УТВЪРДИЛ:

/ДОЦ. Д-Р ВАСИЛИНА МАНЕВА,

ДИРЕКТОР/

Т Р Ъ Ж Н А Д О К У М Е Н Т А Ц И Я

ЗА ТЪРГ ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ – ПУБЛИЧНА ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. Предмет и цена;
2. Вид и условия на търга;
3. Необходими документи за участие;
4. Декларации /образци/;
5. Заявление /образец/;
6. Проекто-договор.

ПРЕДМЕТ И ЦЕНА

Отдаване под наем на недвижим имот – публична държавна собственост – за срок от 10 години, а именно:

Сграда „Изкупуване” с площ 240 кв. м., на два етажа, масивна, находяща се в двора на Институт по земеделие, гр. Карнобат, ул. „Индустриална” № 1, АПДС № 3159/2004 г., като имотът се ползва по предназначение – стопанска постройка, с начална месечна наемна цена 270 евро /двеста и седемдесет евро/ без ДДС.

Депозит за участие в търга – 20,00 евро /двадесет евро/.

ВИД И УСЛОВИЯ НА ТЪРГА

I. Вид на търга и условия за участие

- Наемателят ще бъде определен чрез търг с явно наддаване;
- Търгът ще се проведе на 10. 06. 2026 г. от 13:00 часа в заседателната зала на Института по земеделие – Карнобат, бл. 1, ет. 2;
- Тръжната документация може да се получи от деловодството на Института или от интернет страницата: www.iz-karnobat.com
- Документи за участие в търга се приемат до 16:00 часа на 08.06.2026 г.
- Депозитът за участие в търга е 20,00 /двадесет/ евро.
- Краен срок за внасяне на депозита – до 16:00 часа на 08. 06. 2026 г.
- Оглед на имота може да бъда извършен всеки работен ден от 9:00 до 11:00 часа, след съгласуване с представител на Института.

II. Ред за работа на комисията

- В деня и часа определени за провеждане на търга, участниците, подали офертни документи се явяват на търга и се легитимират пред комисията, чрез представяне на документ за самоличност и пълномощно – в случаите на упълномощаване.
- В деня и часа на провеждането на търга, председателят на комисията проверява присъствието на членовете на комисията, обявява откриването на търга, неговия предмет и обект, проверява представените от участниците документи и установява дали участниците са изпълнили условията за участие в търга.
- Председателят на комисията обявява допуснатите до участие кандидати и тези, които се отстраняват, поради неспазване на някое от условията за участие, предвидени в тръжната документация, като посочва конкретно основание.

- В случай че отсъстват повече от половината членове на комисията или правоспособният юрист на комисията, търгът се отлага за същия час и място на следващия работен ден.
- 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.
- 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.

•Председателят на комисията обявява предмета на търга и началната цена, от която започва наддаването и определената в заповедта стъпка на наддаване, която не може да бъде по-малка от 1на сто и по-голяма от 10 на сто от началната цена.

•Преди да започне наддаването, председателят на комисията поканва последователно по реда на подаване на офертните документи всички допуснати участници в търга да потвърдят устно началната цена.

•В случай че някой от допуснатите участници откаже да потвърди началната цена, той не се допуска до по-нататъшно участие в търга. В този случай внесеният от него депозит се задържа.

•Наддаването се извършва чрез обявяване от участниците на последователни суми над началната цена, разграничена от председателя, като всяко увеличение трябва да бъде равно на стъпката на наддаване, определена от председателя на комисията.

•Преди третото обявяване на последната оферта председателят прави предупреждение, че е последна, и ако няма друго предложение – обявява приключването на търга.

•Председателят обявява участникът, предложил най-висока цена и закрива търга.

•В случай, че участниците в търга потвърдят началната цена, но никой от тях не обяви следваща по размер цена, по-висока от началната с една стъпка, търгът се закрива и внесените от тях депозити за участие се задържат.

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

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

III. Резултати от търга и условия за сключване на договор

- Въз основа на резултатите от проведения търг, в 7-дневен срок от провеждането му, Директорът на Института издава заповед, с която обявява участниците, класирани на първите три места и определя за контрагент участника, класиран на първо място.
- В заповедта се посочва цената, предложена от класирания на първо място участник, начинът на плащане, както и обезпеченията, ако следва да се предоставят такива.
- Заповедта се връчва срещу подпис на участника, класиран на първо място, съответно на негов упълномощен представител – по пощата с писмо с обратна разписка.
- Договорът по предмета на търга се сключва в 14-дневен срок от изтичане на срока на обжалване на заповедта.
- При неизпълнение в срок на задължението за сключване на договор се счита, че участникът, класиран на първо място, се отказва от сключване на договор. В тези случаи сключването на договор се предлага на участниците класирани на второ и трето място по предложената от тях цена. Ако не се стигне до сключването на договор, Директорът на Института насрочва нов търг.
- При повторно провеждане на търг в него не могат да участват лицата, отказали да сключат договор по предходния търг.
- Внесеният депозит се задържа, когато участник в търга:
    1. Подаде жалба срещу заповедта за определяна на резултатите от търга;
    2. Откаже да потвърди началната цена;
    3. Е подал заявление за участие, но не се яви на търга;
- Внесените депозити на неспечелилите участници се освобождават в срок от три работни дни след изтичане срока за подаване на жалба срещу заповедта за определяне на резултатите от търга.
- Депозитите на класираните на първите три места участници се освобождават в срок от три дни след сключването на договора.
- Плащането на цената по договора се извършва по банкова сметка на Институт по земеделие – Карнобат в УниКредит Булбанк, BIC: UNCRBGSF, IBAN: BG05 UNCR 7630 3100 1139 42 или в касата на Института.
- Имотът, предмет на сделката, се предава с приемо-предавателен протокол от представител на Института на спечелилия участник.
- Допълнителна информация на тел. 0559/ 25847, 0895/610057.

НЕОБХОДИМИ ДОКУМЕНТИ ЗА УЧАСТИЕ В ТЪРГА

1. Заявление за участие /образец/;
2. Документ, удостоверяващ ЕИК на участника или документ за самоличност, ако участникът е физическо лице;
3. Документ за внесен депозит;
4. Декларации по образец – за извършен оглед, за приемане на проекта на договор за наем, за липса на конфликт на интереси, за липса на свързаност по чл. 19а от Закона за държавната собственост /ЗДС/, за липса на непогасени финансови задължения към държавата, община или към Институт по земеделие-Карнобат;
5. Пълномощно с нотариална заверка на подписа, когато се участва чрез пълномощник;

Документите от участника се заверяват с подписа и печата му.

Офертните документи се подават в обявения срок в Института по земеделие – Карнобат в запечатан, непрозрачен плик, върху който се поставя входящ номер.

Д Е К Л А Р А Ц И Я

Долуподписаният/ата, ...,

(трите имена)

ЕГН.....,

л.к. № ....., издадена на ..... от .....,

адрес:.....,

в качеството си на ..... на .....,

с ЕИК.....,

със седалище и адрес на управление: .....

Д Е К Л А Р И Р А М, че съм запознат/а с:

1. Условията за провеждане на търга и нямам забележки, относно предварителната организация на търга;
2. Проекто-договора, приложен в тръжната документация, който ще подпиша при условие, че спечеля търга и нямам възражение по него;
3. Състоянието на обекта, за който кандидатствам и неговото местоположение, характеристики и действително състояние към момента и нямам претенции;
4. Предмета, срока и допълнителните условия за отдаване под наем на обекта, за който съм подал документи за участие в търга.
5. Нямам непогасени задължения към Институт по земеделие- Карнобат.

Дата:.....

Декларатор:.....

/……./

име и фамилия

Д Е К Л А Р А Ц И Я

за липса на свързаност по чл.19а от ЗДС

Долуподписаният/ата, ...,

(трите имена)

ЕГН.....,

л.к. № ....., издадена на ..... от .....,

адрес:.....,

в качеството си на ..... на .....,

с ЕИК.....,

със седалище и адрес на управление: .....

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ:

Не съм свързано лице с друг участник в настоящата тръжна процедура за отдаване под наем на имот – публична държавна собственост, представляващ: Сграда „Изкупуване“, с площ 240 кв. м., на два етажа, масивна, находяща се в двора на Институт по земеделие – Карнобат, с адрес: гр. Карнобат, ул. „Индустриална“ № 1, Акт за публична държавна собственост /АПДС/ № 3159/2004 г.

Известна ми е отговорността по чл. 313 от Наказателния кодекс за посочване на неверни данни.

Дата:.....

Декларатор:.....

/……./

име и фамилия

Д Е К Л А Р А Ц И Я

за наличие/липса на просрочени публични задължения към държавата

по чл. 162, ал. 2, т. 1 ДОПК

Долуподписаният/ата, ...,

(трите имена)

ЕГН.....,

л.к. № ....., издадена на ..... от .....,

адрес:.....,

в качеството си на ..... на .....,

с ЕИК.....,

със седалище и адрес на управление: .....

Като участник в търг за отдаване под наем на недвижим имот – публична държавна собственост, представляващ: Сграда „Изкупуване“ с площ 240 кв. м., на два етажа, масивна, находяща се в двора на Институт по земеделие – Карнобат, с адрес: гр. Карнобат, ул. „Индустриална“ № 1, Акт за публична държавна собственост /АПДС/ № 3159/2004 г.

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ:

Нямам просрочени задължения за данъци, включително акцизи, мита, както и задължителни осигурителни вноски и други публични задължения към българската държава, установени с влязъл в сила акт на компетентен орган.

Известна ми е отговорността по чл. 313 от Наказателния кодекс за посочване на неверни данни.

Дата:.....

Декларатор:.....

/……/

име и фамилия

ДО
ДИРЕКТОРА НА
ИНСТИТУТ ПО ЗЕМЕДЕЛИЕ
КАРНОБАТ

З А Я В Л Е Н И Е

ОТ:.....
адрес: гр..... ул.....№ .....
тел.: ....., e-mail: .....
ЕИК/ЕГН: …….....,
Представлявано от: ……

С настоящото заявявам, че желая да бъда допуснат до участие в търга с явно наддаване за отдаване под наем на недвижим имот – публична държавна собственост, а именно:

1. Сграда „Изкупуване” с площ 240 кв. м., на два етажа, масивна, находяща се в двора на Институт по земеделие, гр. Карнобат, ул. „Индустриална” № 1, АПДС № 3159/2004 г., който ще се проведе на 10. 06. 2026 г. от 13:00 часа в заседателната зала на Института по земеделие – Карнобат.

Прилагам:

1. Документ, удостоверяващ ЕИК на участника или документ за самоличност, ако участникът е физическо лице;
2. Документ за внесен депозит;
3. Декларации по образец;
4. Пълномощно с нотариална заверка на подписа, когато се участва чрез пълномощник.

Дата: …… Подпис: ……

Д О Г О В О Р

за наем на недвижим имот – публична държавна собственост

Днес, ……2026 г., в гр. Карнобат, между:

1. ИНСТИТУТ ПО ЗЕМЕДЕЛИЕ, БУЛСТАТ 102674956, Идент. № по ДДС: 102674956 със седалище и адрес на управление: гр. Карнобат, ул. ”Индустриална” № 1, представляван от доц. д-р Василина Димчева Манева – Директор, от една страна, наричана по-долу за краткост **НАЕМОДАТЕЛ**

и

2. …….., БУЛСТАТ …… (ЕГН…….) със седалище и адрес на управление: ……., представлявано от ……., от друга страна, наричано по-долу за краткост **НАЕМАТЕЛ**, а заедно наричани **СТРАНИТЕ**,

се сключи настоящият договор за наем на недвижим имот, публична държавна собственост, на основание чл. 16, ал. 2, чл. 19 ал. 1 от Закона за държавната собственост /ЗДС/, чл. 13, ал. 4 във връзка с чл. 13, ал. 5 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост /ППЗДС/ и Заповед № ……../……. г. за обявяване на резултатите от проведен търг с явно наддаване за отдаване под наем, с който СТРАНИТЕ се споразумяха за следното:

I. ПРЕДМЕТ И СРОК НА ДОГОВОРА

1.НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя на **НАЕМАТЕЛЯ** за временно и възмездно ползване недвижим имот – публична държавна собственост, представляващ:

Сграда „Изкупуване” с площ 240 кв. м., на два етажа, масивна, находяща се в двора на Институт по земеделие, с адрес: гр. Карнобат, ул. „Индустриална” № 1, АПДС № 3159/2004 г.,

Имотът е част от УПИ I, квартал 10, образуван от имот 71 по Плана на Производствена зона „Север” на гр. Карнобат, с площ 79 900 кв. м., съседи – улица.

2. Договорът се сключва за срок от 10 /десет/ години, считано от датата на подписването му.

3.Имотът се предава за ползване за на **НАЕМАТЕЛЯ** с приемо предавателен протокол, който се подписва от страните по договора.

4. При предаването /приемането/ на наемания имот **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да провери състоянието му и незабавно да съобщи на **НАЕМОДАТЕЛЯ** своите възражения по него, които се отразяват в приемо-предавателния протокол, подписан от страните по договора.

5. НАЕМОДАТЕЛЯТ не отговоря за недостатъците на наетото помещение, за които **НАЕМАТЕЛЯТ** е знаел или при обикновено внимание е могъл да узнае.

II. РАЗМЕР, УСЛОВИЯ И РЕД НА ПЛАЩАНЕ НА НАЕМНАТА ЦЕНА

6. НАЕМОДАТЕЛЯТ предоставя недвижимия имот, описан в **т. 1** от настоящия договор, на **НАЕМАТЕЛЯ** срещу месечна наемна цена в размер на …… евро /……. евро/ без ДДС.

6.1. ДДС се дължи от **НАЕМАТЕЛЯ,** съгласно приложимото законодателство върху определената в т. 6 наемна цена**.**

6.2. В наемната цена не са включени консумативни разходи, свързани с ползването на имота /електроенергия, вода и други разходи, както и за данъци и такси по Закона за местните данъци и такси/.

7. Към момента на подписване на настоящия договор **НАЕМАТЕЛЯТ** е платил сума в размер на две месечни наемни вноски. Сумата представлява гаранция за изпълнението на задълженията по договора.

8. Внесената гаранционна вноска е със срок на действие до изтичане срока на договора и обезпечава изпълнението му. Същата не се олихвява.

8.1. Гаранционната вноска се ползва от **НАЕМОДАТЕЛЯ** за погасяване на задължения на **НАЕМАТЕЛЯ** по настоящия договор или за плащане на направени от него разходи съгласно т**. 6.2.** от договора, свързани с ползването на имота.

9.Наемната цена се плаща ежемесечно по банков път на **НАЕМОДАТЕЛЯ** до 25-то число на текущия месец по следната банкова сметка на Институт по земеделие – Карнобат: УниКредит Булбанк, BIC: UNCRBGSF, IBAN: BG05 UNCR 7630 3100 1139 42 или в касата на Института

9.1. Консумативните разходи за електроенергия, вода и други разходи, свързани с ползването на имота, се определят ежемесечно на база показанията на контролно-измервателните уреди и споразумителен протокол и се заплащат от **НАЕМАТЕЛЯ.**

10. Наемната цена по т. 6 от настоящия договор може да бъде променена годишно едностранно от **НАЕМОДАТЕЛЯ** с годишния инфлационен индекс, определен от Националния статистически институт

II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

11. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да заплаща определена наемна цена в края на всеки календарен месец, но не по-късно от 5 /пет/ дни от последния ден на съответния календарен месец, по банкова сметка на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, посочена в настоящия договор.

12. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да използва помещението по предназначение – стопанска постройка.

13. НАЕМАТЕЛЯТ няма право да преотстъпва за ползване наетото помещение или части от него, да го ползва съвместно с договор с други лица, да го отдава под наем или пренаема, както и да променя предназначението му.

14. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да заплаща всички разходи, свързани с обичайното ползване на помещението /такси за електроенергия, вода и други/ и разходите за обикновени текущи ремонти и поправки на повреди, както и да се грижи за целостта и добрия му вид.

15. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен за своя сметка да извършва всички поправки отнасящи се до повреди, които се дължат на обикновеното употребление на помещението.

16. Всички разходи, свързани с ползването на помещението, са за сметка на **НАЕМАТЕЛЯ.**

17. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да спазва санитарно-хигиенните изисквания и екологични норми, ако такива са приложими, да поддържа ред и чистота в ползваното помещение и на прилежащата към него площ.

18. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да заплати на **НАЕМОДАТЕЛЯ** обезщетение за вредите, причинени по време на ползване на помещението, освен ако се дължат на причина, за която той не отговаря. Той дължи обезщетение и за вредите, причинени от негови работници и/или служители или други лица извършващи дейност в негова полза.

19. НАЕМАТЕЛЯТ може да извършва подобрения в наетото помещение само с писмено съгласие на **НАЕМОДАТЕЛЯ**.

20. Всички подобрения, извършени в наетото помещение, са за сметка на **НАЕМАТЕЛЯ** и след приключване на наемното правоотношение остават за **НАЕМОДАТЕЛЯ**, без последния да дължи каквито и да било плащания за тях.

21. Реконструкции и преустройства в наетото помещение могат да се извършват само с писмено съгласие на **НАЕМОДАТЕЛЯ**.

22. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да съобщава незабавно на **НАЕМОДАТЕЛЯ** за повредите, както и за посегателствата от трети лица върху наетото помещение.

23. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да върне наетото помещение след прекратяване на договора, в същото състояние, в което е бил предаден, като се отчита обичайното изхабяване.

24. Връщането на имота и евентуалните възражения на **НАЕМОДАТЕЛЯ** се удостоверяват с протокол, подписан от страните по договора.

III. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

25. НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да предаде помещението на **НАЕМАТЕЛЯ** съобразно изискванията в този договор.

26. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да извършва проверки в предоставеното помещение по всяко време, без това да пречи на обичайната дейност на **НАЕМАТЕЛЯ** и след уведомяването му.

27. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да получава наемната цена в уговорения срок.

28. НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да издава надлежен документ /фактура/ за получавания наем.

29. НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да обезпечи несмущаваното ползване на наетото от **НАЕМАТЕЛЯ** помещение.

IV. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА И НЕУСТОЙКИ

30. Действието на настоящия договор се прекратява:

30.1. по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма;

30.2. с изтичане срока, за който е сключен;

30.3. с двумесечно писмено предизвестие от страна на **НАЕМАТЕЛЯ,** когато прекратяването е преди изтичането на срока на договора, като в този случай **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи неустойка в размер на двумесечната наемна цена без ДДС.

31. Действието на договора може да бъде прекратено едностранно от **НАЕМОДАТЕЛЯ** без предизвестие:

31.1. поради неплащане на наемната цена от страна на **НАЕМАТЕЛЯ** за два месеца или поради неплащане в срок три пъти.

31.2. поради извършване на ново строителство или пристрояване, разрешени по установения ред, когато се засяга ползваното помещение;

31.3. поради лошо управление;

31.4. когато **НАЕМАТЕЛЯТ** престане да отговаря на условията, установени с Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с държавно имущество;

31.5. когато помещението се ползва в нарушение на т. 13 и 14.

31.6. при нарушаване на други клаузи на настоящия договор;

31.7. при погиване на имота;

31.8. когато имотът не се ползва по предназначение;

32. при прекратяване на договора в случаите на т.31.1., 31.3., 31.5. или 32.6., **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи неустойка в размер на двукратната месечна наемна цена.

33. При забава в плащането на наемната цена след срока по т.6 **НАЕМАТЕЛЯТ** дължи неустойка в размер на 10% от месечния наем и по 0,1% за всеки просрочен ден.

V. ДРУГИ УСЛОВИЯ

34.Гаранционната вноска се връща на **НАЕМАТЕЛЯ** след прекратяване на договора, ако **НАЕМАТЕЛЯТ** няма неизплатени суми по него.

35. Приемането/предаването на наетото помещение, както и евентуални възражения, се извършва с подписването на двустранен приемо-предавателен протокол, в който се описва състоянието на помещението и който се счита неразделна част от договора. При липса на приемо-предавателен протокол се счита, че помещението е предадено/прието в надлежно състояние.

36. Настоящият договор може да бъде изменян или допълван само по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма, и представляващо неразделна част от договора, непротиворечащо на законовите разпоредби.

37. За неуредените въпроси в настоящия договор се прилагат разпоредбите на законодателството на Република България.

При подписването на договора се представиха следните документи: акт за публична държавна собственост № 3159/2004 г., заповед на Директора на ИЗ – Карнобат № ……

Настоящият договор се състави и подписа в два еднообразни екземпляра – по един за всяка от страните.

НАЕМОДАТЕЛ: **НАЕМАТЕЛ:**

/...../ /...../