К У М Е Н Т А Ц И Я

за провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на нежилищен имот – частна общинска собственост –……., с полезна площ ……..кв.м., за продажба на……., находяща се…….на Централен общински пазар, в ……зона на гр.Сливен

1. **Обява за търга**
2. **Тръжни условия за провеждане на търга**
3. **Проекто-договор за наем**
4. **Заявка за участие (образец)**
5. **Декларация за липса на задължения (образец)**
6. **Декларация за регистрация в Търговския регистър (образец)**

2025г.

Т Р Ъ Ж Н И У С Л О В И Я

ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ПУБЛИЧЕН ТЪРГ С ЯВНО НАДДАВАНЕ ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА НЕЖИЛИЩЕН ИМОТ, ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ – …….., С ПОЛЕЗНА ПЛОЩ ……КВ.М., ЗА ПРОДАЖБА НА ……, НАХОДЯЩА СЕ В……..ЦЕНТРАЛЕН ОБЩИНСКИ ПАЗАР, В …….ЗОНА НА ГР. СЛИВЕН

I. ОБЩИ УСЛОВИЯ

1. Общите услвия за провеждане на търга съдържат необходимата информация, която дава възможност на кандидатите да се запознаят с обекта на търга, условията, необходимите документи за участие, реда на класиране, избора на спечелилия търга и сключване на договора за наем.

2. Търгът се провежда по ред и условия на Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в Община Сливен.

II. ПРЕДМЕТ НА ТЪРГА

Предмет на търга е избор на наемател на нежилищен имот, частна общинска собственост – **……**, с полезна площ …….кв.м**.,** за продажба на ……**.,** находяща се……на Централен общински пазар, в…….зона на гр.Сливен при следните условия:

1. Начален месечен наем– ……..лв.

2. Срок за отдаване под наем – 5 години

3. Депозит – ……лв.

4. Стъпка на наддаване – ……..лв.

5. Срок за закупуване на тръжна документация – 16.01.2025г. до 15:00 часа.

6. Срок и място за представяне на документите за участие ва търга – пред тръжната комисия, в деня и часа обявени за провеждането на търга.

Дата и час и място на провеждане на търга – на 17.01.2025г. от 09:00 часа в административната сграда на ОП ”Общински пазари” ет.I.

III. УСЛОВИЯ ЗА УЧАСТИЕ В ТЪРГА

Право да участват в търга имат физически лица, еднолични търговци и юридически лица, регистрирани по Търговския закон (за банки, лиценз на БНБ), които нямат парични задължения към Община Сливен и ОП “Общински пазари” и са изправна страна по наемни или други договорни отношения с ОП ”Общински пазари”, приемащи условията на търга и проекто-договора за наем, закупили тръжна документация в срок до 15:00 часа на 16.01.2025г. и представили пред тръжната комисия в деня и часа (1706.01.2025г., 09:00часа, административната сграда на ОП ”Общински пазари” Сливен, ет.I), определени за провеждане на търга, следните документи:

1. Заявка за участие /образец/

2. Документ за внесен депозит за участие в търга в размер на **……..**лв. Депозитът се внася в **ОБЩИНСКА БАНКА АД – КЛОН СЛИВЕН ПО БАНКОВА BG 78 SOMB 9130 33 61053900 BIC: SOMBBGSF до 16.01.2025г.**

3. Документ за закупена тръжна документация.

4. Декларация за регистрация по Закона за Търговския регистър.

5. Декларация за липса на задължения към Община Сливен и ОП “Общински пазари” и, че са изправна страна по наемни и други отношения.

6.Документ за номера на банкова сметка на участника в търга.

Когато участникът е упълномощено лице, освен документите от т.1 до т.5 от раздел III, се представя и Нотариално заверено пълномощно описано, че упълномощеното лице може да участва в търгове и конкурси и да сключва договор при положение, че кандидата се представлява от него. Заявката се попълва от упълномощеното лице, а Декларацията за липса на задължения от представляващия на фирмата участник в търга.

IV. ПРОЦЕДУРА ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ТЪРГА

1. Търгът ще се проведе на 17.01.2025г. от 09:00 часа в административната сграда на ОП "Общински пазари" Сл6ивен – етаж I.

2. Търгът се провежда от комисия, назначена със заповед на Кмета на Община Сливен, която има в състав най-малко трима членове, поне един от които е правоспособен юрист.

2.1. В деня и часа, определени за провеждането на търга комисията: проверява присъствието на членовете на комисията; обявява откриването на търга, неговият предмет, проверява документите на участниците и констатира дали са изпълнени условията за провеждането на търга.

2.2. В случай, че отсъстват повече от един член на комисията или правоспособния юрист, търгът се отлага за същия час и място на другия ден.

2.3. При възникване на обстоятелства, които правят невъзможно откриването или продължаването на отложения при условията на предходната алинея търг, се насрочва нов.

2.4. В случаите по предходната алинея, когато се отлага вече започнат търг, поради невъзможност за продължаването му или се насрочва нов търг, обявените до този момент за спечелили участници за отделните обекти-предмет на търга, запазват правата си.

2.5. Кандидатите (упълномощените лица) се легитимират пред тръжната комисия, с документ за самоличност и представят пред тръжната комисия изискуемите документи по раздел III (Условия за участие в търга) на тръжната документация.

2.6. Комисията проверява редовността и пълнотата на представените документи и взема решение кои кандидати да допусне за участие в търга.

Кандидати непредставили някои от изискуемите документи, по Раздел III (Условия за участие в търга), както и тези, за които комисията има точна информация, че към момента на провеждане на търга са неизправна страна по наемни или други договорни отношения с Община Сливен и ОП "Общински пазари", не се допускат до участие в търга.

2.7. Когато, се яви само един кандидат, търга се отлага с един час. Ако и след този срок не се яви друг кандидат, кандидатът се обявява за спечелил по предложеният от него месечен наем, който не може да бъде по-нисък от началния наем, плюс една стъпка.

2.8. Когато на търга не се явят кандидати, той се обявява за непроведен, като за това се съставя протокол от комисията по провеждане на търга.

2.9. В случаите, когато първия търг се обяви за непроведен, се провежда повторен търг.

2.10. Ако и на повторният търг се яви само един кандидат, същия се обявява за спечелил търга по предложения от него месечен наем, който не може да бъде по-нисък от началния месечен наем.

3. Председателят на тръжната комисия обявява допуснатите до участие в търга, както и тези, които не се допускат до участие, като се посочва конкретното основание за това, след което обявява началния месечен наем и стъпката на наддаване.

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

5. Наддаването се извършва чрез обявяване от участниците на последователни суми над началния месечен наем, разграничени от председателя на комисията със звуков сигнал. Всяко увеличение трябва да бъде равно на наддавателната стъпка.

5.1. Участниците обявяват високо и ясно предлаганите от тях суми. Обявената от участника сума го обвързва към комисията и другите участници в търга, без право на позоваване на грешка.

5.2. Преди третото обявяване на дадено предложение, председателят прави предупреждение, че това е последно обявяване, и ако няма други предложения, наддаването приключва със звуков сигнал от председателя, който обявява спечелилия търга, предложеният окончателен месечен наем и закрива търга.

6. В случай, че след започване на процедурата по наддаване никой от участниците не обяви месечен наем, по-висок от началния месечен наем с определената стъпка на наддаване, търгът се закрива, а депозитите на участниците се задържат.

7. В случай, че в резултат на декласиране на участник/ци остане само един кандидат, търгът се провежда и кандидатът се обявява за спечелил по предложения от него месечен наем, ако не е по-нисък от обявения начален месечен наем плюс една стъпка.

8. След закриване на търга комисията изготвя протокол за резултатите от него в два екземпляра, подписан от присъстващите членове. При повече от един участник в търга, към протокола се прилага наддавателния лист, подписан от присъстващите членове на комисията.

9. Въз основа на резултатите от търга, Кметът на Община Сливен издава заповед, с която определя лицето спечелило търга, цената и условията на плащането.

10. Заповедта по т.9 се издава в седемдневен срок от датата на получаване на протокола на комисията и се обявява на публично място в Община Сливен и в сградата на ОП "Общински пазари", достъпно за всички заинтересовани лица.

11. Заповедта по т.9 може да се обжалва от останалите участници в търга по реда на АПК, в 14-дневен срок от съобщаването му. След като влезе в сила, заповедта се връчва на лицето, спечелило търга по реда на АПК. То е длъжно в четиринадесетдневен срок от датата на връчването да извърши дължимото плащане .

12.Ако лицето, спечелило търга не извърши в четиринадесетдневен срок действията по предходната точка , се счита че то се отказва от сключване на сделката.

13. След изтичане на срока на обжалване по т. 11, депозитите на необжалвалите участници в търга се връщат. Задържат се депозитите на участниците, класирани на първо и второ място и на участниците, обжалвали заповедта на Кмета по т. 9.

V. СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА НАЕМ

1.Кметът на Община Сливен чрез Директора на ОП "Общински пазари" сключва договора за наем със спечелилия търга в двуседмичен срок от влизане в сила на заповедта по т. 9 от раздел IV. Договорът за наем се сключва между Директора на ОП "Общински пазари" и спечелилия търга, по приложения в тръжната документация образец, ако няма подадена жалба. Спечелилият търга в 14 дневен срок, от връчване на заповедта по т. 9 от раздел IV (Процедура за провеждане на търга) е длъжен да се яви в управлението на ОП "Общински пазари" за подписване на наемния договор.

1.1 Ако лицето спечелило търга откаже да сключи договор за наем, в този случай внесеният от него депозит се задържа, а Кметът на Община Сливен определя за спечелил търга участника класиран на второ място и му предлага сключване на договор.

1.2. При несключване на договор и с класирания на второ място участник се провежда нов търг.

2. Депозитът на кандидата, с който е сключен договора за наем се приспада от дължимата сума.

2.1. Депозита на участника в търга, класиран на второ място се връща след подписване на договор с класирания на първо място участник.

2.2. Депозитите на останалите кандидати се освобождават след изтичане на срока за обжалване по т. 11.

2.3. Депозитите се освобождават без да се дължат лихви за периода, през който средствата законно са престояли в ОП “Общински пазари”.

2.4. Депозитите се възстановяват по банковите сметки на участниците, съгласно представените банкови документи от Раздел III,т.6.

2.5. Депозитите на участниците в търга, които са отказали сключването на договор за наем се задържат като неустойка в полза на Община Сливен чрез ОП ”Общински пазари”.

2.6. За гарантиране изпълнението на договора спечелилият търга внася гаранция за изпълнението му в размер на трикратния месечен наем. Гаранцията се внася преди сключването на договора за наем по сметка на ОП ”Общински пазари” Сливен в **ОБЩИНСКА БАНКА АД – КЛОН СЛИВЕН ПО БАНКОВА СМЕТКА BG 78 SOMB 9130 33 61053900 BIC: SOMBBGSF.** Гаранцията за изпълнение на договора се освобождава при прекратяването на наемните правоотношения, след плащането на всички дължими суми, включително неплатени наемни вноски и консумативни разходи. В случай, че тези суми останат неплатени от наемателя, те се приспадат от внесената гаранция.

3. Наемателят се въвежда във владение на обекта с приемо-предавателен протокол, съставен от комисия, назначена със Заповед № РД-05-28/17.10.2023г. на Директора на ОП “Общински пазари”. От датата на сключване на договора започва начисляването на дължимия месечен наем.

Съобщения във връзка с провеждането на търга се обявяват в Община Сливен и в управлението на ОП “Общински пазари”.

За справки и информация: тел. 044/ 62-35-24.

ОБРАЗЕЦ

З А Я В К А

за участие в публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на нежилищен имот, частна общинска собственост –……, с полезна площ …..кв.м., за……, находяща се ……на Централен общински пазар, в …….зона на гр.Сливен

Долуподписаният/та/
.....
ЕГН: ....., л.к. № ....., издадена на .....
от МВР ....., живущ в гр. /с./ .....,
кв./ул./ “.....” № ....., вх....., ап.....
.....
/Трите имена на участника в търга,физическо лице,собственик, управител*/
заявявам участието на
.....
/търговско наименование на кандидата или физическо лице /
със седалище и адрес на управление: гр./с./ .....
ул. “.....” №....., вх....., ап.....
БУЛСТАТ/ЕИК/.....
За контакти: тел:....., GSM:....., ел.поща:.....
адрес за кореспонденция: гр. /с./ .....
кв./ул./ “.....” № ....., вх....., ап.....

в търга с явно наддаване за отдаване под наем на нежилщен имот, частна общинска собственост - ……, с полезна площ …….кв.м., за продажба на ……., находяща се в……..на Централен общински пазар, в……зона на гр.Сливен

Декларирам че:

1. Че съм запознат с тръжната документация и със състоянието на обекта, предмет на търга към датата на провеждането на търга.
2. Приемам условията за провеждане на търга и проекта на договор за наем.

Моля, в случай, че представляваното от мен,
.....
/търговско наименование на кандидата/
не спечели търга, внесеният депозит за участие да бъде преведен по банков път по следната банкова сметка .....

ПРИЛОЖЕНИЯ:1.....
2.....
3.....

ДАТА: ..... ПРЕДСТАВИТЕЛ:.....
(подпис и печат)

Забележка

- **- Заявката се попълва от упълномощеното лице при условие, че представя Нотариално заверено пълномощно описано, че упълномощеното лице може да участва в търгове и конкурси и да сключва договор при положение, че кандидата се представлява от него**

Приложение 3

Д О Г О В О Р

Днес .....2025г., между Община Сливен, представлявана от Стефан Радев - Кмет на Община Сливен, чрез Директор на ОП ”Общински пазари”- Жанета Стойчева с ЕИК0005906540680, съобразно Заповед № РД 15-……./ …….2025г. наричана в договора “Наемодател”, от една страна и ....., със седалище и адрес на управление: гр./с./....., кв. /ул./ .....№....., вх....., ап. ....., вписан в Търговския регистър на .....окръжен съд , с Решение № .....г., с Булстат/ЕИК/:..... представлявано от.....,с постоянен адрес:....., с ЕГН .....л.к. №....., издадена на ..... г. от МВР .....,тел. за връзка:....., наричан по долу **“Наемател”** от друга страна, и на основание чл. 14 ал. 2 от ЗОС и Заповед № .....на Кмета на Община Сливен за определяне на спечелил, в проведен публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на нежилищен имот, частна общинска собственост, се сключи настоящия договор, при следните условия:

I. ПРЕДМЕТ И СРОК НА ДОГОВОРА

Чл. 1. Наемодателят предоставя на Наемателя за временно ползване под наем, нежилищен имот, частна общинска собственост - ....., с полезна площ ..... кв. м, в ....., находящ се на Централен общински пазар, гр. Сливен.

Чл. 2 Настоящият договор се сключва за срок от 5 /пет/ години, считано от датата на подписването му.

II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

Чл. 3. Задължения на Наемодателя.

(1) Да предостави на Наемателя помещенията и оборудването в тях в състояние, в което се намират към датата на сключването на договора. Същото се удостоверява с надлежно съставен и подписан от Комисията, назначена със Заповед № РД–05–28/17.10.2023г. на Директора на ОП “Общински пазари” и Наемателя, протокол – опис за приемане и предаване на обекта, представляващ неразделна част от настоящия договор. Всякакви други действия, необходими за превеждане на обекта в пълна готовност за експлоатация по предназначение са в тежест на Наемателя и се поемат от него.

(2) Да упражнява контрол по стопанисването на предоставения имот.

(3) Да осигури безпрепятствено ползване на обекта от наемателя за времето на действие на наемния договор.

Чл. 4. Задължения на наемателя.

(1) Да заплаща на наемодателя за наетия имот, месечен наем в размер на ..... лева, с ДДС, считано от датата на сключване на договора.

(2) Да заплаща на Наемодателя договореният наем, ежемесечно до 25-то число на текущия месец, по банков път, с платежно нареждане, по сметка на ОП “Общински пазари” гр. Сливен: **ОБЩИНСКА БАНКА АД – КЛОН СЛИВЕН ПО БАНКОВА СМЕТКА BG 87 SOMB 9130 31 61053900 BIC:SOMBBGSF.** Размерът на наема се корегира в съответствие с официално обявения коефициент на инфлация.

(3) Да извършва всички текущи ремонти /боядисване на стени, тавани, подмяна на настилки, брави, счупени стъкла, радиатори, поправка на вътрешни канализационни,

водопроводни, топлофикационни, електропроводни инсталации и други подобни/ по сградата и оборудването в нея, за своя сметка.

(4)Да заплаща консумативните разходи на електроенергия, вода и други подобни, свързани с ползването на обекта пряко на ОП "Общински пазари" до 25-то число на текущия месец.

(5) Да ползва предоставените помещения с грижата на добър стопанин, с правото да ги оформя с оглед отптималното им ползване по предназначение, без да засяга конструкцията на сградата и трайните облицовки и настилки. Евентуални промени по тях и извършването на други подобрения в обекта могат да се правят само след писмено съгласие на Наемодателя, като направените подобрения остават за сметка на Наемателя.

(6) Да използва предоставените помещения по предназначение, съобразно клаузите на настоящия договор.

(7) Да не отдава под наем предоставените му помещения и да не ги преотстъпва под каквато и да било форма на трети лица.

(8) Да сигнализира Наемодателя за всякакви претенции и посегателства върху имота от страна на трети лица, за вземане на съответните мерки, като има право сам да предявява искове по чл. 76 от ЗОС при противоправно отнемане на наетата вещ.

(9) Да спазва противопожарните и санитарно-хигиенните норми при експлоатация на обекта .

(10) При прекратяване на наемния договор да предаде на Наемодателя обекта в добро състояние, ведно с извършените преустройства и подобрения, без право на обезщетения за тях. Състоянието на обекта към момента на предаването се удостоверява с протокол – опис, подписан от представители на договарящите се страни, в които се отразяват и всички констатирани повреди и липси, допълнително обещетения за тях и начина на изплащането му на Наемодателя. Ако наемателят освободи имота без да иска съставянето на протокол – опис, такъв се съставя служебно от наемодателя, като отразените в него констатации обвързват наемателя до доказване на противното. В случай, че бъде извършена кражба от неизвестен извършител Наемателят поема пълна отговорност да заплати на Наемодателя стойността на липсващите вещи по пазарни цени.

(11) Да осигурява свободен достъп на наемателя до наетия имот както за изпълнение на нормативно установени задължения, така и за осъществяване на текущ контрол върху обекта.

III. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл. 5. Договорът за наем се прекратява:

(1) По взаимно съгласие на страните.

(2) С изтичане на договорения срок.

(3) Преди изтичане на договорения срок с едномесечно писмено предизвестие, отправено до другата страна.

(4) При непостигане съгласие на страните по договора за корегиране на наема, съгласно чл. 4 ал. 2 в определения от Наемодателя срок.

(5) Наемателят не е изплатил наемната цена или консумативните разходи за повече от три месеца, или поради системното им неплащане в съответно уговорения срок съгласно чл.4 ал.2 и чл.4 ал.4.

IV. ОТГОВОРНОСТ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ

Чл.6. За гарантиране изпълнението на договора спечелилият търга внася гаранция за изпълнението му в размер на трикратния месечен наем. Гаранцията се внася преди сключването на договора за наем по сметка на ОП "Общински пазари" Сливен в

ОБЩИНСКА БАНКА АД – КЛОН СЛИВЕН ПО БАНКОВА СМЕТКА BG 78 SOMB 9130 33 61053900 BIC: SOMBBGSF. Гаранцията за изпълнение на договора се освобождава при прекратяването на наемните правоотношения, след плащането на всички дължими суми, включително неплатени наемни вноски и консумативни разходи. В случай, че тези суми останат неплатени от наемателя, те се приспадат от внесената гаранция.

Чл. 7. При забава в изплащането на наемната цена Наемателя заплаща на Наемодателя неустойка в размер на законната лихва за всеки просрочен ден.

Чл. 8. При едностранно прекратяване на договора от наемателя преди изтичане на договорения срок последният дължи неустойка в размер на тримесечния наем.

Чл. 9. Наемодателят може да иска разваляне на наемния договор в случаите когато:

а/ Обекта не се ползва по предназначение, съобразно клаузите на договора или е предоставен на трети лица.

б/ Отдаденият под наем обект се стопанисва лошо.

Чл. 10. Наред с развалянето на договора по предходния член, наемодателят има право да претендира от неизправния наемател и обезщетения за всички реално претърпени вреди и пропуснати ползи, дължащи се на виновно неизпълнение на договора.

Чл.11. Ако наемателят не освободи и предаде имота след прекратяване на договора за наем, дължи на наемодателя обезщетение в размер на месечния наем, определен в чл. 4 до окончателното предаване на обекта. Имотът се изземва принудително на основание чл. 65 от Закона за общинска собственост.

V. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

1. Промени в клаузите на настоящия договор са допустими след изрично писмено съгласие на страните.

2. За неуредените в този договор отношения се прилагат разпоредбите на ЗЗД, ЗОС и Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Сливен.

Настоящият договор се състави в два еднообразни екземпляра, по един за всяка от договарящите се страни.

НАЕМОДАТЕЛ, **НАЕМАТЕЛ.....**

ЗА ОБЩИНА СЛИВЕН,
ОП ”ОБЩИНСКИ ПАЗАРИ”

ОБРАЗЕЦ!

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаният……..……,
Трите имена на законния представител на юридическото лице, физическо лице

.....
/собственик; управител на/

с постоянен адрес :гр……....., ул……....., №…..,

притежаващ л.к. №…….., издадена на ..... от МВР ....., ЕГН……,

ДЕКЛАРИРАМ ЧЕ:

- **нямам задължения към Община Сливен и не съм неизправна страна по наемни или други договорни отношения с ОП "Общински пазари".**
- **юридическото лице, което представлявам, няма задължения към Община Сливен и не е неизправна страна по наемни или други договорни отношения с ОП "Общински пазари".**

Известна ми е отговорността, която нося по чл.313 от Наказателния кодекс.

Дата…… **Декларатор….....**
(подпис и печат)

ОБРАЗЕЦ!

ДЕКЛАРАЦИЯ
ЗА РЕГИСТРАЦИЯ ПО ЗАКОНА ЗА ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР

Долуподписаният/-ата .....,
(собствено, бащино и фамилно име)

ЕГН....., с лична карта № ..... издадена на ..... г.
От МВР - .....,
в качеството си на ..... на.....,
(длъжност) (наименование на юридическото лице)

Д Е К Л А Р И Р А М, Ч Е :

Представляваният от мен участник е регистриран по Закона за търговския регистър и неговият единен идентификационен код (ЕИК) е .....

Известно ми е, че за неверни данни нося наказателна отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс.

_____ ДЕКЛАРАТОР: _____
(дата) (подпис)

Към настоящата декларация,

Д Е К Л А Р И Р А М, Ч Е :

Доброволно и информирано в съответствие със Закона за защита на личните данни се съгласявам ОП „Общински пазари“ да съхранява и обработва личните ми данни за служебно ползване само и единствено във връзка с предстоящия търг на …….

_____ ДЕКЛАРАТОР: _____
(дата) (подпис)