# ОБЩИНА АРДИНО
## ОБЛАСТ КЪРДЖАЛИ

**УТВЪРЖДАВАМ!**
**(инж. ИЗЕТ ШАБАН)**
**КМЕТ НА ОБЩИНА АРДИНО**
**(заповед № 606/03.08.2023 г.)**

**ПРОЦЕДУРИ**
**за идентифициране и оценяване на рисковете, свързани с управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост и въвеждане на адекватни контролни дейности за законосъобразно осъществяване на процеса на управление и разпореждането с имоти – общинска собственост в община Ардино**

Настоящите процедури са неразделна част от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в община Ардино, приета с решение № 184 от 18.03.2005 г., изм. доп. с реш-е №570 от 23.05.2023 г. на Общински съвет Ардино на основание чл.8, ал.2 от Закона за общинската собственост .

**Процедурите за придобиване, управление и разпореждане с имоти общинска собственост се разделят на шест етапа:**

- Подготовка и планиране
- Публикуване
- Представяне на оферти и подбор на офертите
- Оценка на офертите;
- Подготовка на тръжна процедура;
- Изпълнение на тръжната процудура;

**Обхващат възлагане на оценки от независими лицензирани оценители, подготовка ипровеждане на тръжни процедури за отдаване под наем и/или продажба на имоти – общинска собственост.**

**I.Планиране на търговете за отдаване на имоти и/или продажба – общинска собственост**

Целта на този етап е да се планира издържана и прозрачна процедура за организиране и провеждане на търг за отдаване под наем или разпоредителна сделка с общинско имущество.

Рисковете, свързани с планирането са:

- Неправилно планиране;
- Недопускане и непризнаване на необходимост от участие на външни заинтересовани страни от тръжната процедура;
- Формално провеждане на консултирания със заинтересованите лица;
- Нереалистична оценка на общинското имущество;
- Липса на реална оценка на възможностите;
- Определяне на нереалистичен бюджет, с който не могат да се постигнат желаните резултати;
- Нереалистична оценка за съотношението качество - цена;
- Липса на пазарни проучвания;
- Липса на изготвена реалистична програма за цялата процедура за упрпавление и разпореждане с общинско имушество;
- Нереалистична организация на тръжната процедура в зависимост от годишния план за управление на имотите – общинска собственост;
- Недекларирал конфликт на интереси със съмнения за безпристрастност на участниците в тръжната процедура;

- Неправилно решение за избор на спечелил търга;
- Обявяване на процедури по Закона за общинската собственост без съобразяване с други законови изисквания;
- Необявяване на тръжна процедура;
- Изкуствено разделяне на тръжната процедура;
- Разделяне на етапи с цел избягване на конкретни участници;

**II.Публикуване:**

- Публикувана тръжна процедура с липсващи изискуеми документи;
- Неправилен избор на процедура;
- Промяна на критерии за подбор и възлагане след публикуване на обявата за търга;
- Липса на обективен критерий за оценка на офертите;
- Не разграничаване на етапа за подбор от критериите за провеждане на търга;
- Пропуски в клаузите на проекта за договор, поставящ страните в неблагоприятна ситуация;
- Липса на клаузи за разрешаване на спорове;
- Не добре изготвена спецификация (наличие на мерки за надеждност - минимум описание и др.)

**III.Представяне на оферти и подбор на офертите:**

- Нереалистични срокове за представяне на документацията;
- Високи непропорционални такси за бариера пред конкуренцията;
- Недостатъчно добре определен предмет на тръжната процедура, водещ до нередовни изменения;
- Незаконни и/или дискримнационни критерии за подбор;
- Липса на контрол по временно изпълнение на тръжната процедура;
- Липса на адекватно приемане на извършените дейности;
- Дискриминационни технически спецификации;
- Допускане на оферти, които следва да бъдат отстранени на етап на подбор;
- Изменение на критериите след отваряне на офертите;
- Липса на обективни критерии, използвани за намаляване на кандидатите;

**IV.Оценка на офертите**

- Искане на разяснения, които могат да доведат до промяна на подадената оферта по отношение на цена, инвестиционно намерение и др.
- Изменение на критериите за оценка;
- Липса на прозрачност, равно третиране при оценяването;
- Недекларирал конфликт на интереси;
- Изменение на офертата по време на оценяването;
- Отвхърляне на оферти с необичайно ниски цени;

**V.Възлагане на процедурата**

- Непубликуване на обявление за обявената тръжна процедура;
- Договаряне на условия в противоречие с внесената оферта;
- Посочване на нереалистични срокове за изпълнение на оферирани ангажименти;

**VI.Изпълнение на тръжната процедура**

- Изменение на условията на обявения търг с цел договаряне с конкретен участник;
- Оценяване на рисковете свързани с управление и изпълнението на тръжната процедура;
- Управлението на риска включва идентифициране, оценяване и контролиране на потенциални събития и ситуации, които могат да повлияят негативно при организиране и изпълнение н атръжната процедура;

- Риск в сферата на управлението и разпореждането с общинско имущество е възможността да настъпи събитие, което ще повлияе отрицателно върху постигането на целите на общината в изпълнение на нейните правомощия.

- Рамката за категоризиране на рисковете е като високи, средни и ниски на базата на вероятност от настъпване и оказано влияние.

- Рисковете, оценени като високи се отчитат като съществени и ще следва да се управляват активно чрез предприемане на действия за снижаване на тяхното въздействие.

- Рисковете, оценени като средни са все още значителни рискове и те следва да се наблюдават отблизо като се прилагат действия за контролирането им и предотвратяване преминаването им в по-висока категория.

-Рисковете, оценени като ниски също трябва да се наблюдават или да се предприемат допълнителни действия.

Въвеждане на адекватни контролни дейности за законосъобразно осъществяване на процеса на организиране и провеждане на търговете за отдаване под наем и/или продажба на общинско имущество;

Адекватните контролни дейности се създават за минимизирането на рисковете и дават разумно ниво на увереност, че целите при възлагане и изпълнение на търговете за отдаване под наем и/или продажба на общинско имущество ще бъдат постигнати законосъобразно, ефикасно и икономично.

След като идентифицираните рискове са оценени Кметът на общината взима решение към всеки от рисковете като съобразява решението си за ограничаване на риска, прехвърляне на риска, толериране на риска, прекратяване/изобличаване на риска и т.н.

В тази връзка се въвеждат в действие следните дейности:

1.Създаване на екип от специалисти за планиране, изготвяне и изпълнение на търговете за отдаване под наем и/или продажба на общинско имущество;

2.Определяне на длъжностни лица (одитор, финансов контрольор) за мониторинг и докладване на процеса на възлагане и изпълнение на търговете за отдаване под наем и/или продажба на общинско имущество;

3.Въвеждане на система за предварителен контрол на търговете за отдаване под наем и/или продажба на общинско имущество от компетентно длъжностно лице;

4.Ежегодно организиране на атестиране на служителите ангажирани с организирането и провеждането на търговете за отдаване под наем и/или продажба на общинско имущество;

5.Повишаване на квалификацията на служителите чрез участието им в обучения, свързани с прилагане на Закона за общинската собственост;

Изготвил:
Началник на отдел „Стопанска и икономическа политика": .....
(Джейлян Муталибов)

Република България, област Кърджали
гр. Ардино, ул."Бели брези" № 31
тел. +3651 4238; факс +3651 4568
e-mail: ardino@abv.bg