



ЗАПОВЕД

№ АП-03-14-63

Смолян, 14.02.2023 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№АП-03-09-320/07.02.2023г. е постъпило Решение № 3 629, прието от Общински съвет – Златоград на заседание, проведено на 27.01.2023г. по Протокол № 48.

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

С Решение № 3 629/27.01.2023г. съветът на основание чл. чл.21, ал.2, във връзка с ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация 1 е дал съгласие на д-р Феликс Митков Кабаков, представляващ „Д-р Феликс Митков Кабаков-69-АСИМП по УШНО-НОСНО ГЪРЛЕНИ БОЛЕСТИ – ИП“ ЕООД, със седалище и адрес на управление гр. Рудозем, ул.“Георги Бенковски“ № 4, Булстат: 202870386 и на д-р Петър Стоянов Янев – представител на „АСМП – ГПОБ Джи Би Ай“ ООД, да продължат да ползват съвместно лекарските кабинети № 5 и № 6 с обща площ 25, 33 кв.м., находящи се на втори етаж в сграда „Бивша поликлиника“, гр. Златоград, ул. „Хан Аспарух“ 0 21, УПИ – I – болница, кв. 134 по ПУП на гр. Златоград, по Акт за публична общинска собственост № 4/13.11.1997 г., до изтичане срока на Договор № 150/20.07.2015 г. за отдаване под наем на общински недвижим имот.

Към преписката по приемане на Решението са приложени Заявление от д-р Петър Янев от 15.12.2022 г. и Договор № 150/20.07.2015 г. за отдаване под наем на общински недвижим имот на „Амбулатория за специализирана медицинска помощ – групов практика по очни болести Джи Би Ай“ ЕООД.

Решение № 3 629/27.01.2023г. на Общински съвет - Златоград е незаконосъобразно, предвид следните съображения:

С Решение № 3 629/27.01.2023г. Общински съвет - Златоград е дал съгласие да се ползват съвместно лекарските кабинети № 5 и № 6 с обща площ 25, 33 кв.м., представляващи **публична общинска собственост**, по Акт за публична общинска собственост № 4/13.11.1997 г.

В приложеното към преписката заявление от д-р Петър Янев от 15.12.2022 г., е изразил писмено съгласието си д-р Феликс Кабаков да ползва за нуждите на медицинската си дейност кабинети №5 и №6 в сградата на бившата поликлиника, които са му отдадени под наем по силата на Договор № 150/20.07.2015 г.

Съгласно нормата на чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, цитирана като правно основание за приемане на решението, общинския съвет приема решения за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и определя конкретните правомощия на кмета на общината и кметовете на райони и кметства.

Действително цитираната разпоредба дава правомощие на общинския съвет да се разпорежда с общинско имущество, но настоящото решение се отнася до имот, с който общинския съвет вече се е разпоредил като го е отдал под наем чрез провеждане на процедура - публично оповестен конкурс по чл. 14, ал. 7 от ЗОС, и въз основа на влязло в законна сила Решение № Е 973/25.03.2015 г. на Общински съвет – Златоград, и влязла в сила Заповед № 267/19.06.2015 г. на Кмета на Община Златоград е сключен

ЗАПОВЕД № АП-03-14-63/14.02.2023 г.

горещитирания договор за отдаване под наем за срок от 10 години, като към настоящия момент същият не е изтекъл.

Общински съвет – Златоград следва да има предвид, че повторното разпореждане с този имот представлява нарушение на чл. 11, ал. 2 изр. второ от ЗОС, според който предоставените имоти и вещи не могат да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица, да се отдават под наем или да се пренаемат, освен в случаите предвидени в закон.

Още повече и в самият договор между Община Златоград и „АСМП – ГПОБ Джи Би Ай“ ООД е включена забраняваща клауза, а именно чл. 11, ал. 4 от договора, съгласно който наемателят е длъжен да не преотстъпва предоставения имот за ползване, да не се ползва съвместно по договор с трети лица, да не се отдава под наем или да се пренаема.

Строгостта на забраната на чл. 11, ал. 2, изр. 2-ро от ЗОС произтича и от разпоредбата чл. 15, ал. 1, т. 7 ЗОС, която предписва прекратяване на наемното правоотношение, ако наетите помещения се ползват в нарушение на чл. 11 от ЗОС.

Следователно, дори и ако в текста на наемния договор липсва клауза, забраняваща да се ползва наетият имот съвместно с трети лица, забраната пак ще действа по силата на закона. Нещо повече, дори в договора страните изрично да се съгласят наемателят да ползва наетия имот съвместно с трети лица, това тяхно съгласие ще бъде нищожно (поради противоречие с императивна правна норма) и забраната за ползване на имота съвместно с трети лица отново ще бъде – по силата на чл. 11, ал. 2, изр. 2 от ЗОС – задължителен регулатор на наемното правоотношение.

Също така видно от стр. 58 и 59 на Протокол № 48/27.01.2023г., председателят на Общински съвет – Златоград е коментирал горещитираната клауза от договора, забраняваща съвместното ползване, както и забраната на чл. 11 от ЗОС с оглед незаконосъобразността на решението и въпреки това е заявил, че няма пречки същото да бъде прието от общински съвет. След проведено поименно гласуване на предложението от председателя проект за решение, същото е прието от съвета 14 - „за“, 0- „против“, 0- „въздържал се“.

Предвид изложеното и това, че имотът е публична общинска собственост, ако същият бъде отдаван под наем, то следва да бъде спазена разпоредбата на чл. 8, ал. 4 от ЗОС за провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, при това след изтичане на Договор за наем № 150/20.07.2015 г. със сегашния наемател.

От гореизложеното следва, че съветът в Решение № 3 629/27.01.2023г. е дал съгласие да бъде съвместно ползван имот – публична общинска собственост, в нарушение на разпоредбата на чл. 11, ал.2, изр. 2-ро от ЗОС, поради което се явява незаконосъобразно.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в Решение № 3 629/27.01.2023г. 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 № 3 629/27.01.2023г. на Общински съвет – Златоград, като незаконосъобразно за ново обсъждане в 14-дневен срок от получаването му.

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

СТЕФАН САБРУТЕВ /П/
Областен управител