



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Областен управител на област Добрич

ЗАПОВЕД

№ 1498-04-14

Добрич 12.12.2017 г.

Във връзка с извършване на служебна проверка по законосъобразността на приетите решение по Протокол № 13 от заседание на Общински съвет Крушари, проведено на 30.11.2017г., установих следното:

С РЕШЕНИЕ № 13/140: 1. Общински съвет с. Крушари дава съгласие да се удължи срока на договор за наем №ОС-09-940 от 11.12.2012г. за отдаване под наем на дворно място от 895 кв.м., представляващо парцел V-общ. в кв.1 по плана на с.Северняк с 5 (пет) години, считано от 11.12.2017 г.

2. Общинският съвет определя годишна наемна цена от 32,00 лв., съгласно чл.2, ал.1 от договора за отдаване под наем на имот-частна общинска собственост №ОС-09-940/11.12.2012г.

3. Общинският съвет възлага на кмета на Община Крушари да сключи анекс с наемателя. Решението е незаконосъобразно, поради следните съображения:

Съгласно чл.14, ал.1 от Закона за общинската собственост, 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. Ал.2 и 3 визират, че 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. Срокът за отдаване под наем на имотите по ал. 1 се определя от общинския съвет в наредбата по чл. 8, ал. 2 и не може да бъде по-дълъг от 10 години.

Тълкуването на посочените текстове на Закона за общинската собственост води до извода, че общинският съвет е оторизиран да вземе решение за отдаването под наем на имоти - частна общинска собственост. Той е и органът, който в подзаконови нормативни актове - наредби - ще предвиди редът и условията, при които ще стане отдаването под наем. Но след като вземе решение за провеждането на търг или конкурс за отдаването под наем и определи реда и условията за това, общинският съвет изчерпва своите правомощия. Конкретните договори за наем се сключват от кмета на общината или упълномощено от него лице, като общинския съвет не разполага с правомощия да удължава срок на договор за наем.

Решението на общинския съвет с което се удължава срока да договора за наем е взето в нарушение на чл. 15, ал. 1, т. 4 от ЗОС. При изтекъл срок за наем договора следва да се счита за

прекратен, а провеждането на търг или конкурс е задължение което Закона за общинската собственост вмениява като задължение на общинския съвет, като собственик на процесния имот. Липсва законова уредба която да дава възможност на общинския съвет да продължава договора за наем. Това е така, тъй като при откриване на процедурата за отдаване под наем на общински обект срокът е задължителен елемент от условията на търга, респективно конкурса, а след приключване на процедурата срокът става задължителен елемент от сключения договор за наем, който обвързва страните по него със задължителна сила.

Освен това, изрично в чл.1, ал.3 на Договор за наем № ОС-09-940/11.12.2012г. е конкретизиран срокът на договора на 5 (пет) години. Съгласно чл.5, т.3 на същия, след изтичането на уговореният срок наемодателят (Община Крушари) следва да получи имота в състоянието и вида, в който го е предал на наемателя. Наемният договор се прекратява по реда на чл.15 от Закона за общинската собственост (чл.10 от Договор за наем № ОС-09-940/11.12.2012г.)

Разпоредбата на чл. 32, ал.6 от Наредба №8 за реда за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост, на която се позовава Общински съвет Крушари също не може да бъде приложена. В текстово отношение тя е идентична с разпоредбата на §78, ал.2 от ПЗР на ЗОС, съгласно която 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.

Разпоредбата на § 78, ал. 2 от ПЗР на ЗОС е приета на 16.11.2004 г. и 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. Разпоредбата е неприложима към договорите сключени след този момент, т.к. нормата 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 гл. II от ЗОС относно наемните правоотношения на общината, поради което договорите сключени след датата на влизане в сила на ЗИД ЗОБС бр. 101/2004 г. се подчиняват на общия режим на Глава втора на закона.

С оглед гореизложеното и на основание чл.32, ал.1 от Закона за администрацията във връзка с чл.45, ал.4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

НАРЕЖДАМ:

ВРЪЩАМ ЗА НОВО ОБСЪЖДАНЕ Решение № 13/140 по Протокол № 13 от заседание на Общински съвет Крушари, проведено на 30.11.2017 година, с указания за неговата отмяна.

Копие от настоящата Заповед да се връчи на Председателя на Общински съвет - Крушари за сведение и изпълнение.

КРАСИМИР КИРИЛОВ

Областен управител на област Добрич

