

ТРЪЖНИ УСЛОВИЯ

за отдаване под наем на земеделски земи – частна общинска собственост от Общински поземлен фонд (ОПФ) чрез провеждане на търг с **тайно наддаване** за **2024/2025 г.**
(втора тръжна сесия)

I. ПРАВО НА УЧАСТИЕ В ТЪРГА

1. Право на участие в търга имат физически лица, еднолични търговци и юридически лица, регистрирани по Търговския закон, които:

- 1.1. са регистрирани като земеделски производители;
- 1.2. не са лишени от правото да упражняват търговска дейност;
- 1.3. не са обявени и не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
- 1.4. не се намират в ликвидация;
- 1.5. нямат парични задължения към общината, включително неизплатени суми по чл. 34, ал. 6 и чл. 37в, ал. 16 от ЗСПЗЗ, освен ако компетентният орган е допуснал разсрочване или отсрочване на задължението;
- 1.6. нямат прекратени договори за ползване на земи от общинския поземлен фонд, поради неиздължаване на паричните задължения по тях;
- 1.7. нямат парични задължения към държавата;
- 1.8. нямат качеството на "свързани лица" по смисъла на Търговския закон с лице, което не отговаря на изискването по т. 1.5 и 1.6;

2. Изискването по т. 1.2 се отнася и за управителите или за членове на управителните органи на участника/кандидата. В случай, че членовете са юридически лица, това се отнася и за техните представители в съответния управителен орган.

3. обстоятелствата по т. 1.1, се удостоверяват от участника/кандидата с документ от съответния компетентен орган, за обстоятелствата по т. 1.5, 1.6 и 1.7 информацията се събира служебно от общината, а обстоятелствата по т. 1.2, 1.3, 1.4 и 1.8 с декларация.

4. Не се допускат до участие в търга лица, които не отговарят на горепосочените изисквания, както и оферти, които не са придружени с документите, посочени в Раздел IV, т. 1.

II. ПРЕДМЕТ НА ТЪРГА

1. Публичен търг – втора тръжна сесия за отдаване под наем на свободни земеделски земи от Общински поземлен фонд (ОПФ) за стопанската 2024/2025 г. за отглеждане на едногодишни полски или многогодишни фуражни култури.

2. Имотите, предмет на търга са подробно описани в приложение № 1, неразделна част от настоящите тръжни условия по: землище, номер на имот по кадастрална карта (КК), обща площ на имота, площ на имота в актуалния специализиран слой „Физически блокове“, начин на трайно ползване, категория, местност, форма и срок на отдаване, депозит за участие в търга.

3. Началната тръжна цена за предоставяне на земеделски земи от ОПФ под наем е в размер на **71,00 лв. (седемдесет и един лева)** на декар за всички категории земи.

4. Депозитът за участие в размер на 20% от началната тръжна цена, умножена по предоставяната площ от имота, е обявен за всеки имот в приложението и се внася по банков път- **IBAN: BG13 CECB 9790 33F2 3182 00, BIC: CECB BGSF, ЦКБ АД.**

5. Цената на тръжната документация за имотите, предмет на търга е на стойност 20,00 лв (двадесет лева) като сумата не се възстановява. Тръжната документация се закупува от Центъра за гражданска регистрация, административно обслужване и информация на гражданите (с. Иваново, ул. „Олимпийска“ № 75, област Русе – I етаж).

При плащане на сумата по банков път – **IBAN: BG46 CECB 9790 84F2 3182 00, BIC: CECB BGSF, ЦКБ АД**, код на вид плащане: **447000**.

6. Документите за участие в търга се подават в Центъра за гражданска регистрация, административно обслужване и информация на гражданите, с. Иваново, ул. „Олимпийска” № 75, област Русе – етаж I, в запечатан и оформен, съгласно условията на тръжната документация плик.

III. УСЛОВИЯ ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ТЪРГА

1. Търговете ще се проведат на **15.11.2024 г.** в административната сграда на община Иваново (с. Иваново, ул. „Олимпийска” № 75, област Русе), ет. III - Заседателна зала, по график, както следва:

Дата на провеждане на търга	Землище	Нач. час
15.11.2024 г.	1. Иваново	8:30 ч
	2. Кошов	8:45 ч
	3. Мечка	9:00 ч
	4. Нисово	9:30 ч
	5. Пиргово	10:15 ч
	6. Сваленик	11:30 ч
	7. Табачка	12:30 ч
	8. Тръстеник	13:00 ч
	9. Церовец	14:00 ч
	10. Червен	14:15 ч
	11. Щръклево	14:30 ч

2. Документите за участие в търговете се подават до **12:00 часа на 11.11.2024 г.** в Центъра за гражданска регистрация, административно обслужване и информация на гражданите (с. Иваново, област Русе, ул. „Олимпийска” № 75, ет. I) в запечатан и оформен, съгласно условията на тръжната документация плик.

3. Повторните търгове ще се проведат на **26.11.2024 г.** по посочения в т. 5 от настоящата заповед часови график. Документите за участие в повторните търгове се приемат до **12:00 часа на 22.11.2024 г.**

4. Участниците закупуват тръжна документация и подават документите за участие поотделно за всеки обявен търг.

5. Оглед на имота/ите се извършва всеки работен ден, след предварителна уговорка с кмета/ км. наместник на съответното населеното място, където се намира имота/ите и след закупуване на тръжна документация.

6. При сключване на договор/и за отдаване на земеделски земи под наем за отглеждане на едногодишни полски и многогодишни фуражни култури, заплащането на годишната наемна вноска е еднократно при подписването на договора, след прихващане на внесен депозит.

IV. ДОКУМЕНТИ ЗА УЧАСТИЕ В ТЪРГА С ТАЙНО НАДДАВАНЕ

1. Кандидатите за участие в търга представят:

1.1. Заявление за участие по образец;

1.2. Заверено копие или оригинал на **документ за закупена тръжна документация** от името на лицето-кандидат за участие в търга;

1.3. Заверено копие или оригинал на **документ за внесен депозит** за участие в търга като за наредител на съответните суми да е вписано лицето - кандидат за участие в търга;

1.4. Копие или оригинал на удостоверение за **банкова сметка**;

1.5. Заверено от кандидата, копие от **регистрационна карта за земеделски производител**, валидна за текущата стопанска година;

1.6. Заверено от участника копие на **Нотариално заверено пълномощно**, когато лицето участва в търга чрез пълномощник;

1.7. Подписана (и подпечатана за ЕТ и ЮЛ) декларация за запознаване с тръжната документация и проектодоговора към нея, и извършен оглед на имота/ите. (Приложение № 2 от тръжната документация);

1.8. Подписана (и подпечатана за ЕТ и ЮЛ) декларация за внасяне, усвояване, задържане и връщане на депозит за добросъвестно изпълнение на условията за участие в търг за отдаване под наем на земеделски земи от Община Иваново (Приложение № 3 от тръжната документация);

1.9. Декларация по чл. 10 ал. 3 от Наредба № 1 за управление, ползване и разпореждане със земи от ОПФ на Общински съвет Иваново. (**само за ЕТ и ЮЛ** - приложение № 4 от тръжната документация);

1.10. Ценово предложение:

1.10.1. Кандидатът представя в отделен, малък, запечатан, непрозрачен плик с надпис „**Ценово предложение от (наименованието на участника)**“, подписан, респ. и подпечатан ценови лист по приложен образец за имотите, които е посочил в заявлението си за участие. Малкият плик с надпис „Ценово предложение от (наименованието на участника)“ се поставя в основния (голям) плик със заявлението за участие (чл. 74, ал. 2 от НАРЕДБАТА).

1.10.2. Предложената в ценовия лист, цена:

- се посочва в **ЦЕЛИ ЛЕВОВЕ** на декар. **При неспазване на условието, комисията приема като предлагана тръжна цена, посочената от кандидата такава в цели лева, без да се съобразява с предложението, в частта му, относно посочени стотинки.**

- се изписва с цифри и с думи за всеки имот, за който се участва. При различие е валидно изписването с думи.

- 1.10.3. **Предлаганата наемна цена е за декар площ и не може да бъде по-ниска от обявената цена в раздел II, т. 3 от настоящите тръжни условия.**

V. ПОДАВАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА УЧАСТИЕ В ТЪРГ С ТАЙНО НАДДАВАНЕ

1. Подаването на предложение за участие в търг с тайно наддаване се извършва чрез предварително представяне на предложенията от участниците в община Иваново на мястото и в срока, определен в заповедта за откриване на тръжната процедура. (чл. 73 и чл. 74, ал. 1 от НАРЕДБАТА)

2. Заявлението за участие се подава от кандидата или упълномощен негов представител в голям, запечатан, непрозрачен плик, с надпис „**За участие в таен търг за земеделски земи от ОПФ в с.**“. В плика се поставят всички необходими документи, описани съответно в раздел IV от тръжните условия и ценовото предложение от кандидата.

3. **Върху плика задължително се посочва: наименование на предмета на търга, трите имена/наименованието на участника, ЕИК, постоянен адрес/седалище и адрес на управление, телефон, адрес за кореспонденция (ако има такъв), и по възможност електронен адрес** (чл. 74, ал. 4 от НАРЕДБАТА).

4. При приемане на заявлението за участие, длъжностното лице от Центъра за услуги и информация в община Иваново води регистър, в който отбелязва датата и часа на подаденото заявление, неговия пореден номер, имената на лицето, подало предложението и в какво качество.

5. Длъжностното лице от Центъра за услуги и информация в община Иваново не приема и връща незабавно на кандидатите заявления за участие, които са:

1. представени след изтичането на крайния срок;
2. са в незапечатан, прозрачен или скъсан плик;
3. не са надписани, съгласно изискването на т. 3 от настоящия раздел.

6. В случаите по т. 5, заявленията се отбелязват във входящия регистър като неприети и върнати. Подадените по пощата или чрез куриер предложения не се приемат и завеждат, а се връщат в цялост на посочения подател.

7. След изтичане срока за подаване на документи за участие в търга (съответно повторния търг), **се извършва служебна проверка**, за което се изготвя справка, относно спазване на изискванията, посочени в раздел I, т. 1.5, 1.6 и 1.7.

VI. УСЛОВИЯ ЗА ДЕКЛАСИРАНЕ НА КАНДИДАТИТЕ

Комисията по провеждането на търга отстранява от участие кандидатите, които:

1. не са представили някой от изискуемите документи, посочени в раздел IV, т. 1 от тръжните условия, с изключение на този по т. 1.4.

2. са представили различни от изискуемите документи, посочени в раздел IV, т. 1 от тръжните условия;

3. са представили документ, който не отговаря на изискванията по настоящите тръжни условия.

4. не са представили ценово предложение, поставено в плик и оформено, съгласно посоченото изискване в раздел IV, т. 1.10 от тръжните условия.

5. са предложили цена за имот/и, по-ниска от началната тръжна цена. *(Декласирането се отнася до кандидатстване за конкретния/те имоти)*

6. са предложили цени за имоти, невключени в заявлението им за участие, както и такива заявили имоти, за които не е предложена цена. *(Декласирането се отнася до кандидатстване за конкретния/те имоти)*

7. имат задължения към републиканския бюджет и община Иваново, включително и по ЗМДТ, неизплатени суми по чл. 34, ал. 6 и чл. 37в, ал. 16 от ЗСПЗЗ;

8. са „свързани лица“ по смисъла на Търговския закон с лицата по т. 7.

9. когато *(в случай на присъствие)* участникът в търга напусне залата за провеждането му, преди той да е бил обявен за „закрит“ от председателя на тръжната комисия, като това обстоятелство се отбелязва в протокола на комисията и в този случай внесеният от кандидата депозит се задържа.

10. в случай на присъствие, нарушават изискванията на чл. 65, ал. 8 от Наредбата, като внесеният от кандидатите депозит се задържа.

11. при констатиране на други обстоятелства, които не отговарят на тръжните условия от тръжната документация.

12. при посочени неверни или грешни данни за ЕИК, постоянен адрес/седалище и адрес на управление, с оглед невъзможността за извършване на проверката по т. 7 от раздел V.

VII. РЕД И НАЧИН НА ПРОВЕЖДАНЕ НА ТЪРГА

1. Търговете се провеждат по реда на глава пета от Наредба № 10 за реда на придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост на Общински съвет Иваново, наричана за краткост „Наредба/Наредбата“.

2. Търг/повторен търг с тайно наддаване се провежда при условие, че поне един кандидат е подал заявление за участие, в посочения в заповедта за откриване на процедурата срок. Той се обявява за спечелил търга по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от обявената началната тръжна цена.

3. При възникване на обстоятелства, които правят невъзможно откриването или продължаването на отложения търг, комисията съставя протокол, въз основа на който се насрочва нов търг или се прекратява със заповед на кмета на Общината.

4. Когато за провеждането на търга/повторния търг, не се регистрира нито един участник, както и когато не бъде обявен участник, спечелил търга, комисията го обявява за „непроведен“ и се провежда повторен търг в деня и часа, посочени в заповедта по чл. 68, ал. 2 от Наредбата. В този случай комисията изготвя протокол, който се подписва от всички членове. Екземпляр от протокола се представя от председателя на комисията на

касата на общината – при внесен депозит в брой или на счетоводството – при внесен депозит по банков път за връщане на внесената сума. **За повторния търг се подават отново необходимите документи, тръжната документация се закупува отново, независимо дали е закупувана от съответния участник в първия търг.** (чл. 76, ал. 2 от Наредбата).

5. На заседанията на комисията при отваряне на пликите със заявленията за участие и пликите с ценовите предложения могат да присъстват кандидатите лично или техните упълномощени представители. Липсата или закъснение на участника или неговия представител не е основание за отстраняване от участие. Ценовите предложения се заверяват с подписите на всички членове на комисията. (чл. 75, ал. 6 от Наредбата). **Декласираните от комисията кандидати нямат право да присъстват на отварянето на пликите с ценовите предложения. Пликите с ценовите предложения на декласираните участници не се отварят от комисията.**

6. Когато кандидатът – физическо, юридическо лице или едноличен търговец се представлява чрез пълномощник, който присъства на провеждането на търга, същият се легитимира пред комисията като такъв, с документ за самоличност и **оригинала** на пълномощното.

7. В деня и часа, определени за провеждане на търга:

7.1. В деня на провеждането на търга комисията разпечатва подадените пликите по реда на постъпването им и се запознава с редовността на подадените документи.

7.2. Председателят на комисията:

7.2.1. проверява присъствието на членовете на комисията;

7.2.2. обявява откриването на търга, неговия предмет, проверява представените документи от кандидатите, констатира дали са изпълнени условията за провеждане на търга;

7.2.3. обявява допуснатите до участие кандидати и тези, които се декласират, поради неспазване на някое от условията, посочени в настоящата тръжна документация;

7.2.4. обявява класираният на първо място кандидат и закрива търга.

7.2.5. При необходимост и по негова преценка, в случаите по чл. 65, ал. 6 от Наредбата, председателят на тръжната комисия преустановява провеждането на съответната процедура и насрочва новото ѝ провеждане на обявената повторна дата, като устно уведомява за това присъстващите. При новото провеждане, процедурата започва от действието, при което е била прекъсната. Фактите и обстоятелствата по предходната точка, се отразяват в протокола за провеждането на търга. (чл. 65, ал. 7 от Наредбата);

7.3. В случаите по т. 7.2.5, когато се отлага започната вече тръжна процедура, обявените до този момент за спечелили участници за отдаване под наем - предмет на публичния търг, респективно закупилите документация, запазват правата си.

8. Офертите се класират според размера на предложената наемна цена по критерий **„най-висока предложена годишна наемна цена в лв/дка“**. В случай, че двама или повече участници са предложили еднаква по размер най-висока наемна цена, търгът продължава с явно наддаване **само между тях**, като наддаването започва от предложената от участниците цена. Стъпката на наддаване в този случай се определя от председателя, съгласно чл. 84, ал. 2 от Наредбата. При отказ за участие в наддаването, търгът се прекратява и обявява за непроведен. (чл. 75, ал. 7 от Наредбата);

9. В случай, че някой от участниците с равна най-висока цена или техни представители не присъстват, търгът се спира и председателят насрочва възобновяването му за друг ден и час като търг с явно наддаване, като уведоми съответните участници с равна цена. Ако един или повече от участниците с равна цена не присъства на търга, същите се уведомяват по посочените от тях средства за контакт. В определения ден и час търгът се провежда само между явилите се участници, а ако се яви само един - същият се обявява за спечелил, ако потвърди предложената от него в писменото предложение цена. (чл. 75, ал. 8 от Наредбата)

10. Когато двама или повече кандидати са предложили еднаква втора по размер цена, комисията, в присъствието на явилите се участници, определя чрез жребий и класира един от тях на второ място. (чл. 77 от Наредбата);

11. Комисията изготвя протокол за провеждането на търга в два екземпляра, който се подписва от всички членове.

12. В случаите на голям брой имоти в дадено землище и невъзможност за приключване на търга в рамките на работния ден, търгът се спира и се насрочва дата и час за неговото продължение като това обстоятелство се отразява в протокола по т. 11.

13. Останали след провеждане на търга свободни имоти, поради декласиране или неподадени за тях заявления, са предмет на повторния търг, посочен в заповедта на кмета на общината за откриване на процедурата, при същия ред и условия. Информацията се актуализира след приключването на търга и се обявява на Интернет страницата на Общината.

14. Въз основа на резултатите от проведения търг, обективирани в протокола по т. 11 от настоящата тръжна документация, кметът на общината, в 14-дневен срок от приключване на процедурата по провеждането на публичния търг, издава заповед по чл. 80 от Наредбата, с която определя: наемателя, сроковете, реда, начина и условията на плащане на наемната цена; дължимите данъци, такси; други изисквания, които наемателят, трябва да внесе и/или изпълни.

15. Заповедта по т. 14 се издава в 14-дневен срок от приключване на процедурата по провеждането на публичния търг и се съобщава като се публикува на интернет страницата на Общината и се поставя на информационните табла в административната й сграда. При поискване от заинтересован участник, същият има право да получи копие от заповедта.

16. Заповедта по т. 14 може да се оспори от заинтересованите участници в публичния търг, в 14-дневен срок от деня на съобщаването ѝ пред компетентния съд по реда на Административно-процесуалният кодекс (АПК).

17. След като влезе в сила, заповедта по т. 14 се връчва на спечелилия участник по реда на АПК.

18. Спечелилият участник е длъжен да внесе дължимите суми в срока, определен в заповедта, като същият започва да тече от датата на връчването ѝ.

VIII. ОСВОБОЖДАВАНЕ НА ДЕПОЗИТИ

След закриване на търга, председателят на комисията представя екземпляр от протокола по р. VII, т. 11 в касата/счетоводството на община Иваново за възстановяване на депозитите при следните условия:

1. На спечелилия търга участник депозитът не се възстановява, а се прихваща от достигната наемна цена;

2. Когато спечелилия участник не внесе дължимите суми в определения срок, той губи правата си за сключване на договор, а внесенят депозит не му се възстановява. В този случай, кметът на общината може да покани за плащане в определен срок и сключване на договор класираният на второ място участник, **по предложената от него цена, но не по – ниска от 90 на 100 от цената предложена от първия участник.**

3. Ако и класираният на второ място участник, с предложена цена, отговаряща на изискването по т. 2, не внесе дължимите суми в определения срок, депозитът му не се възстановява и се предприемат действия по обявяване и провеждане на нов търг за наем.

4. Ако предложената цена на класираният на второ място участник не отговаря на изискването на т. 2, депозитът му се освобождава на общо основание по т. 5.

5. Внесените депозити от некласираните/декласираните кандидати се възстановяват в 1-месечен срок след приключването на търга, а депозитът на кандидата, класиран на второ място - след подписването на договора за наем със спечелилия кандидат.

6. Не се възстановяват депозитите на декласираните участници, в случаите, изрично посочени в настоящата тръжна документация.

7. Депозитите се превеждат по банковите сметки, представени от участниците.

8. Община Иваново освобождава депозитите без да дължи лихви за периода, през който средствата законно са престояли при нея.

9. В случай на прекратяване на процедурата за провеждане на търга с тайно наддаване, депозитите на всички участници се освобождават в срок от 10 работни дни от прекратяване на процедурата.

10. Депозит на обжалвал търга участник се възстановява след влизането в сила на съдебното решение.

IX. СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА НАЕМ

1. Въз основа на влязлата в сила заповед по т. 14 от раздел VII и извършени по нея плащания, кметът на общината сключва договор в 7-дневен срок с лицето, спечелило търга.

2. Не се допуска разсрочено плащане на наемната цена.

3. Ако подлежи на вписване, договорът за наем се вписва в 14-дневен срок от подписването му за сметка на наемателя в Агенция по вписванията – Служба по вписванията гр. Русе.

5. Договор не се сключва, когато:

5.1. не е извършено плащането за спечеления/ите на търг имот/и в срока, посочен в заповедта на кмета по т. 14 от раздел VII от настоящите тържни условия;

5.2. при оспорване на заповедта по т. 14, раздел VII, по реда на раздел VII т. 16 от настоящите тържни условия.

Забележка: В плика с документите за участие в търга не се прилагат:

- приложение № 4 от физическите лица.
- приложения № 5.1 и 5.2 - проект на договор за наем на имот-общинска собственост;
- приложение № 6-тържни условия.

Съгласувал:

Галина Иларионова
Секретар на община Иваново

Мариана Драшкова
Директор на Дирекция АПОФУС

Ирина Иванова
Директор на Дирекция СА

Цветелина Тодорова
Гл. юристконсулт

Изготвил:

Йорданка Савчева
Гл. експерт в Дирекция СА
25.10.2024