



ЗАПОВЕД
№ ПО- 36
Пазарджик 13.03.2025г

На свое заседание от 27.02.2025 г. Общински съвет – Велинград с протокол № 3 е приел Решение № 49 относно: удължаване на срока по договор № 643/14.08.2020 г. за отдаване под наем на общински имот, подробно описан в решението, което е постъпило в деловодството на Областна администрация Пазарджик с вх. № 0800-23/06.03.2025г.

Решение № 49 е взето на правно основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.14, ал.3 от Закона за общинската собственост, чл. 26 от Договор № 643/14.08.2020 г., заявление с вх. № 53-00/279 от 10.02.2025 г. от „МАДИН 2017“ ЕООД, след проведеното поименно гласуване на 26 присъствали общински съветници от състава на Общински съвет Велинград – 20 са гласували „За“ и 6 „Въздържали се“. Решението е взето с необходимото мнозинство.

Решение № 49 обаче, е постановено при неправилно прилагане на материалния закон. Съображенията за това са следните:

На първо място следва да бъде съобразено, че съгласно чл. 11 ЗОС, управлението на имоти и вещи - общинска собственост, се извършва в интерес на населението в общината и с грижата на добър стопанин, като този основен принцип намира своето проявление в редица процедури, предвидени в закона и с оглед настоящия казус – визираните в чл. 14, ал. 2 ЗОС публичен търг и публично оповестен конкурс, които следва да гарантират прозрачността и обществената изгода на сключените договори за наем за имоти - общинска собственост.

Режимът, на който са подчинени тези специфични, с оглед предмета си, договорни отношения, е базово очертан в Глава Втора на ЗОС, като детайлната му регламентация, по силата на делегиращата норма на чл. 8, ал. 2 от с. з., е предоставен на общинските съвети. Така, съгласно разпоредбите на закона, имоти - частна общинска собственост могат да се отдават под наем, ако са свободни нежилищни имоти/чл. 14, ал. 1 ЗОС/, не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет/чл. 14, ал. 1 ЗОС/, след провеждане на публичен търг и публично оповестен конкурс/чл. 14, ал. 2 ЗОС/ и за срок не по-дълъг от 10 години/чл. 14, ал. 3 и ал. 7 ЗОС/.

Посоченият фактически състав на наемното правоотношение е императивен, с изключение на изчерпателно посочените хипотези, в които

ЗАПОВЕД № _____

провеждането на търг или конкурс е изключено от закона /чл. 14, ал. 2 изр. първо, предл. второ, ал. 4, ал. 5 и ал. 6 от ЗОС/.

Следователно, общото правило за отдаване под наем на имоти - общинска собственост е след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс. Целта на последните е да създадат условия на реална конкуренция, при която измежду постъпилите предложения да бъде предпочетено най-изгодното – както с оглед цената, така и по отношение на другите условия, и по този начин да бъде извлечена най-голяма полза от наетия имот за населението на общината. Безспорно е, че съществените условия на бъдещото наемно отношение, включително и срокът му, са определени още с решението на общинския съвет по чл. 21, ал. 1, т. 8 ЗМСМА и същите тези параметри са посочени и в тръжната/конкурсната документация.

Наемното правоотношение следва да се развие в така очертаните рамки и всяко излизане от тях сочи на вече ново правоотношение. Затова, изменянето на срока на наемния договор чрез неговото удължаване/независимо, че общата продължителност не надхвърля десет години/ фактически води до сключване на нов договор за наем за новия срок. Доколкото за него не е проведен търг или конкурс, налице е нарушение на чл. 14, ал. 2 ЗОС, тъй като с изтичането на договорения срок, който в случая е 5 години, договорът за наем се прекратява.

Договор № 643/14.08.2020 г, между „МАДИН 2017“ ЕООД и Община Велинград е сключен за 5 г. След изтичането на споменатия срок, следва отново да бъде проведена процедура по реда на чл.14, ал.2, от ЗОС. Позоваването на дадената възможност в чл.14 ал.3, където се казва, че срокът за отдаване под наем на имотите по ал. 1, се определя от общинския съвет и не може да бъде по-дълъг от 10 години, не отменя задължението да се проведе процедура за ново отдаване след изтеклия срок. Законодателят не е предвидил възможност за анексиране на договора за наем без провеждането на търг или конкурс по посочените по- горе разпоредби. Още повече в Договор № 643/14.08.2020 г. ясно са определени параметрите на наемните отношения.

След като се запознах с протокола, предложението на кмета на община Велинград и решението на Общински съвет Велинград, установих наличие на изказване на г-жа Наджие Милева по време на заседанието, която е поставила въпроса при приемането на решението относно неговата незаконосъобразност, ако не бъде проведен търг. Изказването не е взето под внимание.

Прави впечатление, че при приемането на Решения № 47,48,50, където казусите са идентични с Решение №49, се откриват процедури за отдаване под наем

ЗАПОВЕД № _____

чрез публично оповестен търг на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.14, ал.7 и ал.8 от ЗОС, чл.28, ал.1, ал.2 и ал.3 от Наредбата за реда за придобиване, разпореждане и управление на общинското имущество на Община Велинград.

Решение № 49 е взето именно в противоречие с тези разпоредби.

С оглед на гореизложеното и на основание чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА, във връзка с чл. 32, ал. 1 от ЗА,

ЗАПОВЯДВАМ:

В Р Ъ Щ А М за ново обсъждане Решение № 49 от 27.02.2025 г. на Общински съвет Велинград, прието с Протокол №3, като незаконосъобразно.

На основание чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА върнатото за ново обсъждане решение не влиза в сила и следва да се разгледа от общински съвет в 14 – дневен срок от получаването на настоящата заповед.

Преписи от заповедта да се изпратят на Председателя на Общински съвет - Велинград и на Кмета на община Велинград за сведение и изпълнение.

ВАЛЕНТЕНА КАЙТАЗОВА /П/

Областен управител