**Общински съвет Николаево, област Стара Загора, гр. Николаево 6190, ул. „Георги Бенковски“ № 9**

**Телефон 04330 / 20-72, e-mail:** [obsavet**@**nikolaevo**.**net](mailto:obsavet@nikolaevo.net)

**Вх. № 05-00-301**

**14.11.2025 год.**

**ДО**

**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**НИКОЛАЕВО**

**ДОКЛАДНА ЗАПИСКА**

**ОТ НИКОЛАЙ КЪНЕВ - ПРЕДСЕДАТЕЛ НА Об С - НИКОЛАЕВО**

**Относно**: Отмяна на Решение№ 268 / 28.10.2025 г. на Общински съвет Николаево, върнато със Заповед № АК-01-ЗД-30 /10.11.2025 г. на Областния управител на област Стара Загора, на основание чл. 32, ал. 1 и ал. 2, чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията, чл. 45, ал. 4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 4, ал. 1, раздал IV, т. 1 от Наредба № 18 за наемните цени на недвижими имоти на община Николаево във връзка с чл. 14, ал. 8 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

**УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Със Заповед № АК-01-ЗД-30 /10.11.2025 г. на Областния управител на област Стара Загора е върнато за ново обсъждане Решение№ 268 / 28.10.2025 г. на Общински съвет Николаево. Това налага ново обсъждане от общинския съвет на предложението, и предмет на решението и вземане на ново решение, при съобразяване мотивите на областния управител.

С върнато за ново обсъждане в общинския съвет Решение № 268/28.10.2025 г. на ОбС-Николаево, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА и чл. 14, ал. 1 и 2 от Закона за общинската собственост, и чл. 20, ал. 1 и 2 от Наредба № 3 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет-Николаево приема следното:

**Пот.1** Добавя в раздел V, т. А, т.2.5 отГодишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2025 г., в описание на имотите, за провеждане на процедури за отдаване под наем, които общината има намерение да отдава под наем, помещение – стоматологичен кабинет № 25 в имот с идентификатор 51648.501.556.1, с обща площ: 25,98 кв. м. като се създава точка 2.5 със следното съдържание: Част от имот – частна общинска собственост, а именно: помещение с обща площ 25,98 кв. м. (двадесет и пет цяло и деветдесет и осем квадратни метра), има самостоятелен вход от изток, находящо се на втори етаж в сградата на Здравна служба, с адрес гр. Николаево, ул. „Оборище“ № 24Б в сграда с идентификатор 51648.501.556.1 (пет едно шест четири осем, точка, пет нула едно, точка, пет пет шест, точка, едно) по КККР на гр. Николаево, област Стара Загора, представляващ УПИ LX-556, кв. 12 по регулационния план на града, Акт за частна общинска собственост № 589/14.03.2023 г.“ Начин на трайно ползване (функционално предназначение): Здравно заведение.

**По т.2** Приема да се отдаде под наем помещение (стоматологичен кабинет № 25), с обща площ: 25,98 кв. м. (двадесет и пет цяло и деветдесет и осем квадратни метра), находящо се на втори етаж в сградата на Здравна служба, с адрес гр. Николаево, ул. „Оборище“ № 24Б в сграда с идентификатор 51648.501.556.1 (пет едно шест четири осем, точка, пет нула едно, точка, пет пет шест, точка, едно) по КККР на гр. Николаево, частна общинска собственост, съгласно изискванията на Закона за общинската собственост и Наредба № 3 за реда за придобиване, разпореждане и управление с общинско имущество за срок от 5(пет) години, чрез провеждане на публичен търг.

**По т.3** Определя началната тръжна наемна цена е в размер на 22,97 лв., изчислена на основание Наредба № 18 Наемни цени, чл.4, ал.1, т. IV – Обекти за здравни дейности на Общински съвет Николаево, изчислена с минималният месечен наем за Първа зона в гр. Николаево 5,20 лв. /кв. м. (пет лева и двадесет стотинки на квадратен метър), и увеличена с 70 % от минималният месечен наем в това число определена в съответствие с изискванията на чл. 102, ал.4 от Закона за лечебните заведения.

**По т.4** Упълномощава Кмета на Община Николаево да организира провеждането на публичен търг във връзка с отдаването под наем на описания по-горе недвижим имот и да сключи Договора за наем със спечелилия кандидат.

Във връзка със своите правомощия по чл.14, ал.1 и 2 от ЗОС Общински съвет Николаево приема да се отдаде под наем помещение-стоматологичен кабинет с площ: 25р98 кв. м., като на основание ал. 8 от същия член определя началната тръжна наемна цена в размер на 22,97 лв.

От тълкуването на посочените разпоредби следва, че общинският съвет разполага с правомощието да определи условията и реда за отдаване под наем, включително и наемната цена, като цената следва да се определи съгласно действащият за Община Николаево подзаконов нормативен акт – Наредба № 18 за наемни цени на недвижими имоти – общинска собственост в Община Николаево.

По действащата към момента Наредба № 18, за Обекти за здравни дейности и аптеки по раздел IV, т. 1 Първа зона в гр. Николаево е определено, че минималният месечен наем, на кв. м. е 5,20 лв., както е и посочен в т. 3 от решението.

Като определя по т.3 началната тръжна наемна цена, общински съвет приема да я увеличи с 70%, като няма яснота, а и в наредба № 18няма посочени правила, по които минималния месечен наем на кв. м. да бъде увеличаван, в кои случаи и с колко. Единствено, за така определената цена в решението е записано, че същата „в това число е определена в съответствие с изискванията на чл. 102, ал. 4 от Закона за лечебните заведения“.

Разпоредбата на чл. 102 от Закона за лечебните заведения е във връзка със съществуващи публични здравни заведения за извънболнична помощ, които се преобразуват със заповед на министъра на здравеопазването в лечебни заведения – еднолични търговски дружества, до 1 март 2000 г. и се регистрират в регионалните здравни инспекции, като се уреждат трудовите правоотношения с медицинските специалисти и наемните отношения на лекарите и лекарите по дентална медицина, работещи в лечебното заведение при преобразуването му за помещенията, обзавеждането и апаратурата с управителните органи на лечебните заведения, като в ал. 4 се определя реда и срока за това, както и начина на определяне на цената по наемните договори за помещенията, а именно по цени в размер 10 на сто от наемната цена, определена от съответния общински съвет по реда на Закона за общинската собственост.

В случая разпоредбата на чл. 102, ал. 4 от Закона за лечебните заведения е неотносима, като не са изложени фактически основания, респективно доказателства за изпълнение на хипотезата на посочената норма и същата не може да служи като правно основание за приемане на Решение № 268/28.10.2025 г. от общински съвет Николаево.

Следва също да се отбележи, че с Решение № 259/30.09.2025 г., Общински съвет Николаево изменя Наредба № 18 за наемни цени на недвижими имоти, като по раздел IV Обекти за здравни дейности и аптеки, т. 1 Първа зона в гр. Николаево минималният месечния наем е определен на 1.50 лв.

В § 3 от Наредбата за изменение на Наредба № 18 се приема: Измененията на наредбата, приети с Решение №259 влизат в сила от 01.01.2026 г. Действащите договори за наем, сключени по досегашните наемни цени, се актуализират с новоприетите наемни цени в сила от 01.01.2026 г.“

По цитираният по-горе § 3 от Наредбата за изменение на Наредба № 18 следва, че при провеждане на търга за наема на помещението до края на календарната година, същото ще се отдаде на по-висока цена, която ще следва да бъде актуализирана и намалена след 01.01.2026 г., а ако се проведе след тази дата, ще е по решение на общински съвет прието по правилата на стар нормативен акт.

От горното следва, че Решение №268/28.10.2025 г. на Общински съвет Николаево е прието в кръга на материалната компетентност на органа но в нарушение на материалния закон и липса на годни правни основания.

На основание чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА, върнатият за ново обсъждане акт не влиза в сила и се разглежда от общинския съвет в 14-дневен срок от получаването му. На основание чл. 45, ал. 9 от ЗМСМА Общинският съвет може да отмени, да измени или да приеме повторно върнатия за ново обсъждане акт.

Предвид горното и на основание чл. 14, ал.8 от Закона за общинската собственост (ЗОС), във вр. с чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА, предлагам на Общински съвет Николаево да приеме следното

**РЕШЕНИЕ**

На основание чл. 45, ал. 9 от ЗМСМА, във връзка със Заповед с № АК-01-ЗД-30 /10.11.2025 г. на Областния управител на област Стара Загора, Общински съвет – Николаево **отменя свое** Решение № 268 / 28.10.2025 г.

**С уважение,**

**НИКОЛАЙ КЪНЕВ**

*Председател на Об С Николаево*

Съгласувал:

Стефан Анков - юрист