



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
Областна администрация  
Стара Загора

№АК-01-131

.....

ДО

Г-Н ИВАН ИВАНОВ  
КМЕТ НА ОБЩИНА ГУРКОВО  
БУЛ. „АЛЕКСАНДЪР БАТЕНБЕРГ” № 3  
ГР. ГУРКОВО

ДО

ИНЖ. НЕЙКО НЕЙКОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ГУРКОВО  
БУЛ. ”КНЯЗ АЛ. БАТЕНБЕРГ” № 3  
ГР. ГУРКОВО 6199

КОПИЕ ДО:

ОКРЪЖНА ПРОКУРАТУРА - СТАРА ЗАГОРА  
БУЛ. ” М. МЕТОДИЙ КУСЕВ” №33, ЕТ. 3  
ГР. СТАРА ЗАГОРА

УВАЖАЕМИ Г-Н ИВАНОВ,  
УВАЖАЕМИ Г-Н НЕЙКОВ,

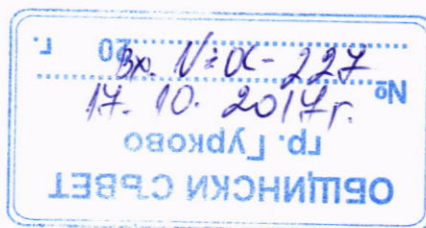
Приложено изпращам Ви Заповед №АК-01-ЗД-307/13.10.2017 г. на Областния управител на област Стара Загора, за сведение и изпълнение.

С уважение,

МАРИЯ АЛЕКСИЕВА

Главен секретар

лт





## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Областен управител на област Стара Загора

### ЗАПОВЕД

№ АК-01-30-307

Стара Загора 13.10.2017 г.

На основание чл. 32 и чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията, чл. 45, ал. 4, чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/ във връзка с чл. 14, ал. 2 и ал. 3 и чл. 15, ал. 1, т. 4 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/

#### ВРЪЩАМ:

**Решение №316/28.09.2017 г. на Общински съвет Гурково за ново обсъждане от същия, като незаконосъобразно.**

#### МОТИВИ:

В съответствие с чл. 22, ал.1 от ЗМСМА в Областна администрация Стара Загора с вх. №АК-01-131/06.10.2017 г. са постъпили Решения по Протокол №26 от проведеното на 28.09.2017 г. заседание на Общински съвет Гурково.

Въз основа на извършения контрол по законосъобразност, считам че **Решение №316/28.09.2017 г. на Общински съвет Гурково е незаконосъобразно**, поради следните съображения:

С Решение №316/28.09.2017 г. на основание чл.21, ал.1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), § 78, ал. 2 от Преходните и

заклучителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за общинската собственост (ПЗР на ЗОБС) и чл. 23, ал. 1 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи общинска собственост се дава съгласие по т. 1 от същото да бъде **продължен със срок от 5 години – считано от 03.07.2017 г.** срока на Договор №301 от 02.07.2012 г. между община Гурково и ЕТ „НИП-Мима Попова“, ЕИК 8333131463 за отдаване под наем на недвижим имот- частна общинска собственост, представляващ: Помещение №3, с площ от 50 кв.м, самостоятелен обект в сграда с идентификатор 22767.501.449.2 по КК и КР на с. Паничерево, община Гурково – бивша Автоспирка.

При удължаване на срока се запазват всички условия на вече сключения договор, включително и наемната цена.

По т. 2 от решението се упълномощава Кмета на община Гурково да сключи анекс към договора със същия наемател, в изпълнение на приетото по т. 1.

Към решението са приложени следните документи:

- копие от заявление от 04.08.2017 г., с искане за удължаване срока на договора;
- скица на сградата, заверена от дата 18.09.2017 г.;
- копие от ЧАОС;
- копие от Договор №301 от 02.07.2012 г., между община Гурково и ЕТ „НИП-Мима Попова“ за наем.

Поименно са гласували 11 общински съветника, решението е прието с изискуемото мнозинство, като „ЗА“ са гласували 11 от тях, „ПРОТИВ“ – 0, „ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ“ – 0.

По силата на нормата на чл. 21, ал.1, т.8 от ЗМСМА - 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.

Разпоредбата на § 78, ал. 2 от ПЗР на ЗИД ЗОБС (ДВ, бр. 101 от 2004 г.) дава възможност договорите за наем, сключени за срок **по-кратък от 10 години** и чийто **срок не е изтекъл**, по искане на наемателя могат да бъдат продължени за срок до 10 години с решение на общинския съвет.

Нормата на § 78, ал.2 от ПЗР на ЗОБС е приета на 16.11.2004 г. дава възможност да бъдат продължени за срок до 10 години **само заварените с неизтекъл срок на действие към този момент договори за наем на общинско имущество, които са били сключени за срок по-кратък от 10 години.**

Същата е неприложима към договорите сключени след този момент. Тя е част от преходните норми на закона и урежда еднократно по определен начин съществуващи към момента на влизане в сила заварени отношения. Същата **няма** многократно приложение,

защото в противен случай би била част от общите норми в Глава II от ЗОБС, относно наемните правоотношения на общината, поради което договорите сключени след датата на влизане в сила на ЗИД на ЗОБС (ДВ, бр.101/2004 г.) се подчиняват на общия режим на Глава втора от ЗОБС.

Нормата поставя **три условия**, за да бъде приложена, а именно: **договора да е сключен преди приемане на въпросната разпоредба, срока му да е по-кратък от 10 години и да не е изтекъл. Това са материалноправните предпоставки общинския съвет да приеме решение за удължаване срока на действие на конкретния договор за наем.**

Видно от приетото Решение №316/28.09.2017 г. на Общински съвет Гурково **не е налице първата предпоставка на § 78, ал. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗОБС, тъй като договора е сключен след приемане на тази разпоредба.** В настоящия случай договора за отдаване под наем на процесните имоти – общинска собственост между Община Гурково и ЕТ „НИП-Мима Попова“ е сключен на 02.07.2012 г., т.е. след влизане в сила на §78, ал. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗОБС и при действието на разпоредбата на чл. 14, ал. 3 от ЗОБС в редакцията му след ДВ бр.101/16.12.2004 г., когато вече се е допускало максималния срок на действието на тези договори да бъде 10 години.

В случая, договор за наем е сключен след тази дата - на 02.07.2017 г., поради което срокът му на действие не може да бъде продължен, както погрешно е изтъквана нормата на § 78, ал. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗОБС. Отдаването на общинския имот под наем, след влизане в сила на тази разпоредба е могло да стане единствено чрез провеждане на търг или конкурс. Новата разпоредба на чл. 14, ал. 3 от ЗОС, в редакцията му от 2004 г. не предвижда удължаване на срока на заварените договори, а въвежда по-дълъг срок, който не може да е над 10 години, като след изтичането му, същият съгласно чл. 15, ал.1, т. 4 от ЗОС автоматично се прекратява.

Липсата на една от трите кумулативно дадени предпоставки води до неприложимост на разпоредбата на § 78, ал. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗОБС по отношение на сключения договор.

В тази връзка, решението на Общински съвет Гурково е прието в кръга на материалната компетентност на органа, но на грешно правно основание в нарушение на материалния закон, а именно разпоредбите на Закона за общинската собственост. Нормите на специалния закон – Закон за общинската собственост са императивни, като ясно и точно определят наемните отношения. Закона не предвижда удължаване срока на договора и то със задна дата, каквато възможност е допусната с приетото решение.

***С оглед изложеното, в предоставения 7- дневен срок и на основание чл. 45, ал. 4, изречение второ, предложение първо от ЗМСМА, с настоящото връщам Решение №316/28.09.2017 г за ново обсъждане от Общински съвет Гурково.***

Препис от настоящата заповед да се изпрати на Председателя на Общински съвет Гурково и Кмета на община Гурково за сведение и изпълнение, а на Окръжна прокуратура – Стара Загора за сведение.



**ГЕРГАНА МИКОВА**

Областен управител

MT