



МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ ЮГОИЗТОЧНО ДЪРЖАВНО ПРЕДПРИЯТИЕ

Адрес: гр.Сливен, ПК 8800, ул. „Орешака” № 15А, тел. 044/ 62 29 21, факс 044/ 62 20 77, e-mail: uidp@uidp-sliven.com

Т Р Ъ Ж Н А Д О К У М Е Н Т А Ц И Я

За участие в процедура: търг с явно наддаване за отдаване под наем на недвижими имоти – частна държавна собственост, предоставени за управление на „ЮГОИЗТОЧНО ДЪРЖАВНО ПРЕДПРИЯТИЕ“ ДП, в териториалния обхват на ТП „Държавно горско стопанство Твърдица“ – хижа „Горски дом“ и прилежащата към хижата сграда

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е:

1. Препис от заповед № РД-10-377/30.10.2025 г. на директора на ЮИДП ДП;
2. Тръжни условия;
3. Приложение № 1 – Заявление за участие;
4. Приложение № 2 – Декларация (само за юридически лица) относно липсата на обстоятелствата по т. 1.1 - т. 1.3 на Раздел VII от тръжната документация;
5. Приложение № 3 – Декларация относно липсата на обстоятелствата по т. 1.5, 1.6 и т. 2 на Раздел VII от тръжната документация;
6. Приложение № 4 – Декларация относно обстоятелствата по т. 1.7 на Раздел VII от тръжната документация;
7. Приложение № 6 – Проект на договор.

Такса за тръжната документация: 60,00 лв (шестдесет лева) с вкл.ДДС/30.68 евро (тридесет евро и шестдесет и осем евроцента) с вкл. ДДС

гр. Сливен, 2025 г.

ТРЪЖНИ УСЛОВИЯ

I. ПРЕДМЕТ НА ТЪРГА.СРОК ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ.

Недвижими имоти – частна държавна собственост, предоставени за управление на „ЮГОИЗТОЧНО ДЪРЖАВНО ПРЕДПРИЯТИЕ“ ДП, в териториалния обхват на ТП „Държавно горско стопанство Твърдица“ – хижа „Горски дом“ и прилежащата към хижата сграда, попадащи в ПИ с идентификатор 72165.632.138 по КККР на гр.Твърдица, м.“Предела“, площ 3176 кв.м, горска територия, НТП: друг вид дървопроизводителна гора, а именно:

- Сграда с идентификатор 72165.632.138.1 със ЗП 190 кв.м, брой етажи: 2 (два), предназначение: курортна туристическа сграда, технически характеристики на сградата: масивна сграда, строена 1963 г, година на преустройство 2008 г. Първи етаж със ЗП 190 кв.м, втори етаж със ЗП 100,58 кв.м и тавански етаж със ЗП 95,30 кв.м, РЗП 385,88 кв.м, съгласно АЧДС № 7306/19.10.2022 г на Областен управител на област Сливен и скица на сграда № 15-1772953-12.09.2025 г на АГКК;

- Сграда с идентификатор 72165.632.138.2 със ЗП 62 кв.м, брой етажи 1(един), предназначение: друг вид сграда за обитаване, технически характеристики на сградата: паянтова сграда, складово помещение, строена през 1963 г, година на преустройство 2008 г, съгласно АЧДС № 7306/19.10.2022 г на Областен управител на област Сливен и скица на сграда № 15-1772957-12.09.2025 г.

Срокът за отдаване под наем на имотите е 10 години.

Недвижимите имоти, подлежащи на отдаване под наем, да се ползват само по предназначение, без право да се пренаемат и да се ползват съвместно по договор с трети лица.

II. ВИД НА ТЪРГА.

Търг с явно наддаване по реда на Глава V от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост.

III. ДАТА И МЯСТО НА ПРОВЕЖДАНЕ НА ТЪРГА.

1. Търгът ще се проведе на **22.12.2025 г. от 10:00 часа** в административната сграда на Централно управление на ЮИДП ДП, находяща се на адрес: гр.Сливен, ул.“Орешака“ № 15а.

2. При възникване на обстоятелства, които правят невъзможно откриването на търга или неговото приключване, се насрочва повторен търг, който да се проведе на 12.01.2026 г от 10:00 часа в административната сграда на Централно управление на ЮИДП ДП, находяща се на адрес: гр.Сливен, ул.“Орешака“ № 15а.

Оглед на имотите, закупуване на тръжна документация, внасяне на депозит и подаване на заявление за участие в повторния търг се извършват от 08:30 часа до 17:00 часа в срок до 17.00 ч на деня предхождащ търга. Повторният търг се провежда при същите условия като първоначалния.

3.Търгът с явно наддаване може да се проведе, в случай, че поне двама кандидати са подали заявления за участие, отговарящо на нормативните и тръжните условия за провеждането на търга.

IV. НАЧАЛНА ТРЪЖНА ЦЕНА.

Общата начална месечна тръжна цена за имотите е в размер на **600,00 лв (шестстотин лева) без ДДС/306,78 евро (триста и шест евро и седемдесет и осем евро цента)**, съобразена с експертна оценка, изготвена от „ОЦЕНИТЕЛСКА КОМПАНИЯ“ ООД с лицензиран оценител – инж. Мариета Петкова, притежаваща сертификат за оценителска правоспособност за недвижими имоти регистрационен номер 100101415 от 14.12.2009 г. на Камарата на независимите оценители в България и

съгласувана с писмо на министъра на земеделието и храните с рег.индекс 70-4584/24.10.2025 г.

V. ДЕПОЗИТ ЗА УЧАСТИЕ В ТЪРГА.

Депозитът за участие в търга е в размер на 60,00 лв (шестдесет лева)/30.68 евро (тридесет евро и шестдесет и осем евроцента) с ДДС, вносим в касата на ТП ДГС „Твърдица” или по банков път по сметка: IBAN: BG19 UBBS 8155 1004 4553 55, BIC: UBBSBGSF при банка „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД в срок до 17:00 часа на 16.12.2025 г.

1. Внесените депозити на отстранените и на неспечелилите участници се освобождават в срок от 3 работни дни след изтичане на срока за обжалване на заповедта за определяне на резултатите от търга.

2. Депозитите на спечелилия търга и на класирания на второ място се задържат до заплащане на предложената наемна цена и сключване на договора.

3. При прекратяване на процедурата депозитите на всички кандидати се освобождават в срок от 3 работни дни, след изтичането на срока за обжалване на заповедта за прекратяване.

Наемодателят освобождава депозита по т. 1, 2 и 3, без да дължи лихви за периода, през който средствата законно са престояли при него.

4. Внесените депозити се задържат и не се връщат, когато кандидат в процедурата:

- 4.1. Оттегли заявлението си за участие след изтичане на срока за подаване на заявленията;
- 4.2. Ако в деня и часа, определени за провеждането на търга, не се яви представител на някой от кандидатите;
- 4.3. Когато някой от допуснатите кандидати откаже да потвърди началната тръжна цена;
- 4.4. Когато след изрична покана от председателят на комисията по време на провеждането на търга с явно наддаване участниците в търга, потвърдили началната тръжна цена, не участват в наддаването;
- 4.5. Обжалва заповедта за определяне на резултатите от търга – до решаване на спора;
- 4.6. Е определен за спечелил търга, но не изпълни задължението си да сключи договор.

VI. ОГЛЕД.

Огледът на имотите предмет на търга е задължителен и се извършва всеки работен ден от 08:30 часа до 17:00 часа в срок до деня 17:00 ч на 16.12.2025 г, след представяне на документ за закупена тръжна документация, за което се съставя и подписва протокол за извършения оглед. Разходите за оглед са за сметка на участника.

VII. ПРАВО НА УЧАСТИЕ В ТЪРГА.

1. До участие в търга се допускат както физически, така и юридически лица, които трябва да отговарят на следните изисквания:

- 1.1 не са лишени от правото да упражняват търговска дейност;
- 1.2 не са обявени в несъстоятелност и не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
- 1.3. не се намират в ликвидация или в производство по обявяване в ликвидация;
- 1.4. нямат парични задължения към държавата, установени с влязъл в сила акт на компетентен орган или задължения към осигурителните фондове, освен ако

компетентният орган е допуснал разсрочване или отсрочване на задълженията;

1.5. нямат изискуеми парични задължения към „ЮГОИЗТОЧНО ДЪРЖАВНО ПРЕДПРИЯТИЕ“ ДП – централно управление и териториалните му поделения;

1.6. не са свързани лица с директорите на „ЮИДП“ ДП, ТП ДГС „Твърдица“ или със служителите на ръководни длъжности в ЦУ на „ЮИДП“ ДП и в ТП ДГС „Твърдица“ по смисъла на § 1, т. 13 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и § 1, т. 9 от Допълнителните разпоредби на Закона за противодействие на корупцията;

1.7. извършили са оглед на имотите и са съгласни с тръжните условия;

2. Свързани лица по смисъла на § 1а, т. 6 от Допълнителните разпоредби на Закона за държавната собственост не могат да са самостоятелни кандидати или участници в настоящата тръжна процедура, съгласно разпоредбата на чл. 19а от ЗДС.

3. Участниците в търга или техни упълномощени представители присъстват в деня и часа, определени в заповедта за провеждането на търга.

5. Едно лице може да представлява само един участник в процедурата.

VIII. ДОКУМЕНТИ ЗА УЧАСТИЕ В ТЪРГА.

1. Документите, които кандидатите е необходимо да представят, за да бъдат допуснати до участие в търга, са следните:

1.1. заявление за участие по образец – **приложение № 1**;

1.2. посочване на Единен идентификационен код (ЕИК) за регистрация в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел – за юридическите лица вписани в ТРРЮЛНЦ или посочване на код по БУЛСТАТ- за юридически лица вписани в регистър БУЛСТАТ;

1.3. документ за закупени тръжни книжа (заверено копие от кандидата или оригинал);

1.4. документ за платен депозит (заверено копие от кандидата или оригинал);

1.5. декларация по образец - **приложение № 3** (само за юридически лица) за липса на обстоятелствата по т. 1.1, 1.2 и 1.3 от раздел VII от настоящите условия;

1.6. декларация по образец - **приложение № 4** за липса на обстоятелствата по т. 1.4, 1.5, 1.6 и т. 2 от раздел VII от настоящите условия;

1.7. декларация по образец - **приложение № 5** за извършване на оглед на имотите и запознаване с тръжната документация;

1.8. проект на договор, страниците на който са подписани от кандидата в търга - **приложение № 6**;

1.9. нотариално заверено пълномощно - необходимо е когато кандидатът не участва лично, а чрез свой упълномощен представител.

2. Физическите лица, които не са търговци представят документите, посочени в т. 1.1, 1.3, 1.4, 1.6, 1.7, 1.8 и 1.9 (когато е приложимо).

IX. ДЕПОЗИРАНЕ НА ДОКУМЕНТИ ЗА УЧАСТИЕ В ТЪРГА.

1. Кандидатите за участие в търга се регистрират за участие чрез подаване на заявление за участие, ведно с необходимите документи.

2. Документите за участие се депозират в деловодството на ТП ДГС „Твърдица“, с адрес: гр.Твърдица, ул.“Балкан“ № 29 - всеки работен ден от 08:30 часа до 17:00 часа в срок до 17:00 ч на 18.12.2025 г, като се подават лично или чрез упълномощен представител, както и по пощата с препоръчано писмо с обратна разписка.

3. Върху плика с документите за участие в търга се посочва името на кандидата, адрес за кореспонденция, телефон, а при възможност факс или електронен адрес, както и предмета на търга, съгласно тръжната документация. Ако предложението е изпратено

по пощата с препоръчано писмо, същото трябва да е постъпило в деловодството на ТП ДГС „Твърдица“, най-късно до 17:00 часа на 18.12.2025 г.

4. При приемане на документи 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. Сроктът на депозиране на документите за участие в повторния търг е до 17:00 ч. на деня, предхождащ провеждането на същия.

6. Не се приемат и се връщат незабавно на кандидатите документи 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.

Заявлението се счита за редовно подадено, в случай че е реално постъпило в деловодството на ТП ДГС „Твърдица“ в срока, определен за подаването му.

X. РАЗНОСКИ ПО ТЪРГА.

Всеки участник поема всички разноски по изготвянето на документите и представянето им, независимо от изхода на търга. Представените от кандидатите документи за участие в търга не се връщат.

XI. ОСНОВАНИЯ ЗА НЕДОПУСКАНЕ ИЛИ ОТСТРАНЯВАНЕ НА УЧАСТНИЦИТЕ ОТ УЧАСТИЕ В ПРОЦЕДУРАТА.

Комисията взема решение за недопускане или отстраняване от участие в процедурата участник:

1.Който не отговаря на условията за допустимост от раздел VII от настоящите условия;

2.Който не е представил някой от изискуемите документи от настоящите условия;

3.За когото се установи невярно деклариране на обстоятелство от раздел VII от настоящите условия;

4.Който е представил оферта, която е непълна или не отговаря на предварително обявените условия на наемодателя;

5.Когато кандидата не се яви в деня и часа определен за провеждането на търга;

6.Когато допуснат участник откаже да потвърди началната тръжна цена се отстранява от участие.

Причините за отстраняването и отстранените участници се посочват в протокола на Комисията.

XII. ХОД НА ПРОЦЕДУРАТА ЗА ПРОВЕЖДАНЕТО НА ТЪРГА.

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 провеждането 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.В деня и часа, определени за провеждането на търга, кандидатите или техни упълномощени представители **задължително** присъстват на заседанието на Комисията.

4.Ако не се яви представител на някой от кандидатите, комисията го отстранява от участие, а внесения от него депозит се задържа.

5.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 представителна власт (когато е приложимо).

6. Комисията проверява редовността на подадените заявления и отбелязва в протокола входящите им номера. Ако документите на кандидат не отговарят на изискванията от настоящите условия, същият не се допуска до следващо участие в търга. Това се съобщава на присъстващите и се вписва в протокола. Председателят на комисията съобщава на присъстващите кандидати кои от тях се допускат до участие в търга, кои се отстраняват, както и причините за отстраняването им. Преди започването на търга председателят на комисията поканва последователно по реда на подаване на заявленията всички допуснати кандидати да потвърдят устно началната тръжна цена.

7. Когато някой от допуснатите кандидати откаже да потвърди началната тръжна цена, председателят не допуска този кандидат да продължи да участие в процедурата, а внесения от него депозит се задържа. Председателят на комисията обявява началната цена, от която да започне наддаването, и стъпката за наддаване, която е в размер на 30,00 лв (тридесет лева) без ДДС/15.34 евро (петнадесет евро и тридесет и четири евроцента) без ДДС, съгласно т.5 от Заповед № РД-10-377/30.10.2025 г на директора на ЮИДП ДП.

8. 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.

9. 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.

11. Участниците обявяват високо и ясно предлаганите суми и са обвързани с тях без право да се позовават на грешка.

11. Преди третото обявяване на последната предложена сума председателят на комисията прави предупреждение, че е последна и ако няма други предложения, търгът приключва със звуков сигнал. Председателят на комисията обявява приложената окончателна цена и спечелилия кандидат.

12. За провеждането на търга и за резултатите от него, комисията съставя протокол, в който посочва входящите документи за внесени депозити, други обстоятелства по редовността на подадените документи и предложените цени. Протоколът се представя на директора на ЮИДП ДП за утвърждаване.

XIII. СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР.

1. Договорът за наем се сключва за срок от 10 (десет) години, по следния ред:

1.1. Въз основа на резултатите от търга, директорът на „ЮГОИЗТОЧНО ДЪРЖАВНО ПРЕДПРИЯТИЕ“ ДП издава заповед, с която определя участника спечелил търга, цената и условията на плащането в съответствие с разпоредбата на чл. 55, ал. 1 от ППЗДС.

1.2. Заповедта по т. 1.1. се издава в 7-дневен срок от датата на провеждане на търга и след одобрението ѝ от министъра на земеделието и храните се съобщава на участниците в търга по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

1.3. Заинтересуваните участници могат да обжалват заповедта по т. 1.1 по реда на Административнопроцесуалния кодекс в 14-дневен срок от съобщаването ѝ.

1.4. Заповедта по т. 1.1 се обявява на видно място в сградата на „ЮИДП“ ДП, в сградата на ТП ДГС „Твърдица“, и на интернет страниците им.

1.5. Договорът за наем се сключва в 14-дневен срок от датата, на която спечелилият търга участник е получил съобщението, че заповедта за избора му е влязла в сила. Участникът спечелил търга се задължава преди подписването на договора да внесе по следната банкова сметка на ТП ДГС „Твърдица“ – IBAN: BG19 UBBS 8155 1004 4553 55 първата дължима месечна наемна вноска, както и гаранция за изпълнение на договора в размер на две месечни наемни цени. Гаранцията за изпълнение на договора се освобождава след прекратяването му и заплащането на всички дължими

суми по него. На основание чл.4, б „е“ от Правилника за вписванията, договорът се вписва в съответната Служба по вписванията за сметка на наемателя.

1.6. Когато спечелилият търга участник не се яви в срок да подпише договора за наем, и да заплати предложената от него наемна цена, се приема, че се е отказал от сключването на сделката. В този случай внесеният от него депозит за участие в търга не се връща, съгласно разпоредбата на чл. 50, ал. 2 от ППЗДС.

1.7. В случая по т. 1.6. директорът на „ЮГОИЗТОЧНО ДЪРЖАВНО ПРЕДПРИЕЯТИЕ“ ДП може да прекрати търга или да определи за наемател участника, предложил следващата по размер цена, съгласно чл. 57, ал. 3 от ППЗДС. Участникът, предложил следващата по размер цена се определя за наемател със заповед на директора на „ЮГОИЗТОЧНО ДЪРЖАВНО ПРЕДПРИЯТИЕ“ ДП в съответствие с т. 1.1 – 1.6 от настоящия раздел.

1.8. В случай, че и участникът по т. 1.7 не се яви да подпише договора за наем, и да заплати предложената от него наемна цена в 14-дневен срок от датата, на която е получил съобщението, че заповедта за избора му е влязла в сила, се приема, че се е отказал от сключването на сделката. В този случай, органът открил търга може да прекрати търга или да определи за купувач участника, предложил следващата по размер цена. Ако и той не внесе цената в 14-дневен срок от датата, на която е получил съобщението за отказа на първия определен за наемател, търгът се прекратява.

1.9. Въз основа на влязлата в сила заповед по т. 1.1, директорът на „ЮИДП“ ДП или упълномощено от него лице, сключва договор за наем.

2. С договора за наем се определят редът за предаване и приемане държането на имотите, правата и задълженията на страните, наемната цена, срокът, отговорността при неизпълнение и други условия.

Процедурата е разработена при спазване на основните принципи и изисквания, залегнали в Закона за горите, Закона за държавната собственост и Правилника за неговото приложение. За неуредените в настоящите условия въпроси се прилагат разпоредбите на посочените нормативни актове.