



ЗАПОВЕД

№ АП-03-14-217

Смолян, 02.06.2023 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-1708/26.05.2023 г. е постъпило Решение № 387 прието от Общински съвет – Баните на заседание, проведено на 26.05.2023 г. по Протокол № 46.

След като извърших проверка и преценка на същото относно неговата законосъобразност, от фактическа и правна страна установих следното:

С Решение № 387/26.05.2023 г. съветът на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 9 и чл. 35, ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 42, ал. 1, 4 и 5 от Наредба №5 за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Баните и във връзка с чл. 52, ал. 5, т. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация в **т. 1** е допълнил годишната Програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2023 година на Община Баните в частта на раздел IV, точка Б Имоти, които община Баните има намерение да продаде с нова точка, както следва: Застроено и незастроено дворно място в УПИ IX-училище, с площ 2525 кв. м. /две хиляди петстотин двадесет и пет кв. м./, ведно с построените в имота: сграда – БИВШЕ УЧИЛИЩЕ на 3 етажа със ЗП 462 кв. м. /четирисотин шестдесет и два кв. м./ и едноетажна масивна сграда със ЗП 9 кв.м. /девет кв. м./, кв. 35 по плана на с. Малка Арда, община Баните, област Смолян, конструкция – масивна, година на застрояване – 1962 г., актуван с АОС 1719/30.03.2023 г. С **т. 2** е открил процедура за продажба на имота по **т. 1** чрез провеждане на публичен търг с тайно наддаване. В **т. 3** е утвърдил начална тръжна цена за имота в размер на 34 137.00 лева (тридесет и четири хиляди сто тридесет и седем лева) без вкл. ДДС, а в **т. 4** и **т. 5** стъпка за наддаване и размер на депозита. В **т. 6** е определил 30 на сто от постъпленията от продажбата да се използват за изпълнение на дейности от местно значение в с. Малка Арда. В **т. 7** е възложил на кмета на общината да извърши необходимите процедури, относно провеждане на публичния търг и сключи договор за продажба на имота.

Към преписката по приемане на решението са приложени: Докладна записка на Кмета на Община Баните с вх. №595/17.05.2023г., по която е прието решението, Акт за частна общинска собственост № 1719 от 30.03.2023г., Скица с изх. № Д-1803(1)/22.03.2023г. и Писмо с вх. № Д 4964/05.10.2017г. на Началника на Регионално управление на образованието – Смолян /РУО-Смолян/.

Решение № 387/26.05.2023 г. на Общински съвет – Баните е незаконосъобразно, предвид следните съображения:

Видно от текста на цитираното решение съветът е открил процедура публичен търг с тайно наддаване за продажба на общински имот, представляващ **бивше училище**.

Съгласно чл. 305, ал. 1 от Закона за предучилищно и училищно образование /ЗПУО/ имотите или части от тях и вещите, освободени в резултат на закриване или преобразуване на държавни и общински училища, детски градини и центрове за подкрепа за личностно развитие, се използват за образователни, здравни, социални или хуманитарни дейности по реда на Закона за държавната собственост, Закона за

общинската собственост и подзаконовите актове по прилагането им. В ал. 2 на цитираната разпоредба е посочено, че имотите или части от тях и вещите, освободени в резултат на закриване или преобразуване на държавни и общински училища, детски градини и центрове за подкрепа за личностно развитие, за които няма обществена потребност за ползването им за дейностите по ал. 1, могат да се ползват и за други дейности при едновременно изпълнение на следните условия: в срок от две години не е идентифицирана обществена потребност от използването им за образователни, здравни, социални или хуманитарни дейности; налице е положително становище на министъра на образованието и науката, изготвено въз основа на оценка на образователните потребности в общината; населеното място е с население под 5 хиляди души.

Следва да имате предвид, че според съдебната практика, доколкото имотът представлява сграда – бивше училище и прилежащ към нея терен, което макар и да е закрито, по отношение на ползването му за други цели следва да бъдат изпълнени условията по чл. 305, ал. 2 от ЗПУО. В този смисъл е необходимо изрично да бъде доказано, че в срок от 2 години липсва обществена потребност от използването му за образователни, здравни, социални или хуманитарни дейности, както и да е налице положително становище на министъра на образованието и науката. Приема се също, че изготвянето на пазарна оценка, сочи единствено, че съветът е приел решение за продажба изцяло по финансови съображения, което не означава, че няма обществена потребност от ползването му за дейностите посочени в чл. 305, ал. 1 от ЗПУО. В този смисъл е Решение № 988 от 22.06.2017 г. на АдмС - Благоевград по адм. д. № 284/2017г. Приемане на конкретното решение изцяло по финансови съображения се установява и от твърдението на Кмета на Община Баните, видно от стр. 7 на Протокол № 46, воден на заседанието на съвета, а именно че предложението за продажба е с оглед проявен интерес от страна на потенциален купувач.

В настоящия случай, нито в докладната записка на Кмета на Община Баните, нито от други документи, част от преписката по приемане на решението, може да се направи извод за наличието или отсъствието на обществена потребност от използването на имота за образователни, здравни, социални или хуманитарни дейности, както и дали такава обществена потребност въобще е изследвана през последните 2 години. В докладната записка е посочено единствено наличието на Писмо с вх. № Д 4964/05.10.2017г. на Началника на РУО-Смолян, приложено и към преписката, с което е дадено съгласие за продажба на сградата на закритото училище в с. Малка Арда, като е посочено, че няма индикации и предпоставки за евентуална потребност от възстановяване на учебния процес в с. Малка Арда. Същото обаче не може да обоснове изпълнението на условието за идентифициране обществената потребност от използването на имота за посочените дейности през последните 2 години преди приемане на решението за продажба. Няма данни и за наличието на положително становище на министъра на образованието и науката, представляващо друго условие за извършването на такива действия.

От изложеното следва, че не са изпълнени условията по ал. 2 на чл. 305 от ЗПУО. При съблюдаване на изискванията на цитираната разпоредба, Решение № 387/26.05.2023г. за разпореждане с имота е следвало да бъде взето само при наличие на безспорни данни за изпълнени кумулативно предвидените в чл. 305, ал.2 от ЗПУО условия.

Освен това, съгласно чл. 11, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/, имотите и вещите - общинска собственост, се управляват в интерес на населението в общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин, а съгласно

ЗАПОВЕД № АП-03-14-217/02.06.2023 г.

ал. 2 тези имоти и вещи се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени. Разпореждайки се с имот, чието предназначение съгласно отбелязването в акта за общинска собственост е за задоволяване на обществени потребности от местно значение при липсата на данни за обстоятелствата по чл. 305, ал. 2 от ЗПУО, Общински съвет - Баните, е приел незаконосъобразно решение, с което не би могло да се гарантира използването на имота за нуждите, за които е бил предоставен на Община Баните. В този смисъл е Решение № 102 от 30.01.2017 г. на АдмС - Благоевград по адм. д. № 729/2016 г.

Нещо повече, идентично е и Решение №255, прието от Общински съвет – Баните на заседание, проведено на 18.09.2017г. по Протокол № 24, което съветът е отменил с последващо свое Решение № 264/09.10.2017г. по Протокол № 25, като незаконосъобразно, след връщането му за ново обсъждане от Областния управител на Област Смолян със Заповед № АП-03-14-319/28.09.2017г., въпреки че в срока за преразглеждането му вече е било постъпило посоченото в докладната записка Писмо с вх. № Д 4964/05.10.2017г. на Началника на РУО-Смолян, на което съветът се е позовал при приемането на сегашното Решение № 387.

Предвид изложеното, Решение № 387/26.05.2023 г. на Общински съвет – Баните е постановено в нарушение на материалния закон – чл. 305 от ЗПУО и чл. 11 от ЗОС, поради което се явява незаконосъобразно.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в Решение № 387/26.05.2023 г. на Общински съвет – Баните може да бъде отстранена чрез ново обсъждане на същото от общинския съвет.

Поради това и на основание чл. 32, ал. 2, изр. първо от ЗАдм., във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 5 от ЗАдм. и чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА

ЗАПОВЯДВАМ

Връщам Решение № 387/26.05.2023 г. на Общински съвет – Баните, като незаконосъобразно за ново обсъждане в 14-дневен срок от получаването му.

Заповедта да бъде изпратена на Председателя на Общински съвет – Баните за изпълнение, а на Кмета на Община Баните за сведение.

СТЕФАН САБРУТЕВ/П/
Областен управител