



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
Областна администрация  
Софийска област



До ПК-ЗОР ОС  
28.02.2024г.

З А П О В Е Д

№ ВР-6

София 28.02. 2024 г.

Общински съвет - Самоков

Вх.№ ОС 748/28.02.2024

На основание чл. 32, ал. 2 от Закона за администрацията /ЗА/, по реда на чл. 45, ал. 4, изречение второ, предложение първо от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/

### ВРЪЩАМ ЗА НОВО ОБСЪЖДАНЕ В ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – САМОКОВ

Решение № 123, Решение № 124, Решение № 125, Решение № 126, Решение № 127, Решение № 128 и Решение № 129, взети по Протокол № 6 от заседание на Общински съвет-Самоков, провело се на 15.02.2024 г., като незаконосъобразни.

Областният управител на Софийска област, след като прецени писмените доказателства по Решение № 123, Решение № 124, Решение № 125, Решение № 126, Решение № 127, Решение № 128 и Решение № 129, взети по Протокол № 3 от заседание на Общински съвет-Самоков, провело се на 08.02.2024 г., постъпил в Областна администрация на Софийска област на основание чл. 22, ал. 1 от ЗМСМА с вх. № 08-18-12/21.02.2024 г., прие за установено следното:

Общински съвет - Самоков е приел **Решение № 123** на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 14, ал. 1 и 3 от ЗОС, чл. 20а от ЗЗД, чл. 35, ал. 1 и ал. 2, т.1 и т. 2 от Наредба № 4 на ОБС-Самоков „За реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество”, с поименно гласуване с 27 гласа – „За“ 0 гласа – „Против“ и 0 гласа – „Въздържали се“, с което:

„1. ОБС-Самоков упълномощава кмета на Община Самоков да сключи допълнително споразумение към договор № з.з. 767/09.02.2023 г. с наемателя по договора Кирил Димитров Кирков със срок на действие 1 (една) година, считано от 09.02.2024 г до 08.02.2025 г.

2. Наемателят да заплаща годишна наемна цена за наетия общински имот в размер на 28,00 (двадесет и осем) лв без ДДС.“

Общински съвет - Самоков, е приел **Решение № 124** на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 14, ал. 1 и 3 от ЗОС, чл. 20а от ЗЗД, чл. 35, ал. 1 и ал. 2, т.1 и т. 2 от Наредба № 4 на ОбС-Самоков „За реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество”, с поименно гласуване с 27 гласа – „За“ 0 гласа – „Против“ и 0 гласа – „Въздържали се“, с което:

„1. ОбС-Самоков упълномощава кмета на Община Самоков да сключи допълнително споразумение към договор № з.з. 848/01.02.2023 г. с наемателя по договора Ивайло Миладинов Конакчийски със срок на действие 1 (една) година, считано от 01.02.2024 г до 31.01.2025 г.

2. Наемателят да заплаща годишна наемна цена за наетия общински имот в размер на 25,00 (двадесет и пет) лв без ДДС.“

Общински съвет - Самоков, е приел **Решение № 125** на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 14, ал. 1 и 3 от ЗОС, чл. 20а от ЗЗД, чл. 35, ал. 1 и ал. 2, т.1 и т. 2 от Наредба № 4 на ОбС-Самоков „За реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество”, с поименно гласуване с 27 гласа – „За“ 0 гласа – „Против“ и 0 гласа – „Въздържали се“, с което:

„1. ОбС-Самоков упълномощава кмета на Община Самоков да сключи допълнително споразумение към договор № з.з.-622/31.05.2019 г. с наемателя по договора Наско Василев Попов със срок на действие 5 (пет) години, считано от 01.06.2024 г. до 31.05.2029 г.

2. Наемателят да заплаща годишна наемна цена за наетите общински имоти в размер на 523,00 лв (петстотин двадесет и три) лв без ДДС.“

Общински съвет - Самоков, е приел **Решение № 126** на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 14, ал. 1 и 3 от ЗОС, чл. 20а от ЗЗД, чл. 35, ал. 1 и ал. 2, т.1 и т. 2 от Наредба № 4 на ОбС-Самоков „За реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество”, с поименно гласуване с 27 гласа – „За“ 0 гласа – „Против“ и 0 гласа – „Въздържали се“, с което:

„1. ОбС-Самоков упълномощава кмета на Община Самоков да сключи допълнително споразумение към договор № з.з.-595/23.04.2019 г. с наемателя по договора Георги Стоянов Николов със срок на действие 5 (пет) години, считано от 01.06.2024 г. до 31.05.2029 г.

2. Наемателят да заплаща годишна наемна цена за наетите общински имоти в размер на 657,00 лв (шестстотин петдесет и седем) лв без ДДС.“

Общински съвет - Самоков, е приел **Решение № 127** на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 1 от ЗОС, чл. 20а от ЗЗД, чл. 23, ал. 1, ал. 4 и 5, ал. 6 - т. 1 и т. 2 от Наредба № 4 на ОбС-Самоков „За реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество“, с поименно гласуване с 27 гласа – „За“ 0 гласа – „Против“ и 0 гласа – „Въздържали се“, с което:

„1. ОбС-Самоков упълномощава кмета на Община Самоков да сключи допълнително споразумение към договор № з.з. 634/28.01.2020 г. с наемателя по договора Антоанета Иванова Стаменова със срок на действие 1 (една) година, считано от 01.02.2024 г до 31.01.2025 г.

2. Наемателят да заплаща годишна наемна цена за наетия общински имот в размер на 18,45 (осемнадесет лева четиридесет и пет стотинки) лв без ДДС.“

Общински съвет - Самоков, е приел **Решение № 128** на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 14, ал. 1 и 3 от ЗОС, чл. 20а от ЗЗД, чл. 35, ал. 1 и ал. 2, т.1 и т. 2 от Наредба № 4 на ОбС-Самоков „За реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество“, с поименно гласуване с 27 гласа – „За“ 0 гласа – „Против“ и 0 гласа – „Въздържали се“, с което:

„1. ОбС-Самоков упълномощава кмета на Община Самоков да сключи допълнително споразумение към договор № з.з. 840/24.11.2022 г. с наемателя по договора Василка Ангелова Станкова със срок на действие до 23.11.2024 г.

2. Наемателят да заплаща годишна наемна цена за наетия общински имот в размер на 19,00 (деветнадесет) лв без ДДС.“

Общински съвет - Самоков, е приел **Решение № 129** на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 14, ал. 1 и 3 от ЗОС, чл. 20а от ЗЗД, чл. 35, ал. 1 и ал. 2, т.1 и т. 2 от Наредба № 4 на ОбС-Самоков „За реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество“, с поименно гласуване с 27 гласа – „За“ 0 гласа – „Против“ и 0 гласа – „Въздържали се“, с което:

„1. ОбС-Самоков упълномощава кмета на Община Самоков да сключи допълнително споразумение към договор № з.з. 769/01.11.2021г. с наемателя по договора Янина Сашкова Петкова със срок на действие до 31.10.2024 г.

2. Наемателят да заплаща годишна наемна цена за наетия общински имот в размер на 70,00 (седемдесет) лв без ДДС.“

Решения с № № 123, 124, 125, 126, 127, 128 и 129, взети по Протокол № 6 от заседание на Общински съвет-Самоков, провело се на 15.02.2024 г., са незаконосъобразни, поради допуснати съществени нарушения на материалния и процесуалния закон.

#### Мотиви:

Общинските съвети са органи на местното самоуправление, утвърдени в конституционното устройство на държавата, с правомощия за вземане на самостоятелни решения по въпроси от местен интерес, касаещи отношенията и потребностите на местните общности и управляващи имуществото на общините (чл. 138-140 от Конституцията на Република България). Като такива, в тяхната компетентност е да приемат решения за разпореждане и управление на общински имоти, които трябва да съответстват на общите и специалните закони.

Общият ред за управление на общински имоти е уреден в разпоредбите на чл. 8, ал. 4 и чл. 14 от Закона за общинската собственост /ЗОС/. Съгласно чл. 8, ал. 4 от ЗОС, предоставянето под наем и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват чрез публичен търг или публично оповестен конкурс, освен ако в закон е предвидено друго. Според чл. 14, ал. 1 от ЗОС, свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем на трети лица. Нормата на чл. 14, ал. 2 от ЗОС регламентира, че отдаването 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, а относно свободни имоти или части от тях - публична общинска собственост, разпоредбата на чл. 14, ал. 7 регламентира, че същите могат да се отдават под наем за срок до 10 години при условията и по реда на ал. 2 след решение на общинския съвет. Въз основа на резултатите от търга или конкурса се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице. Разпоредбите на чл. 14, ал. 4, ал. 5 и ал. 6 от ЗОС уреждат хипотезите, при които е допустимо имотите – общинска собственост да бъдат предоставени под наем без търг или конкурс. Видно от приложените материали към Протокол № 6, предмет на Решения № № 123, 124, 125, 126, 128 и 129 са имоти, представляващи частна общинска собственост. Имотите не попадат в хипотезата на изключенията, визирани в чл. 14, ал. 4, ал. 5 и ал. 6 от ЗОС, доколкото обект на отдаване

под наем са имоти – частна общинска собственост и не се касае за имоти, покриващи нуждите на общинските ръководства на политическите партии или на сандикалните организации, нито за задоволяване на здравни, образователни и социални дейности, нито се касае до юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза.

От друга страна според чл. 15, ал. 1, т. 4 от ЗОС наемните правоотношения се прекратяват с изтичане срока на договора. Видно от приложените документи към договорите по Решения № № 123, 124, 127, 128 и 129 безспорно се установява, че срокът на предоставената под наем земя към момента на провеждане на заседанието на Общинския съвет е изтекъл, съответно приложима е хипотезата на чл. 15, ал. 1, т. 4 от ЗОС.

Разпоредбите на чл. 23, ал. 6, т. 1 и 2 и на чл. 35, ал. 2, т. 1 и 2 от Наредба № 4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Самоков, въз основа на които са приети съответните решения, макар действащи към момента на приемането им, са неприложими по силата на чл. 15, ал. 3 Закона за нормативните актове /ЗНА/, тъй като въвеждат основание за изменение на срок на договор за наем с общински имот, противоречащо на чл. 14 ЗОС и разширява установената с тях компетентност на Общинския съвет.

Общинският съвет има възможност за конкретна преценка относно продължителност на срока на всеки наемен договор - в рамките на 10 години, която преценка се прави в началния етап от съответната процедура за отдаване под наем на имот или част от него – частна или публична общинска собственост. Срокът е в преценката на Общинския съвет именно поради задължението по чл. 11, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС. При откриване на процедура за отдаване под наем на общински имоти, срокът е задължителен елемент от условията на търга, респ. конкурса, а след приключване на процедурата, срокът става задължителен елемент от сключения договор за наем, който обвързва страните по него. Изтичането на срока на всеки договор за наем на такъв имот е основание за прекратяването на същия и за да бъде отдаден под наем отново същият имот, следва да се проведе нов търг или конкурс. Това задължение на Общинския съвет произтича пряко от закона и в противоречие с последния е даването на съгласие от страна на Общинския съвет за удължаване на срока на договор за наем, тъй като липсва основание за това в ЗОС. С оглед на изложеното и в съответствие с трайната и непротиворечива съдебна практика, става ясно, че Общинският съвет не разполага с

правомощие да променя регламентирано в закон действие на наемен договор, дори и в границите на общия 10-годишен срок.

На основание горепосоченото, а именно противоречие с материалния и процесуалния закон, връщам за ново обсъждане Решения с № № 123, 124, 125, 126, 127, 128 и 129 по Протокол № 6 от 15.02.2024 година на Общински съвет – Самоков.

**Препис от настоящата Заповед да се връчи на Председателя на Общински съвет - Самоков и Кмета на Община Самоков за сведение и изпълнение.**

**ЮЛИЯН ЛЕКОВ**

Областен управител на Софийска област

