

Утвърждавам:/п/

Проф. Георги Янков

Ректор НХА

В сила от 27.04.2021 г.

**ПРАВИЛНИК за отдаване по наем на части от имоти,
предоставени за стопанисване и управление на Националната
художествена академия. Досиета и регистри на държавните
имоти, предоставени за стопанисване и управление на НХА.**

**I. ОТДАВНЕ ПОД НАЕМ НА ИМОТИ – ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ,
ПРЕДОСТАВЕНИ ЗА СТОПАНИСВАНЕ И УПРАВЛЕНИЕ НА НХА**

Чл. 1. (1) Настоящият раздел урежда процедурата за отдаването под наем на имоти – публична и частна държавна собственост, които са предоставени на НХА за стопанисване и управление.

(2) Имотите посочени в ал.1 се отдават под наем след провеждане на търг по реда на ЗДС и ППЗДС, освен ако в закон е предвидено друго.

Чл. 2 (1) Всяка процедура за отдаване по наем започва с доклад от Зам.-ректор по финансовата, административно-стопанската и строително-ремонтната дейност, който се внася за обсъждане в Академичния съвет на НХА. В доклада се описва имота и се мотивира нуждата от отдаването му под наем.

(2) След одобрение на доклада от АС, служител от СО предприема действия по ангажиране на независим оценител за изработване на оценка на имота, който ще се отдава под наем, съгласно чл. 41 от ППЗДС.

(3) Първоначалната наемна цена при провеждане на търгове за отдаване под наем на имоти за административни, производствени и стопански нужди се определя на базата на оценка, извършена от независим оценител.

(4) Първоначалната наемна цена по ал. 3 може да се намали до 30 на сто при неявяване на кандидати на първи търг.

(5) След внасяне на оценката на независимия оценител, от СО се изготвя документация за отдаване под наем, съгласно изискванията на ЗДС и ППЗДС

(6) Документацията се съгласува от юрист и главен счетоводител в НХА и от Зам.-ректор по финансовата, административно-стопанската и строително-ремонтната дейност.

(7) Срокът за отдаване под наем на имотите – частна и публична държавна собственост, не може да бъде по-дълъг от 10 години, при условие че се използват съобразно предназначението им и не се възпрепятства осъществяването на дейностите, за които са предоставени за управление.

(8) Отдадените под наем имоти – държавна собственост, не могат да се ползват извън предназначението им, да се преотдават и да се ползват съвместно по договор с трети лица.

(9) При нарушаване на забраните по ал. 8 договорът за наем се прекратява.

(10)Свързани лица не могат да са самостоятелни кандидати или участници в една и съща тръжна процедура при отдаване под наем на имоти или части от имоти – държавна собственост

Чл. 3 Търгът за отдаване под наем на имоти по чл. 1 се открива със заповед на Ректора на НХА, в която се определят:

1. имотите или частите от тях, които ще се предоставят под наем, и срокът за отдаване;
2. първоначална или минимална наемна цена;
3. предназначението на имотите или частите от тях;
4. видът на търга – с тайно или явно наддаване;
5. начина на плащане и евентуални обезпечения;
6. датата, мястото и часът за провеждане на търга;
7. специални изисквания към участниците, когато това се налага от вида и предназначението на имота;
8. размерът на депозита;
9. стъпката за наддаване – при търг с явно наддаване;
10. други тръжни условия.

Чл. 4 (1) Условието на търга, определени в заповедта, се публикуват поне в два национални ежедневника, както и на интернет страницата на съответната администрация най-малко 30 дни преди крайния срок за подаване на заявленията за участие, а при последващи търгове – най-малко 15 дни преди крайния срок за подаване на заявленията за участие.

(2) Условието на търга се обявяват и на видно място в сградата на Академията.

(3) Със заповедта се утвърждават и тръжната документация, условията за оглед на обекта, съставът на комисията по провеждането на търга и крайният срок за приемане на заявленията за участие.

(4) В тръжната документация се посочват документите, които трябва да се представят със заявленията за участие.

(5) Комисията по провеждането на търга се състои от 3 до 5 членове, като задължително в нейния състав се включват юрист и икономист.

(6) В заповедта за назначаване на комисията се определят и двама резервни членове.

(7) Определеният депозит (гаранция за участие) не може да бъде помалък от 0,5 на сто от началната цена.

(8) Търгът се провежда по реда на глава пета от ППЗДС и приключва със заповед на ректора, с която се определят лицето, спечелило търга, и наемната цена. Заповедта се издава в 7-дневен срок от датата на провеждането на търга.

(9) Заповедта, с която се определя лицето спечелило търга се съобщава на участниците в търга. Заинтересуваните участници могат да обжалват същата по реда на Административно-процесуалния кодекс.

(10) Заповедта с която се определя лицето спечелило търга, се обявява в сградата на НХА на място, достъпно за всички заинтересувани лица, и на интернет страницата на академията.

(11) Въз основа на заповедта, с която се определя лицето спечелило търга се сключва договор за наем.

(12) С договора за наем се определят редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, срокът, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия.

(13) Договорът за наем се прекратява на основанията и по реда на Закона за задълженията и договорите.

Чл. 5 (1) Търгът с явно наддаване може да се проведе, в случай че поне двама кандидати са подали заявление за участие, отговарящо на нормативните и тръжните условия за провеждане на търга.

(2) Когато на търга с явно наддаване се яви само един кандидат от подалите заявление за участие, търгът се отлага с два часа и ако след този срок не се яви друг, кандидатът се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна цена.

(3) Когато на търга с явно наддаване не се яви кандидат, той се обявява за непроведен и се насрочва нов търг в едномесечен срок.

(4) Когато на търга, провеждан повторно в случая по ал. 3, 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.

Чл. 6 (1) В деня и часа, определени за провеждането на търга, председателят на комисията проверява присъствието на членовете ѝ и обявява откриването на процедурата.

(2) Лицата, които са упълномощени от кандидатите, подали заявления за участие, се явяват и легитимират пред тръжната комисия чрез представяне на документ за самоличност и документ, удостоверяващ представителната власт.

(3) Ако в деня и часа, определени за провеждането на търга с явно наддаване, не се яви представител на някой от кандидатите, комисията го отстранява от участие, а вношеният от него депозит се задържа.

Чл. 7. (1) При търг с явно наддаване преди започването на търга председателят на комисията поканва последователно по реда на подаване на заявленията всички допуснати кандидати да потвърдят устно началната тръжна цена.

(2) Когато някой от допуснатите кандидати откаже да потвърди началната тръжна цена, председателят не допуска този кандидат да продължи да участва в процедурата, а вношеният от него депозит за участие се задържа.

(3) Председателят на комисията обявява началната цена, от която да започне наддаването, и стъпката за наддаване, която не може да бъде по-малка от 1 на сто и по-голяма от 10 на сто от началната тръжна цена.

(4) Наддаването се извършва чрез гласно обявяване от участниците на последователни суми над началната цена, разграничени със звуков сигнал от председателя на комисията. Всяко увеличение на цената трябва да бъде равно на стъпката за наддаване.

Чл. 8. (1) Участниците обявяват високо и ясно предлаганите суми и са обвързвани с тях без право да се позовават на грешка.

(2) Преди третото обявяване на последната предложена сума председателят прави предупреждение, че е последна и ако няма други предложения, търгът приключва със звуков сигнал. Председателят обявява предложената окончателна цена и спечелилия търга.

(3) За провеждането на търга и за резултатите от него комисията съставя протокол, в който посочва входящите номера на заявленията за участие на кандидатите, имената или наименованията им, платежните документи за внесените депозити, други обстоятелства по редовността на подадените документи и предложените цени.

(4) Препис-извлечение от протокола относно проведения търг се връчва на спечелилия участник, а при писмено поискване – и на другите заинтересувани участници.

Чл. 9. (1) Когато след изрична покана от председателя участниците в търга, потвърдили началната тръжна цена, не участват в наддаването, внесените от тях депозити не се връщат и търгът се прекратява.

(2) Депозитът не се връща и на участник, който е определен за спечелил търга, но откаже да заплати предложената от него цена.

Чл. 10. (1) Търгът с тайно наддаване може да се проведе, в случай че поне един кандидат е подал заявление за участие, отговарящо на нормативните и тръжните условия за провеждане на търга. Търгът с тайно наддаване се провежда, като участниците подават заедно със заявлението за участие и писмени ценови предложения.

(2) Кандидатът или упълномощен от него представител подава заявлението за участие в запечатан непрозрачен плик лично или по пощата с препоръчано писмо с обратна разписка, като върху плика посочва адрес за кореспонденция, телефон и по възможност - факс и електронен адрес.

(3) Предлаганата цена се представя в отделен запечатан непрозрачен плик с надпис "Предлагана цена", поставен в плика със заявлението за участие.

(4) При приемане на заявлението за участие върху плика се отбелязват поредният номер, датата и часът на получаването и посочените данни се записват във входящ регистър, за което на приносителя се издава документ.

(5) Не се приемат и се връщат незабавно на кандидатите заявления за участие, които са представени след изтичането на крайния срок или са в незапечатан, прозрачен или в скъсан плик. Тези обстоятелства се отбелязват в съответния входящ регистър.

Чл. 11. (1) В деня на провеждането на търга комисията разпечатва подадените пликове по реда на постъпването им и се запознава с редовността на подадените документи.

(2) Участниците в търга или техни упълномощени представители могат да присъстват при отваряне и разглеждане на ценовите предложения от комисията.

Чл. 12. (1) Комисията отбелязва в протокола за разглеждане, оценяване и класиране на ценовите предложения входящите номера на заявленията за участие на кандидатите, имената или наименованията им, платежните документи за внесения депозит, другите обстоятелства по редовността на подадените документи и предложените цени.

(2) Ценовите предложения се подписват най-малко от трима членове на комисията.

Чл. 13. (1) Редовно подадените ценови предложения се класират в низходящ ред според размера на предложената цена.

(2) В случай че двама или повече кандидати са предложили еднаква най-висока цена, председателят на комисията обявява резултата, вписва го в протокола и определя срок за провеждането на явен търг между тези кандидати.

(3) Председателят на комисията уведомява писмено или по факс участниците, предложили еднаква най-висока цена, за деня и часа за провеждането на явния търг по ал. 2.

(4) Провеждането на явния търг по ал. 2 започва с наддаване от предложената от участниците цена със стъпка на наддаване 10 на сто от тази цена.

(5) Резултатите от проведения явен търг по ал. 2 се отразяват в протокола по чл. 12, ал. 1

Правилникът е изготвен съгласно изискванията на Закона за държавната собственост и Правилника за неговото приложение.

II. АКТОВЕ ЗА ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ. ДОСИЕТА НА ДЪРЖАВНИТЕ ИМОТИ, ПРЕДОСТАВЕНИ ЗА СТОПАНИСВАНЕ И УПРАВЛЕНИЕ НА НХА.

Чл. 14. Техник строителство и архитектура – служител в Стопански отдел поддържа и съхранява досиетата на предоставените на НХА за стопанисване и управление държавни имоти.

Чл. 15. (1) Лицето по чл. 14, ал. 1 подрежда досиетата на имотите в специални класьори. Досиетата на имотите включват АДС, данъчни оценки, Разрешения за ползване, скици и др.

(2) Лицето по чл. 14, ал. 1 поддържа нарочен регистър на имотите по чл. 1 от този Правилник. Регистъра съдържа данни за вида и подробно описание на имота, местонахождението му, номер и дата на АДС, номер на договор за наем, ако е отдаден под наем и наемна цена.

(3) Лицето по чл. 14, ал. 1 отговаря за своевременното и достоверно съставяне на всички документи, свързани с недвижимите имоти по чл. 1 от настоящия Правилник /предприема действия по актуализиране АДС, издаване на АДС, нанасяне на актове по вече издадени актове/

(4) Досиетата по проведени търгове за отдаване под наем на имоти по чл. 1 от този правилник се съхраняват в ръководител Стопански отдел.

Заключителни разпоредби

§1. Настоящият Правилник е приет от АС на 27.04.2021 г., Протокол №16 и влиза в сила от дата на приемането му от АС, и отменя ПРАВИЛНИКА за отдаване на части от имоти под наем на Националната художествена академия, приет на заседание на Академическия съвет на Националната художествена академия на 30 септември 2009 г.