



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО



З А П О В Е Д

№ ОА04-1312

В. Търново, 14.08.2013 г.

На основание чл. 32, ал.1 и ал.2, чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията, чл.45, ал.4 и ал. 6 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 8, ал. 11 и чл. 14, ал.1, ал. 2 и ал. 3 от Закона за общинската собственост и § 78, ал. 2 от Преходни и заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за общинската собственост, обн. ДВ, бр. 101/2004 г.

В Р Ъ Щ А М:

Решение № 551 по Протокол № 33 от 25.07.2013 г. на Общински съвет – Горна Оряховица, с което:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 14, ал.1 и ал. 3 от Закона за общинската собственост, във връзка с §78, ал. 2 от Преходните разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за общинската собственост, Общински съвет Горна Оряховица е взел решение да бъде удължен договор за наем на земеделска земя от 01.10.2010 г., сключен между Община Горна Оряховица и ЕТ «Станислав Стойнев» за земеделски земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ II и IV категория по плана за земеразделяне на гр. Горна Оряховица с обща площ от 481.701 дка.

за ново обсъждане в Общински съвет Горна Оряховица, тъй като считам, че същото е прието в противоречие с разпоредбите на Закона за общинската собственост и мотивите ми за това са следните:

Протокол № 33 е постъпил в Областна администрация Велико Търново с писмо входящ № ОА04 – 1118/07.08.2013 г., което обуславя срок за произнасяне на Областен управител по чл.32, ал.2, пр.1-во от Закона за администрацията, във

връзка с чл. 45, ал. 4 и ал. 6 от Закона за местното самоуправление и местната администрация до **14.08.2013 г., включително.**

Предмет на Решение № 551/25.07.2013 г. е договор за наем на имоти – общинска собственост, сключен за срок от 3 година. От текста на Решение № 551/25.07.2013 г., както и представеното копие на договор, се установява, че същият е сключен на **01.10.2010 г.**

Законът за общинската собственост не предвижда възможност за общинския съвет да приема решения за удължаване на сключени договори за наем за имоти – общинска собственост. Съгласно нормата на чл.14, ал. 2 от Закона за общинската собственост отдаването под наем на имоти – общинска собственост се извършва от кмета на общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс. Въз основа на резултатите от търга или конкурса се сключва договор за наем.

Съгласно текста на чл. 14, ал. 3 от Закона за общинската собственост общинският съвет определя срока за отдаване под наем на имоти – общинска собственост, който срок не може да бъде по – дълъг от 10 години.

Конкретния срок за всяко наемно правоотношение следва да бъде индивидуализиран още при откриване на процедурата за отдаване под наем на имот – общинска собственост. Законът за общинската собственост не предвижда възможност с решение на общинския съвет да се променя срока на действие на вече сключен договор за наем, т.к така косвено ще се променят и условията на търга или конкурса, в следствие на който е сключен съответния наеман договор.

В конкретния случай, срокът на наемното правоотношение е индивидуализиран с Решение № 637/29.07.2010 г. на Общински съвет – Горна Оряховица, с което е открита процедурата за отдаване под наем на имотите чрез провеждане на публичен търг с тайно наддаване и в следствие на което е сключен договор за наем на 01.10.2010 г. между Община Горна Оряховица и ЕТ „Станислав Стойнев” за срок от 3 години.

Предвид на това считам, че Решение № 551/25.07.2013 г. е взето в противоречие с нормата на чл. 14, ал. 1 от Закона за общинската собственост, като се цели заобикаляне на задължителната процедура по отдаване под наем чрез търг или конкурс на имоти - общинска собственост.

Възможността общинският съвет да удължи срок на вече сключен договор за наем е уредена единствено в разпоредбата на § 78 от ПЗР на ЗИД на Закона за общинската собственост, която е неприложима в конкретния случай, въпреки, че е посочена като основание за приемане на Решение № 551/25.07.2013 г.

Според тази правна норма, 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 по решение на общинския съвет.

В случая, тази правна норма не намира приложение, тъй като действащия между Община Горна Оряховица и ЕТ «Станислав Стойнев», гр. Стражица, договор за наем, предмет на Решение № 551/25.07.2013 г., е сключен след влизане в сила на ЗИД на Закона за общинската собственост, обнародван в ДВ, брой 101 от 16.11.2004 г. Приложното поле на нормата на § 78, ал. 2 от ПЗР на ЗИД на Закона за общинската собственост (обн. в ДВ, брой 101 от 16.11.2004 г.) е

ограничено и се разпростира само спрямо такива договори, които освен че следва да са сключени за срок, по-малък от 10 години, следва също да са действащи към датата на влизането на закона в сила. В настоящият случай, договорът за наем не попада под тази хипотеза, тъй като е сключен след влизане на закона в сила, поради което нормата на § 78, ал. 2 от ПЗР на ЗИД на Закона за общинската собственост (обн. в ДВ, брой 101 от 16.11.2004 г.) не намира приложение спрямо тях.

Изводът, че разпоредбата е неприложима към договорите сключени след този момент, се обосновава и от обстоятелството, че нормата е част от преходните норми на Закона за общинската собственост и урежда еднократно по определен начин съществуващи към момента на влизането ѝ в сила заварени наемни отношения. Същата няма многократно приложение и не е част от общите норми на Глава втора на Закона за общинската собственост, съдържаща общия режим за отдаване под наем на имоти – общинска собственост.

Настоящата заповед да се връчи на Председателя на Общински съвет Горна Оряховица и Кмета на Община Горна Оряховица.

ИНЖ. ГЕОРГИ РАЧЕВ /П/

Областен управител на
област Велико Търново



