



ЗАПОВЕД

№ АП-03-14-150
Смолян, 11.04.2023 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-934/04.04.2023 г. са постъпили Решения №№ 531 и 532 приети от Общински съвет – Чепеларе на заседание, проведено на 30.03.2023 г. по Протокол № 52.

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

С Решение № 531/30.03.2023 г., съветът на основание чл. 21, ал. 1, т. 8, чл. 52, ал. 5, т. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и във връзка с чл. 14, ал. 7 и ал. 8 от Закона за общинската собственост, чл. 102, ал. 4 и ал. 6 от Закона за лечебните заведения, в т. 1 е дал съгласие да бъде отдаден под наем част от недвижим имот – публична общинска собственост, представляващ стоматологичен кабинет с площ 21 кв.м., находящ се в сградата на Здравен дом в с. Павелско, който ще се използва за стоматологичен кабинет, чрез търг с явно наддаване при условията и реда на Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинска собственост за срок от 10 години, при първоначална месечна тръжна цена в размер на 10% от наемната цена, определена с Тарифата за определяне на началния размер на месечния наем за 1 кв.м., при предоставяне на помещения, терени и места общинска собственост, приета от Община Чепеларе, в т. 2 е възложил на Кмета на Община Чепеларе да осъществи всички необходими административни действия за удължаване срока на договора, а в т. 3 е дал съгласие 30 на сто от постъпленията от наем на описания имот да се използват за изпълнение на дейности от местно значение в съответното населено място.

С Решение № 532/30.03.2023 г., съветът на основание чл. 21, ал. 1, т. 8, чл. 52, ал. 5, т. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и във връзка с чл. 14, ал. 7 и ал. 8 от Закона за общинската собственост, чл. 102, ал. 4 и ал. 6 от Закона за лечебните заведения, в т. 1 е дал съгласие да бъде удължен срока на договора за отдаване под наем на втори етаж с площ 90, 50кв.м. от сграда Здравна служба, с. Хвойна, застроена в УПИ I-За здравна служба, кв. 57 по плана на с. Хвойна, който ще се ползва за здравно обслужване до максимално предвидения в Закона за общинската собственост 10 годишен срок, в т. 2 е възложил на Кмета на Община Чепеларе да осъществи всички необходими административни действия за удължаване срока на договора, а в т. 3 е дал съгласие 30 на сто от постъпленията от наем на описания имот да се използват за изпълнение на дейности от местно значение в съответното населено място.

Решения №№ 531 в частта на т. 2 и 532/30.03.2023 г. на Общински съвет – Чепеларе са незаконосъобразни, предвид следните съображения:

С Решение № 531/30.03.2023 г., съветът, след като се е запознал с Докладна записка с вх.№73/17.03.2023 г. на Кмета на Община Чепеларе за отдаване под наем на част от имот – публична общинска собственост, с предназначение за стоматологичен

кабинет, находящ се на 1-ви етаж в сградата на Здравен дом, с. Павелско, в т. 2 на решението е възложил на кмета на Община Чепеларе да осъществи всички необходими административни действия за **удължаване срока на договора**, като същевременно с това в т. 1 е дал съгласие цитирания имот да бъде отдаден под наем, чрез търг с явно наддаване при условията и реда на Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинска собственост за срок от 10 години.

Видно от докладна записка с вх.№73/17.03.2023 г. на Кмета на Община Чепеларе, същата е относно отдаване под наем на част от имот – публична общинска собственост, като предложението, съдържащо се в т. 2 е общински съвет да възложи на Кмета на Община Чепеларе да осъществи всички необходими административни действия по организиране и провеждане на публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем на имота, описан в т. 1 на решението и да сключи договор със спечелилия участник при условията и реда, определени с Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинска собственост, а не за удължаване срока на договора.

От допълнително изискания Договор за отдаване под наем на стоматологичен кабинет, находящ се на 1-ви етаж в сградата на Здравен дом, с. Павелско, сключен между Община Чепеларе и д-р Мария Михайлова Стамова, видно същият е сключен на 10.12.2018 г. за срок от 5 години и същият е изтекъл на 28.03.2023 г.

Съгласно чл. 14, ал. 7 от ЗОС, цитирана като правно основание за приемане на решението, свободни имоти или части от тях - публична общинска собственост, могат да се отдават под наем за срок до 10 години при условията и по реда на ал. 2 след решение на общинския съвет. Части от имоти - публична общинска собственост, които са предоставени за управление по реда на чл. 12, могат да се отдават под наем, при условие че не се възпрепятства осъществяването на дейностите, за които съответният имот е предоставен за управление.

С оглед така нормативно определеното недопустимо и в нарушение на чл. 14, ал. 7 от ЗОС, Общински съвет Чепеларе в т. 2 на Решение № 531/30.03.2023 г. е възложил на Кмета на Община Чепеларе да осъществи всички необходими административни действия за удължаване срока на договор, който е прекратен с оглед изтичане на срока, за който е сключен.

С **Решение № 532/30.03.2023 г.**, съветът съобразно правомощията си, предвидени в чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, на основание чл. 14, ал. 7 и ал. 8 от Закона за общинската собственост е дал съгласие да бъде удължен срока на договор за отдаване под наем на посочения в решението недвижим имот, който ще се ползва за здравно обслужване до максимално предвидения в ЗОС - 10 годишен срок.

От допълнително изисканата документация по приемане на решението е видно, че с Решение № 385/31.03.2022 г. Общински съвет – Чепеларе е открил процедура по отдаване под наем на втори етаж с площ 90, 50кв.м. от сграда Здравна служба, с. Хвойна, застроена в УПИ I-За здравна служба, кв. 57 по плана на с. Хвойна, чрез публичен търг с явно наддаване, като изрично в т.4 на решението е посочил, че срокът за отдаване под наем е 5 години. В този смисъл е и издадената Заповед № 191/18.05.2022 г. на Кмета на Община Чепеларе, както и сключения въз основа на нея договор за отдаване под наем, в който в чл. 6 е указано, че договора се сключва за срок от 5 години, и в т. 7 е указано, че същият влиза в сила от датата на подписването му, а именно 16.06.2022 г.

От изложеното следва, че конкретната тръжна процедура по отдаване под наем на цитирания имот, е открита и проведена за максимално определения от общински съвет срок от 5 години. В този смисъл, макар и ЗОС да регламентира максимален срок за отдаването под наем от 10 г., след като съветът, който се разпорежда и управлява общинската собственост, е решил конкретния имот да се отдаде под наем чрез търг за 5 г., това е и максималният срок на договора, сключен в резултат на проведената тръжна процедура. За да има удължаване, каквото е поискано в случая, следва да се прекрати

настоящия договор, с оглед това, че срокът на същия не е изтекъл, и да се проведе нова тържна или конкурсна процедура, за която общинският съвет следва да приеме изрично решение.

Съгласно чл. 14, ал. 7 от ЗОС, цитирана като правно основание за приемане на решението, свободни имоти или части от тях - публична общинска собственост, могат да се отдават под наем за срок до 10 години при условията и по реда на ал. 2 след решение на общинския съвет. Части от имоти - публична общинска собственост, които са предоставени за управление по реда на чл. 12, могат да се отдават под наем, при условие че не се възпрепятства осъществяването на дейностите, за които съответният имот е предоставен за управление. Съгласно ал. 2 на чл. 14 от ЗОС, отдаването под наем на имоти по ал. 1 се извършва от кмета на общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, освен ако в закон е предвидено предоставянето под наем да се извършва без търг или конкурс или е определен друг ред. Въз основа на резултатите от търга или конкурса се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице.

Когато договорът за отдаване под наем на имоти - публична общинска собственост, е сключен за по-кратък срок от максимално предвидения в закона срок, той се прекратява с изтичането на уговорения срок. При това положение, за да се спази законоустановеното изискване на чл. 14, ал. 7 от ЗОС, съгласно което отдаването на части от тях - публична общинска собственост под наем се извършва само след провеждане на търг или конкурс (освен в изрично предвидените от закона изключения предоставянето под наем да се извършва без търг или конкурс или е определен друг ред), е необходимо след изтичането на срока, за който е сключен договорът, да се проведе нов търг или конкурс за отдаване под наем на имота, а не да се продължава неговия срок с решение на общинския съвет.

Въз основа на така нормативно уреденото недопустимо Общински съвет - Чепеларе е разрешил удължаването на наемните правоотношения без да бъде проведен търг или конкурс. Нормата на чл. 14, ал. 7 от ЗОС е императивна и задължава органа да проведе търг или конкурс при отдаване под наем на части от тях - публична общинска собственост, освен в изрично предвидените от закона изключения предоставянето под наем да се извършва без търг или конкурс или е определен друг ред, като не е предвидено удължаване на срокове на договори за по-дълъг период от първоначално приетия от общинския съвет в конкретна процедура. Освен в предвидените изключения, в останалите случаи търгът или конкурсът при отдаване под наем на части от тях - публична общинска собственост са задължителни, поради което е налице противоречие на разпоредбата на чл. 14, ал. 7 от ЗОС, което обуславя извода за противоречие с материалния закон.

Предвид изложеното, Решения №№ 531 в частта на т. 2 и 532/30.03.2023 г. на Общински съвет – Чепеларе са постановени в нарушение на материалния закон – чл.14, ал. 7 от ЗОС, поради което се явяват незаконосъобразни.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в Решения №№ 531 в частта на т. 2 и 532/30.03.2023 г. на Общински съвет – Чепеларе може да бъде отстранена чрез ново обсъждане на същите 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 Решения №№ 531 в частта на т.2 и 532/30.03.2023 г. на Общински съвет – Чепеларе, като незаконосъобразни за ново обсъждане в 14-дневен срок от получаването им.

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

СТЕФАН САБРУТЕВ/П/

Областен управител