



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

КЛАСИФИКАЦИЯ: [НИВО 0] TLP:WHITE



З А П О В Е Д

Рег. №

Велико Търново

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 местно самоуправление и местната администрация, чл. 47, ал. 1 от Закона за общинската собственост и чл. 42, ал. 1, т. 1 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем, замяна и продажба на жилища – общинска собственост на Общински съвет – Горна Оряховица.

ВРЪЩАМ:

Решение № 1157 по Протокол № 44 от проведеното редовно заседание на 25.06.2026 година на Общински съвет – Горна Оряховица, за ново обсъждане от колективният орган на местното самоуправление, тъй като незаконосъобразно е прието в нарушение на разпоредбите на чл. 47, ал. 1 от Закона за общинската собственост и чл. 42, ал. 1, т. 1 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем, замяна и продажба на жилища – общинска собственост на Общински съвет – Горна Оряховица.

Мотивите ми за това са следните:

Протокол № 44 е получен в Областна администрация – Велико Търново с писмо с вх. № ОА04-6585/02.07.2026 г. съобразно разпоредбата на чл. 45, ал. 4 и ал. 6 от ЗМСМА обуславя възможност / до 09.07.2026 г., включително/ за Областен управител Велико Търново да упражни правомощието си за връщане на незаконосъобразни решения за ново обсъждане от общински съвет.

Редовното заседание на Общински съвет – Горна Оряховица е проведено на 25.06.2026 година. При откриването му са присъствали 25 общински съветници от общ брой 29 и същото е законно, съгласно разпоредбата на чл. 27, ал. 2 от ЗМСМА, т.к. присъстват повече от половината от общия брой на съветниците.

С Решение № 1157 по Протокол № 44/25.06.2026 г. Общински съвет – Горна Оряховица на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 47, ал. 3 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 42, ал. 1, т. 1 и чл. 43 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем, замяна и продажба на общински жилища и във връзка с чл. 3, ал. 1, т. 2 и ал. 2 от същата наредба утвърждава списък с общински жилища, за продажба на лица, настанени в тях по административен ред.

2. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 47, ал. 1, т. 3 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 39, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за



установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, Общински съвет дава съгласие за продажба на следният недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ: недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. „Тунджа“, блок 2, вх. А, ет. 1, ап. 2, самостоятелен обект с идентификатор 16359.514.2637.2.2 с площ от 36,62 кв. м. в сграда с идентификатор 16359.514.2637.2, разположена в поземлен имот с идентификатор 16359.514.2637, съгласно АОС №7581/13.01.2025 г.

3. Одобрява пазарна оценка на описания недвижим имот в размер на 7990,00 (седем хиляди деветстотин и деветдесет) евро или 15 627,08 (петнадесет хиляди шестстотин двадесет и седем лева и осем стотинки) лева. С оглед разпоредбата на чл. 45, ал. 3 от Закона за данък върху добавената стойност при определянето на продажната цена на общински жилища не се включва ДДС. Съгласно чл. 47, ал. 2 изречение второ от Закона за общинската собственост посочената пазарна оценка е по-висока от данъчната оценка на недвижимия имот.

4. Възлага на Кмета на Община Горна Оряховица да издаде заповед съгласно чл. 39, ал. 2 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, както и да сключи договор за покупко-продажба на недвижим имот по реда на Закона за общинската собственост и Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища.

Към материалите послужили за приемане на решението са приложени: Предложение № РД4800-198/28.05.2026 г. на Кмета на Община Горна Оряховица; копие на Заявление с рег. № 9400-4389/01.12.2025 г.; копие на Схема № 15-636-05.01.2026 г.; копие от АОС № 7581/13.01.2025 г.; копие от Пазарна оценка; копия от Данъчна оценка; копие на Заповед за настаняване № 3811/30.07.2025 г. на Йордан Радев; копие на Заповед за настаняване № 2436/22.08.2014 г. на Елка Иванова; препис-извлечение от Акта за смърт на Елка Иванова.

Видно от обективизираното в Протокола гласуване (стр. 41) решението е прието с 17 гласа „За“, без гласове „Против“ и 6 гласа „Въздържал се“.

Съгласно чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) в правомощията на общинския съвет е да приема решения за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и определя конкретните правомощия на кмета на общината и кметовете на райони и кметства. Съгласно ал. 2 от същия член в изпълнение на правомощията си по ал. 1 общинският съвет приема правилници, наредби, инструкции, решения, декларации и обръщения.

Разпоредбата на чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост (ЗОС) предвижда, че общинският съвет приема по предложение на кмета годишна програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост. Законът предвижда възможност програмата да бъде актуализирана през годината, като извършените изменения се обявяват по реда, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС, и се публикуват на интернет страницата на общината.

Общинското жилище, предмет на Решение № 1157/25.06.2026 г. на Общински съвет – Горна Оряховица, представлява частна общинска собственост, удостоверена с Акт за частна общинска собственост № 7581/13.01.2025 г. Съгласно чл. 17, ал. 4 от Конституцията на Република България режимът на обектите на държавната и общинската собственост се определя със закон. Такъв закон по отношение на общинската собственост, в т.ч. и на общинските жилища е Закона за общинската собственост. Управлението и разпореждането със жилищата общинска собственост, е уредено в глава пета на ЗОС и е подчинено на специален режим. Така, **според чл. 47, ал. 1 от ЗОС продажбата на общински жилища се извършва след решение на общинския съвет, на изрично определените в закона лица, а именно:**

- 1. правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищноспестовни влогове;**
- 2. лица, чиито жилища предстои да бъдат отчуждени;**
- 3. други лица, които отговарят на условията за закупуване на общински жилища, определени в наредбата по чл. 45а, ал. 1 от ЗОС.**

От съдържанието на Решение № 1157/25.06.2026 г. на Общински съвет – Горна Оряховица безспорно се установява, че продажбата не се извършва в полза на лица по т. 1 или т. 2 на чл. 47, ал. 1 от ЗОС. Следователно приложима е единствено хипотезата на т. 3, която изисква купувачът да отговаря на всички условия, предвидени в общинската наредба, приета на основание чл. 45а, ал. 1 от ЗОС.

Съгласно чл. 43, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем, замяна и продажба на жилища – общинска собственост на Общински съвет – Горна Оряховица, **включването на жилища в списъка за продажба се извършва по молба на наемателя, адресирана до кмета на общината, към която се прилагат настанителна заповед и декларация за семейно и имуществено състояние.**

Същевременно чл. 42, ал. 1, т. 1 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем, замяна и продажба на жилища – общинска собственост на Общински съвет – Горна Оряховица поставя кумулативни изисквания към лицата, които могат да закупят общинско жилище. Те следва:

1. да са български граждани;

2. да отговарят на условията за настаняване по глава втора от Наредбата, а именно:

➤ не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, освен когато същите са освидетелствани със заповед по реда на чл.195 от ЗУТ;

➤ не са носители на ограничено право на строеж или включени в индивидуално или групово жилищно строителство, или член-кооператори в жилищностроителна кооперация;

➤ не притежават жилищен или вилен урегулиран поземлен имот или идеални части от такъв имот, които вследствие на делба или промяна на ПУП биха могли да бъдат обособени в самостоятелен урегулиран поземлен имот съгласно нормите на чл.19 от ЗУТ;

➤ не притежават нежилищни имоти или идеални части от такива имоти, предназначени за търговска или стопанска дейност / фабрики, работилници, магазини, ателиета, складове и др./;

➤ не са носители на ограничено вещно право на ползване върху жилищен или вилен имот по т. 1 или реално обособена част от такъв имот, както и да не са извършвали отказ от учреденото, отстъпено или запазено в тяхна полза право на ползване след 13 март 1990 г.;

➤ не са прехвърляли имоти по т. 1, т.2, т.3 и т.4 на други лица след 13 март 1990 г. с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение на община Горна Оряховица;

➤ не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, земеделски земи, и други основни и оборотни фондове и средства на обща стойност, по-голяма от 2/3 от цената, определена съобразно критериите, установени в глава седма от ППЗДС, на жилище, съответстващо на нормите за жилищна задоволеност по чл. 23 от тази наредба;

➤ имат настоящ адрес в населеното място, като към момента на картотекиране адресната им регистрация в гр. Горна Оряховица е без прекъсване за последните 5. години;

➤ не са се самонастанявали в общинско жилище или наемното правоотношение за общинско жилище, в което са били настанени като общински наематели не е прекратявано по чл. 46, ал. 1, т. 1, 3, 4 и 8 от Закона за общинската собственост.

➤ нямат просрочени парични задължения към Община Горна Оряховица.

3. да са наематели на общинското жилище въз основа на настанителна заповед за срок не по-малък от пет години;

4. когато са наематели на ведомствено жилище – да имат най-малко пет години непрекъснат трудов стаж в съответното ведомство.

Следователно правото за закупуване на общинско жилище не принадлежи на неограничен кръг лица, а само на тези, които едновременно отговарят на всички нормативно установени предпоставки. Това разрешение съответства и на социалната функция на общинските жилища – да задоволяват жилищните нужди на граждани, които отговарят на нормативно определените критерии.

С Решение № 1157/25.06.2026 г. Общински съвет – Горна Оряховица включва общинското жилище, находящо се в гр. Горна Оряховица, ул. „Тунджа“ № 2, вх. А, ет. 1, ап. 2,

представляващо самостоятелен обект с идентификатор 16359.514.2637.2.2, в списъка на общинските жилища за продажба на лица настанени в тях по административен ред и дава съгласие същото да бъде продадено на наемателя Йордан Радев, като едновременно с това одобрява и пазарната оценка на имота в размер на 7990,00 евро или 15 627,08 лева.

При преценката за законосъобразността на така постановеното решение следва да бъде установено дали към момента на неговото приемане са били налице всички нормативно заложиени предпоставки за продажба на общинското жилище.

От приложените към Протокол № 44/25.06.2026 г. на Общински съвет – Горна Оряховица материали е видно, че Йордан Радев е подал Заявление с рег. № 9400-4389/01.12.2025 г. до Кмета на Община Горна Оряховица, с което е изразил желание за закупуване на общинското жилище, в което е настанен. Констатирано е също така, че лицето отговаря на условията за настаняване в общинско жилище по чл. 9, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем, замяна и продажба на жилища – общинска собственост на Общински съвет – Горна Оряховица.

В приложените материалите не се съдържат доказателства за изпълнение на третата предпоставка по чл. 42, ал. 1, т. 1 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем, замяна и продажба на жилища – общинска собственост на Общински съвет – Горна Оряховица, а именно **Йордан Радев да е бил настанен в общинското жилище въз основа на настанителна заповед и да го е обитавал за срок не по-кратък от пет години, считано от датата на издаването ѝ.**

Началният момент на възникване на наемното правоотношение и придобиването на качеството на наемател от Йордан Радев се установяват от Заповед № 3811/30.07.2025 г. на Кмета на Община Горна Оряховица, с която същият е настанен в процесното общинско жилище, считано от **30.07.2025 г.**, при месечен наем в размер на 44,00 лв.

Към датата на постановяване на Решение № 1157/25.06.2026 г. на Общински съвет – Горна Оряховица Йордан Радев има качеството на наемател на общинското жилище, **но не отговаря на изискването да е пребивавал в него в продължение на предвидения в чл. 42, ал. 1, т. 1 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем, замяна и продажба на жилища – общинска собственост на Общински съвет – Горна Оряховица минимален срок от пет години.** Поради това не е била изпълнена една от кумулативно установените материалноправни предпоставки за продажба на общинското жилище. Независимо от това Общински съвет – Горна Оряховица е дал съгласие за разпореждане чрез продажба, с което е постановил решение в противоречие с чл. 47, ал. 1, т. 3 ЗОС и чл. 42, ал. 1, т. 1 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем, замяна и продажба на жилища – общинска собственост на Общински съвет – Горна Оряховица.

В тази насока е и трайната съдебна практика: Решение № 107 от 19.01.2026 г. на Административен съд – Кърджали по адм. д. № 611/2025 г.; Решение № 108 от 10.11.2022 г. на Административен съд – Видин по адм. д. № 149/2022 г.; Решение № 1112 от 06.01.2021 г. на Административен съд – Благоевград по адм. дело № 316/2021 г.; Решение № 51 от 4.06.2021 г. на Административен съд – Видин по адм. д. № 72/2021 г.; Решение № 68 от 28.09.2015 г. на Административен съд – Кърджали по адм. дело № 110/2015 г.

На основание чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА върнатото за ново обсъждане **Решение № 1157 по Протокол № 44/25.06.2026 г. на Общински съвет – Горна Оряховица не влиза в сила и следва да бъде разгледано от общинския съвет в 14-дневен срок от получаването му.**

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

МАРИН БОГОМИЛОВ

*Областен управител на
област Велико Търново*