



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
Областна администрация  
Стара Загора

№АК-01-131

10-11-2025

ОБЩИНА НИКОЛАЕВО

Вх. № 04-00-136/10.11.2025.

ДО

Г-Н НИКОЛАЙ КЪНЕВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ НИКОЛАЕВО  
УЛ. „ГЕОРГИ БЕНКОВСКИ“ №9  
ГР. НИКОЛАЕВО

ИНЖ. КОНСТАНТИН КОСТОВ  
КМЕТ НА ОБЩИНА НИКОЛАЕВО  
УЛ. „ГЕОРГИ БЕНКОВСКИ“ №9  
ГР. НИКОЛАЕВО

КОПИЕ ДО:

ОКРЪЖНА ПРОКУРАТУРА - СТАРА ЗАГОРА  
БУЛ. " М. МЕТОДИЙ КУСЕВ" №33, ЕТ. 3  
ГР. СТАРА ЗАГОРА

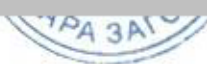
УВАЖАЕМИ Г-Н КЪНЕВ,  
УВАЖАЕМИ ИНЖ. КОСТОВ,

Приложено изпращам Ви Заповед №АК-01-ЗД-30./10.11.2025 г. на Областния  
управител на област Стара Загора, за сведение и изпълнение.

С уважение,

МАРИЯ АЛЕ

Главен секретар





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
Областен управител на област Стара Загора

ЗАПОВЕД

№ АК-01-ЗД-30

10-11-2025  
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, раздел 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).

ВРЪЩАМ

Решение №268/28.10.2025 г. на Общински съвет Николаево за ново обсъждане от същия като **незаконосъобразно**.

МОТИВИ:

В съответствие с чл. 22, ал. 1 от ЗМСМА в Областна администрация Стара Загора с вх. №АК-01-131/03.11.2025 г. са постъпили Решения по Протокол №31 от проведеното на 28.10.2025 г. заседание на Общински съвет Николаево.

Въз основа на извършения контрол по законосъобразност, считам че **Решение №268/28.10.2025 г. на Общински съвет Николаево** е незаконосъобразно поради следните съображения:

С Решение №268/28.10.2025 г., Общински съвет Николаево на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА и чл. 14, ал. 1 и 2 от ЗОС, и чл. 20, ал. 1 и 2 от Наредба № 3 за

реда за придобиване и разпореждане с общинска имуществено, Общински съвет Николаево приема следното:

По т. 1 Добавя в Раздел V, т. А, точка 2.5 от Годишната 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 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.“, с НТП: 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 по КККР на гр. Николаево, частна общинска собственост, съгласно изискванията на Закона за общинска 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. 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.

Решението е прието единодушно, като в поименно гласуване са участвали 13 общински съветника, от които „за“ – 13, „против“ – няма, „въздържали се“ – няма.

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: 25,98 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 - Наредбата № 18 за наемни цени на недвижими имоти – общинска собственост в Община Николаево.

По действащата към момента Наредбата № 18, за Обекти за здравни дейности и аптеки по раздел IV, т. 1 Първа зона в гр. Николаево е определено, че минималният месечния 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 Наредбата № 18 няма 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 несъотносима, 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 Наредбата № 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 присма: „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.

***С оглед гореизложеното, в предоставения 7- дневен срок и на основание чл. 45, ал. 4, изречение второ, предложение първо от ЗМСМА, с настоящото връщам Решение №268/28.10.2025 г., на Общински съвет Николаево за ново обсъждане от същия като незаконосъобразно.***

Препис от настоящата заповед да се изпрати на Председателя на Общински съвет Николаево и Кмета на Община Николаево за сведение и изпълнение, а на Окръжна прокуратура - Стара Загора за сведение.

**Д-Р НЕДЕЛЧО МАРИНОВ**

Областен управител

MT