З А П О В Е Д

№ АП-03-14-481

Смолян, 14.11.2025 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-2291/10.11.2025 г. са постъпили Решения №№ 670 и 691, приети от Общински съвет – Смолян на заседание, проведено на 31.10.2025 г. по Протокол № 26.

След като извърших проверка и преценка на същите относно тяхната законосъобразност, от фактическа и правна страна установих следното:

С Решение № 670/31.10.2025 г. общинският съвет, на основание чл.21, ал.1, т.8 и ал. 2, чл. 27 ал.4 и ал. 5 от ЗМСМА, в т.1 е изменил Решение № 370/17.12.2024г., в частта на раздел IV, като е добавил т.5: Дава съгласие при гостуващи спектакли, които се провеждат в сградата на театъра, техническото обслужване (от сценични работници, осветители, озвучители и др.) да се извършва единствено от екипа на РДТ „Николай Хайтов“ гр. Смолян, като финансовите отношения се уреждат между организатора на събитието и ангажираните лица. В т.2 на решението е дал съгласие зала № 2 „Любен Гройс“ да се предоставя за ползване от трети лица по преценка на РДТ „Николай Хайтов“ гр. Смолян, при спазване на Наредба № 2 за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги в Община Смолян, приложение № 6, като приходите са в полза на РДТ „Николай Хайтов“ гр. Смолян. В т.3 е указал, че в останалата си част Решение № 370/17.12.2024 г. на Общински съвет – Смолян остава непроменено, а в т.4 е възложил на Кмета на Община Смолян да предприеме необходимите действия за изпълнение на решението и да подпише допълнително споразумение.

С Решение № 691/31.10.2025 г. съветът, на основание чл. 8, ал.1, чл.37, ал.1, чл. 41, ал.2 от ЗОС, чл. 49, ал.1, прд.1 и ал.2 пред.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, чл. 21, ал.1, т. 8, ал. 2, чл. 27, ал.4 и ал.5 от ЗМСМА, чл. 62, ал.2 от Закона за енергетиката, в т.1 е допълнил Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2025 г., приета с решение на Общински съвет Смолян в Приложение № 4 - Разпоредителни сделки на основание чл. 37 и чл. 38 от ЗОС – учредяване право на строеж върху имоти – частна общинска собственост, за учредяване право на надстрояване и/или пристрояване на сгради построени върху имоти – частна общинска собственост, в т.2 е дал съгласие да се учреди възмездно право на строеж за изграждане на енергиен обект – наземна фотоволтаична електроцентрала и съпътстваща инфраструктура в поземлен имот с идентификатор 67653.925.529 целият имот с площ 15 000 кв.м., актуван с АЧОС № 2178/05.04.2022г., за срок от 30 г. за сумата в размер на 171 513 лева или 87 693 евро, в т.3 е дал съгласие да се учреди възмездно право на строеж за изграждане на енергиен обект – наземна фотоволтаична електроцентрала и съпътстваща инфраструктура с проектна мощност в поземлен имот с идентификатор 67653.925.530, целият имот с площ 16571 кв.м., актуван с АЧОС № 2179/05.04.2022г., за срок от 30 г. за сумата от 189 476 лева или 96 878 евро, в т.4 е дал съгласие да се учреди възмездно право на строеж за изграждане на енергиен обект – наземна фотоволтаична електроцентрала и съпътстваща инфраструктура в поземлен имот с идентификатор 67653.925.535, целият имот

4700 Смолян, бул. „България“ № 14
тел.: +359 301 60 192, факс: +359 301 62 333
e-mail: governor@smolyanregion.egov.bg
website: https:\\smolyanregion.egov.bg

с площ 7 000 кв.м., актуван с АЧОС № 2180/05.04.2022г., за срок от 30 г. за сумата от 80 039 лева или 40 924 евро, в т.5 е дал съгласие да се учреди възмездно право на строеж за изграждане на енергиен обект – наземна фотоволтаична електроцентрала и съпътстваща инфраструктура в поземлен имот с идентификатор 67653.925.533, целият имот с площ 172 кв.м., актуван с АЧОС № 2181/05.04.2022г., за срок от 30 г. за сумата от 1 967 лева или 1 006 евро, като в т.6 е упълномощил Кмета на Община Смолян да сключи договори за учредяване на възмездно право на строеж, съгласно т. 2-5 от решението.

Решение № 670/31.10.2025 г., в частта му на т.2 и Решение № 691/31.10.2025 г., в частта му на т.5 на Общински съвет – Смолян са незаконосъобразни, предвид следните съображения:

С **т.2 на Решение № 670/31.10.2025 г.** органът на местното самоуправление е дал съгласие зала № 2 „Любен Гройс“ да се предоставя за ползване от трети лица по преценка на РДТ „Николай Хайтов“ гр. Смолян, при спазване на Наредба № 2 за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги в Община Смолян, приложение № 6, като приходите са в полза на РДТ „Николай Хайтов“ гр. Смолян.

От извършена справка на интернет страницата на Община Смолян на материалите към дневния ред от проведеното на 31.10.2025 г. заседание на Общински съвет – Смолян е видно, че цитираното решение е прието във връзка с докладна записка от директора на театъра, в която е посочено, че съгласно действащия договор от 24.03.2025 г., сключен между кмета на общината и директора на театъра, е необходимо неговото изменение с оглед осигуряване на по-гъвкаво управление на сценичните пространства и по-ефективна организация при провеждане на гостуващите спектакли, като в тази връзка е предложено да се регламентира възможност зала № 2 да се предоставя за ползване от трети лица по преценка на театъра, без необходимост от предварително писмено съгласие на Община Смолян с цел улесняване на административните процедури и по-ефективно използване на залата.

Съгласно чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, цитиран като едно от правните основания на Решение № 670/31.10.2025 г., общинският съвет се разпорежда с общинско имущество, но решението се отнася до имот, с който общинския съвет вече се е разпоредил като го е предоставил за безвъзмездно управление по реда на чл.12, ал.3 от ЗОС на основание влязло в сила Решение № 370/17.12.2024 г. на Общински съвет – Смолян и сключен въз основа на него договор.

Съгласно чл.11, ал.2, изр. второ от ЗОС, предоставените имоти и вещи не могат да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица, да се отдават под наем или да се пренаемат, освен в случаите, предвидени в закон. В този смисъл, повторното разпореждане с имота, предмет на Решение № 370/17.12.2024 г. на Общински съвет – Смолян, представлява нарушение на цитираната разпоредба. Дори и ако в текста на сключения въз основа на него договор липсва клауза, забраняваща да се предоставя част от имота за ползване от трети лица, забраната пак ще действа по силата на закона. Нещо повече, дори в договора страните изрично да се съгласят ползвателят да преотстъпва ползването на имота или част от него на трети лица, това тяхно съгласие ще бъде нищожно, поради противоречие с императивна правна норма и забраната, регламентирана в чл. 11, ал. 2, изр. 2 от ЗОС.

С **т.5 на Решение № 691/31.10.2025 г.** съветът е дал съгласие да се учреди възмездно право на строеж за изграждане на енергиен обект в поземлен имот с идентификатор 67653.925.533 с площ 172 кв.м. за срок от 30 г. за сумата от 1 967 лева или 1 006 евро.

От извършена справка на интернет страницата на Община Смолян на материалите към дневния ред от проведеното на 31.10.2025 г. заседание на Общински съвет – Смолян е видно, че съгласно Удостоверение с изх.№ ДО002679/06.10.2025 г. за данъчна оценка на ограничено вещно право на строеж за срок от 30 г. за целия имот с идентификатор 67653.925.533, същата е в размер на 3538,80 лв., като данъчната оценка за земята е 673 лв.

Съгласно чл.41, ал.2 от ЗОС, посочен като едно от правните основания на решението, разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти – общинска собственост,

се извършват по пазарни цени, **но не по-ниски от данъчните им оценки**, като пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3, освен ако в закон е предвидено друго.

С т.5 на така приетото от Общински съвет – Смолян решение безспорно е нарушена нормата на чл. 41, ал. 2 от ЗОС, изискваща разпоредителни сделки, каквато е учредяването на право на строеж, да се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните оценки.

В допълнение – с т.1 на Решение № 691/31.10.2025 г. съветът е допълнил Приложение № 4 на Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2025 г., без да е указал имотите, с които допълва цитираното приложение.

Също така, с т.6 на решението общинският съвет е упълномощил Кмета на Община Смолян да сключи договори за учредяване на възмездно право на строеж, съгласно т. 2-5 от решението, без обаче в никоя от цитираните точки на решението да е посочено лицето, което ще изгражда и експлоатира енергийния обект и в полза на което се учредява правото на строеж. Единствено във фактическото основание на решението, визиращо до какво се отнася същото, е указано предложение за учредяване на възмездно право на строеж от конкретно търговско дружество.

Предвид изложеното, Решение № 670/31.10.2025 г., в частта му на т.2 е прието в нарушение на материалния закон – чл. 11, ал. 2, изр. второ от ЗОС, а Решение № 691/31.10.2025 г., в частта му на т.5 в нарушение на чл.41, ал.2 от ЗОС, като решението е и непълно, поради което цитираните решения се явяват незаконосъобразни в указаните части.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в цитираните решения може да бъде отстранена чрез ново обсъждане на същите на заседание на общинския съвет.

Поради това и на основание чл. 32, ал. 2, изр. първо от ЗАдм., във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 5 от ЗАдм. и чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА

ЗАПОВЯДВАМ:

Връщам Решение № 670/31.10.2025 г., в частта му на т.2 и Решение № 691/31.10.2025 г., в частта му на т.5 на Общински съвет – Смолян, като незаконосъобразни за ново обсъждане в 14-дневен срок от получаването им.

Заповедта да бъде изпратена на Председателя на Общински съвет – Смолян за изпълнение, а на Кмета на Община Смолян за сведение.

ЗАХАРИ СИРАКОВ /П/
Областен управител