

ПРАВИЛНИК
ЗА РАЗПОРЕЖДАНЕ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ДВИЖИМИ ВЕЩИ -
СОБСТВЕНОСТ НА БЪЛГАРСКАТА АКАДЕМИЯ НА НАУКИТЕ

Приет от Общото събрание на БАН с Решение по т. 5 от дневния ред на заседанието,
проведено на 15 април 2024 г.

Глава първа
ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. (1) Този правилник урежда условията и реда за разпореждане с недвижими имоти и движими вещи – собственост на Българската академия на науките.

(2) Този правилник не се отнася до условията и реда за придобиване и разпореждане с недвижими имоти и движими вещи, които са собственост на самостоятелните звена на БАН.

Чл. 2. Собственост на БАН са:

1. имотите и вещите, придобити по силата на чл. 10, ал. 2 от Закона за БАН;
2. имотите и вещите, дарени или завещани на БАН;
3. имотите и вещите, придобити от БАН чрез правна сделка, по давност или по друг начин, определен в закон.

Чл. 3. Разпореждането с недвижимите имоти и движимите вещи се извършва в съответствие с приложимите нормативни актове, Устава на БАН и вътрешните академични актове, а за имоти получени по дарение или завещание – и съобразно волята на дарителя или завещателя.

Чл. 4. Разпореждането с недвижими имоти се извършва с решение на Общото събрание на БАН и в интерес на Академията.

Чл. 5. Разпореждането с имоти и вещи – собственост на БАН, се извършва съгласно принципа на свободното договаряне.

Глава втора
РАЗПОРЕЖДАНЕ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ДВИЖИМИ ВЕЩИ

Раздел I. Продажба на недвижими имоти и движими вещи

Чл. 6. (1) Решението за продажба на недвижими имоти се взема от ОС на БАН по предложение на УС на БАН.

(2) Решението за продажба на движими вещи по чл. 2, т. 1 - 3 се взема от УС на БАН при прогнозна стойност на вещите до 10000 лв. или от ОС на БАН по предложение на УС на БАН при прогнозна стойност на вещите равна или по-голяма от 10000 лв.

(3) Решението за продажба на движими вещи по чл. 2, т. 2 се взема при съобразяване волята на завещателя, съотв. на дарителя.

(4) Предложения за продажба до УС на БАН могат да се правят от председателя на БАН или от директорите на самостоятелните звена (СЗ) на БАН чрез председателя на БАН. Предложенията трябва да бъдат мотивирани и да съдържат подробно описание на

недвижимия имот или движимите вещи и към тях да е приложено отправеното предложение за закупуване, ако има такова.

Чл. 7. (1) В случай, че няма предварително заявен интерес към имот или вещь, подлежащи на продажба, се организира и провежда публичен търг с тайно или явно наддаване. По преценка на Общото събрание или на Управителния съвет за случаите по чл. 6, ал. 2 и ал. 3, търг може да бъде проведен и когато има предварително заявени едно или повече от едно предложения за закупуване.

(2) Продажбата на движими вещи с балансова стойност под 1 000 лева може да се извършва и без провеждане на търг.

Чл. 8. (1) В случаите на чл. 7, ал. 1, след вземане на решението за продажба чрез публичен търг, председателят на БАН открива процедурата по провеждане на търга със заповед, която съдържа:

1. описание на имота/вещта;
2. вида на търга – с тайно или с явно наддаване;
3. начална цена;
4. начина на плащане и евентуални обезпечения;
5. датата, мястото и часа на провеждане на търга;
6. специални изисквания към участниците, когато това се налага от вида и предназначението на имота;
7. размера на депозита;
8. стъпката за наддаване – при търг с явно наддаване;
9. други тръжни условия.

(2) В случаите, в които движимите вещи са заведени по баланса на СЗ, след вземане на решението за продажба, в случаите на чл. 6, ал. 2 и ал. 3 процедурата по провеждане на търга се открива със заповед на Директора на съответното СЗ.

(3) Със заповедта по ал. 1 и ал. 2 се утвърждават и тръжната документация, условията за оглед на имота/вещта, 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. Кандидатите декларират предварително съгласие за заплащане на таксите в съответствие с чл. 23, ал. 6.

(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 не може да бъде по-малък от 0,5 на сто от началната цена.

Чл. 9. (1) Условията на търга, определени в заповедта по чл. 8, ал. 1, или ал. 2 се публикуват поне в един национален ежедневник, в един местен вестник и най-малко в един сайт за продажба на недвижими имоти/движими вещи, както и на интернет-страницата на БАН или на съответното СЗ 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) Условията на търга се обявяват и на видно място в централната сграда на БАН в 3-дневен срок от издаването на заповедта, както и в сградата на съответното СЗ, в чийто баланс са заведени недвижимите имоти/движимите вещи.

Чл. 10. (1) Търгът с явно наддаване може да се проведе, в случай че поне двама кандидати са подали заявление за участие, отговарящо на условията за провеждане на търга.

(2) Когато на търга с явно наддаване се яви само един кандидат от подалите заявления за участие, търгът се отлага с два часа; 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 председателят на БАН или директорът на съответното СЗ 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. 11. При възникване на обстоятелства, които правят невъзможно откриването на търга или неговото приключване, комисията съставя протокол, въз основа на който председателят на БАН или съотв. директорът на съответното СЗ със заповед определя провеждането на нов търг или прекратява процедурата, за което се уведомяват УС на БАН или съотв. ОС на БАН, в съответствие с чл. 6, ал. 2.

Чл. 12. (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 внесените от него депозит се задържа.

Чл. 13. (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 внесените 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 кратно на стъпката за наддаване.

Чл. 14. (1) Участниците обявяват високо и ясно предлаганите суми и са обвързани 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 участник.

(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. 15. (1) Когато след изрична покана от председателя на комисията 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. 16. (1) Търгът с тайно наддаване може да се проведе, в случай че поне един кандидат е подал заявление за участие, отговарящо на условията за провеждане на търга. Търгът с тайно наддаване се провежда, като кандидатите 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, по пощата с препоръчано писмо с обратна разписка или по куриер, като върху плика посочва адрес за кореспонденция, телефон и по възможност 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. 17. (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. 18. (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. 19. (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 (по пощата, чрез куриер или по електронна поща) участниците, предложили еднаква най-висока цена, за деня и часа за провеждането на явния търг по ал. 2.

(4) Явният търг по ал. 2 се провежда по реда на чл. 12-15, като наддаването започва от предложената от кандидатите цена със стъпка на наддаване не по-малка от 1 на сто и не по-голяма от 10 на сто от тази цена.

(5) Резултатите от проведения явен търг по ал. 2 се отразяват в протокола по чл. 18, ал. 1.

Чл. 20. (1) Въз основа на резултатите от търга в 7-дневен срок от датата на провеждането му председателят на БАН или съотв. директорът на СЗ издава заповед, с която определя купувача, цената и условията на плащането.

(2) Заповедта се съобщава писмено (по пощата, чрез куриер или по електронна поща) на участниците в търга.

Чл. 21. Заповедта по чл. 20, ал. 1 се обявява в централната сграда на БАН или в сградата на съответното СЗ на място, достъпно за всички заинтересувани лица, и на интернет страницата на БАН или на съответното СЗ.

Чл. 22. (1) Спечелилият търга участник е длъжен да внесе цената в 14-дневен срок от съобщаването на заповедта по чл. 20, ал. 1.

(2) Когато спечелилият търга участник не внесе цената в срока по ал. 1, се приема, че се е отказал от сключването на сделката.

(3) В случая по ал. 2 председателят на БАН или директорът на съответното СЗ може да прекрати търга или да определи за купувач участника, предложил следващата по размер цена.

(4) Ако купувачът по ал. 3 не внесе цената в 14-дневен срок, търгът се прекратява.

Чл. 23. (1) Въз основа на решението за продажба на ОС на БАН или съотв. на УС на БАН за случаите по чл. 6, ал. 2 и ал. 3 и на заповедта на председателя или съотв. на директора на СЗ, в случаите когато е провеждан търг, председателят на БАН или съотв. директорът на СЗ и купувачът сключват договор за продажба.

(2) Когато сделката има за предмет недвижим имот договорът за продажба се сключва във формата на нотариален акт.

(3) Собствеността върху имота се прехвърля на купувача от датата на подписване на нотариалния акт.

(4) След служебното вписване от нотариуса на нотариалния акт в съответната служба по вписванията, страните получават по един оригинален екземпляр от нотариуса.

(5) Извършената сделка се отбелязва в Регистъра на недвижимите имоти на БАН и на нейните самостоятелни звена, воден от отдел „Управление на собствеността“. Имотът служебно се отписва от Регистъра и от баланса на БАН или на съответното звено на БАН.

(6) Всички такси по прехвърлянето на имота, включително нотариалните такси и таксите за вписване пред Агенцията по вписванията, са за сметка на купувача, за което същият дава предварително съгласие, когато подава заявление за участие в търга. Разпределението на разходите по прехвърлянето на имота се посочва в решението за продажба на ОС на БАН и може да бъде уговорено и по друг начин в зависимост от конкретните особености на сделката.

(7) За движимите вещи е достатъчно договорът да бъде сключен в писмена форма, освен ако в нормативен акт е предвидено друго.

(8) Приходите от продажба на недвижими имоти и движими вещи, собственост на БАН, се внасят в партида „Развитие“.

Раздел II. Ограничени вещни права върху недвижимите имоти. Право на строеж. Замяна. Право на ползване.

Чл. 24. (1) Ограничени вещни права върху имоти – собственост на БАН: право на ползване, право на строеж, право на надстрояване или на пристрояване, се учредяват с

решение на Общото събрание на БАН по предложение на УС на БАН при условията и по реда на този раздел.

(2) Овъзмездяването на правото на строеж и на правото на надстройкаване или на пристрояване може да се извърши чрез заплащане или придобиване на право на собственост върху обекти в новопостроената сграда.

(3) Когато се учредява право на строеж или на надстройкаване или пристрояване в полза на самостоятелно звено на БАН, в решението на Общото събрание се посочват условията за ползването на имота след построяването му, както и периода, след изтичането на който БАН става собственик на сградата.

(4) Вещното право се учредява с нотариален акт при условията и сроковете, определени в него.

Чл. 25. (1) Замяната на имот – собственост на БАН, или на право на строеж върху имот – собственост на БАН с имот или съотв. с право на строеж – собственост на физически или юридически лица, се извършва след решение на ОС на БАН по предложение на УС на БАН.

(2) Заинтересуваните лица отправят писмено предложение за замяна до председателя на БАН, който го докладва на УС на БАН за внасяне на проект за решение в ОС на БАН.

(3) Когато имотът или правото на строеж върху имот – собственост на БАН – предмет на замяната, е предоставен за стопанисване на СЗ, предложението по ал. 2 може да се отправи до ръководителя на звеното, който уведомява председателя на БАН за предприемане на действията по ал. 2.

Чл. 26. (1) Въз основа на решението на ОС на БАН, председателят на БАН сключва договор за замяна на имотите или на правото на строеж във формата на нотариален акт.

(2) Решението на ОС на БАН за замяна следва да съдържа:

1. цената на всеки от имотите или на правото на строеж – предмет на замяната;
2. описание на имотите или на правото на строеж;
3. разликата в стойността на имотите или на правото на строеж и начина на нейното плащане;
4. разпределение на разходите по извършване на сделката, включително нотариалните такси и таксите в Агенцията по вписванията, както и на дължимите данъци, такси и режимни разходи.

(3) Когато имотът или правото на строеж върху имот – собственост на БАН, е с по-висока стойност, лицето - страна по замяната, следва да е заплатило разликата в стойността на имотите, дължимите данъци, такси и режимни разходи към момента на изповядване на сделката пред нотариус, за което представя съответните документи.

(4) Когато имотът или правото на строеж върху имот – собственост на физически или юридически лица – страна по замяната, е с по-висока стойност, по нареждане на председателя на БАН дължимата разлика в стойността на имотите се превежда по сметка на лицето към момента на изповядване на сделката.

Чл. 27. (1) Собствеността върху имотите предмет на замяната се прехвърля от датата на подписване на нотариалния акт.

(2) След служебното вписване на нотариалния акт от нотариуса в съответните служба по вписванията, страните получават от нотариуса по един оригинален екземпляр. Извършената сделка се отбелязва в Регистъра на недвижимите имоти на БАН и на нейните самостоятелни звена, воден от отдел „Управление на собствеността“, като замененият от БАН имот служебно се отписва от регистъра и от баланса на БАН или на съответното звено на БАН, а полученият в замяна се вписва.

(3) Фактическото предаване и приемане на имотите се извършва с протокол-опис след вписването в Службата по вписванията.

Чл. 28. Правилата за замяна могат да се прилагат съответно и при извършване на доброволна делба на съсобствен между БАН и физически или юридически лица недвижим имот, както и в случаите на изкупуване по реда на чл. 36 от Закона за собствеността.

Чл. 29. (1) Общото събрание на БАН може да учредява право на ползване върху имот – собственост на БАН.

(2) Исканията за учредяване на право на ползване на имота се подават до председателя на БАН. Към искането се прилагат:

1. подробна обосновка;
2. заверен препис от документ за регистрация на юридическото лице и данни за неговия представител, съотв. от документ за самоличността на физическото лице – вносител на искането;
3. документ за липса на публични държавни задължения;
4. декларация, че имотът ще се използва според предназначението му, съгласно условията на учреденото право на ползване.

(3) Въз основа на решението на Общото събрание, председателят на БАН сключва договор за учредяване на правото на ползване във формата на нотариален акт, в който се определят ред за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, срок, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти), застраховането, прекратяването на договора и другите условия по договора.

(4) При предаването на имота се съставя предавателно-приемателен протокол.

Чл. 30. (1) Безвъзмездното прехвърляне на право на собственост върху недвижим имот, дарение или отказ от права се извършва с решение на ОС на БАН в предвидената от закона форма.

(2) Безвъзмездно прехвърляне на право на собственост върху движими вещи – собственост на БАН, се извършва:

1. със заповед на председателя на БАН, след решение на УС на БАН, когато стойността на вещта е до 10 000 лв.;
2. със заповед на председателя на БАН, след решение на ОС на БАН, когато стойността на вещта е над 10 000 лв., както и когато вещта е с културно-историческа стойност.

(3) Предложението за безвъзмездно прехвърляне по ал. 1 и ал. 2 се прави до УС, съотв. до ОС на БАН от председателя на БАН или от ръководителя на структурното звено, стопанисващо вещите – собственост на БАН.

Чл. 31. Апортиране на имоти и вещи – собственост на БАН, в капитала на търговски дружества се извършва по решение на Общото събрание на БАН в съответствие с действащото законодателство.

Чл. 32. Предложенията за разпореждане с недвижими имоти и движими вещи се внасят от председателя на БАН въз основа на мотивиран доклад от отдел „Управление на собствеността“, отдел „Правна дейност“ и отдел „БФСД“. При необходимост председателят на БАН може да привлече и външни консултанти.

Глава трета

ПРАВИЛА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНИТЕ ПРИ РАЗПОРЕЖДАНЕ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ДВИЖИМИ ВЕЩИ

Чл. 33. При продажба на имоти – собственост на БАН, първоначалната цена се определя по пазарен механизъм на базата на експертна оценка на независим оценител и не може да бъде по-ниска от данъчната оценка, увеличена с 10 на сто, и балансовата стойност на съоръженията, трайно прикрепени към имотите, които не подлежат на данъчно деклариране, увеличена с 10 на сто.

Чл. 34. При продажба на земя на лица, притежаващи собственост върху законно построена сграда, изградена върху нея, цената се определя по пазарен механизъм от независим оценител, но не може да бъде по-ниска от данъчната оценка на имота.

Чл. 35. При продажба на придаваеми части от имоти във връзка с прилагането на влезли в сила подробни устройствени планове, цените на придаваемите части от имоти собственост на БАН, към имоти на трети лица се определят по пазарен механизъм от независим оценител.

Чл. 36. При апортиране на имоти и вещи – собственост на БАН в капитала на търговски дружества, оценката на непаричната вноска се определя по реда на Търговския закон.

Чл. 37. При замяна и при прекратяване на съсобственост между БАН и физически или юридически лица цените се определят по пазарен механизъм от независим оценител, но не могат да бъдат по-ниски от данъчната оценка на имота.

Чл. 38. При учредяване на право на строеж, право на надстрояване или пристрояване върху имоти – собственост на БАН, първоначалната цена на това право не може да бъде по-ниска от данъчната оценка, увеличена с 10 на сто.

Чл. 39. При учредяване на право на ползване върху имоти – собственост на БАН, първоначалната цена се определя, като годишната наемна цена за същия имот, определена по реда на вътрешните правила за отдаване под наем на недвижими имоти-собственост на БАН, се умножи по броя на годините, за които се учредява правото на ползване, и се увеличи с 40 на сто.

Чл. 40. При продажба на движими вещи първоначалната тръжна цена се определя след проведено пазарно проучване от комисия, назначена със заповед на председателя на БАН или директора на съответното СЗ или на база експертна оценка от лицензиран оценител.

Глава четвърта

УЧРЕДЯВАНЕ НА СЕРВИТУТИ

Чл. 41. (1) Право на преминаване, както и правото на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през имоти - собственост на БАН се учредява с писмен договор с нотариална заверка на подписите между БАН и собствениците на поземлените имоти, искащи учредяването на сервитут в тяхна полза.

(2) Договорът за учредяване на сервитут се сключва в писмена форма с нотариална заверка на подписите и се вписва в имотния регистър към Службата по вписванията.

(3) Сервитут може да бъде учреден и с акт на компетентен орган срещу еднократно обезщетение, ако има основания за възникване на законов сервитут.

(4) Сервитутното право следва да се упражнява при стриктно спазване на договорните и законовите разпоредби. Контролът се възлага на служител, определен със заповед на председателя на БАН.

Преходни и заключителни разпоредби

§ 1. Този правилник не се прилага при разпореждане с недвижими имоти и движими вещи - собственост на СЗ съгласно чл. 69, ал. 2 от Устава на БАН, придобити със собствени средства, чрез дарение, завещание или по друг възмезден или безвъзмезден начин.

§ 2. Този правилник се издава на основание чл. 78 от Устава на БАН и е приет от ОС на БАН на 15 април 2024 г., по т. 5 от Протокола.

§ 3. Този правилник влиза в сила от момента на приемането му. Започнатите процедури преди приемането на този правилник се завършват при условията и по реда на действащия към момента правилник.