З А П О В Е Д

№ АП-03-14-284

Смолян, 10.07.2025 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-1338/07.07.2025 г. е постъпило Решение № 549, прието от Общински съвет – Смолян на заседание, проведено на 26.06.2025 г. по Протокол № 22.

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

С така приетото решение съветът, на основание чл.8 ал.9, чл.14 ал.7 и ал.8 от ЗОС, чл.21 ал.1, ал.2 и чл.84 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и чл.305, ал.1 от Закон за предучилищно и училищно образование /ЗПУО/, чл.21, ал.1, т.8 и ал.2, чл.27, ал.4, чл.52, ал.5, т.2 от ЗМСМА, в т.I е допълнил Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2025 г., приета с Решение № 392/30.01.2025 г. на Общински съвет – Смолян в Приложение № 9 – Прогнозен списък на имотите общинска собственост, подходящи за право на ползване, управление и отдаване под наем, както следва: сграда с идентификатор 67547.501.418.1 със застроена площ 540 кв.м., брой етажи: 4, с предназначение: общежитие и сграда с идентификатор 67547.501.418.2 със застроена площ 329 кв.м., брой етажи: 1, с предназначение: административна, делова сграда, разположени в поземлен имот с идентификатор 67547.501.418 с площ 2572 кв.м., с начин на трайно ползване: за обект комплекс за образование, трайно предназначение на територията: урбанизирана, УПИ I, кв. 69 по плана на с. Смилян, които са публична общинска собственост на основание Акт за публична общинска собственост № 1220/15.02.2019 г. В т.II е дал съгласие за откриване на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на сградите, описани в т.I за разкриване на фабрика за биоагенти и продукти за растителна защита по Биологичен метод. В т.III и т.IV на решението общинският съвет е определил минималните условия, на които трябва да отговарят офертите, предоставени от участниците в конкурса, както и изискванията и критериите за оценка на офертите. В т.V-VIII съветът е указал в договора за наем да бъде включена клауза за индексация на наема при промяна на инфлационния индекс; договорът да се сключи до 1 г. след обявяване на резултатите от конкурса и представяне на положително становище на документите от съгласувателните процедури; дал е съгласие 30 на сто от постъпленията от разпореждането от наем да се използват за изпълнение на дейности от местно значение в съответното населено място и е възложил на Кмета на Община Смолян или упълномощено от него лице да извърши всички необходими процедури по подготовката и провеждането на публично оповестения конкурс, да утвърди спечелилия участник и да подпише договор за отдаване под наем за срок до 10 (десет години).

Решение № 549/26.06.2025 г. на Общински съвет – Смолян е незаконосъобразно, предвид следните съображения:

С цитираното решение органът на местното самоуправление е дал съгласие за откриване на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за разкриване на фабрика за биоагенти и продукти за растителна защита по Биологичен метод на две сгради – общежитие и административна сграда, разположени в поземлен имот с начин на трайно ползване: **за обект**

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

комплекс за образование. Посоченото предназначение на имота е видно и от приложените към докладната на кмета на общината, по която е прието решението, Акт за публична общинска собственост № 1220/15.02.2019 г. и Скица № 15-629471-15.04.2025 г. от АГКК.

В преписката към решението няма данни относно това дали общежитието, представляващо сграда с идентификатор 67547.501.418.1 със застроена площ 540 кв.м., брой етажи: 4, е закрито и съответно променено ли е предназначението на същото по смисъла на Закона за устройство на територията, както и инициирано ли е въобще такова производство. Дори общежитието да е закрито, което в конкретния случай не става ясно, това по никакъв начин не променя статута на имота по ЗУТ – предназначението на същия си остава **„за обект комплекс за образование“.**

Нещо повече – съгласно чл.305, ал.1 от ЗПУО, посочен като едно от правните основания на решението, имотите или части от тях и вещите, освободени в резултат на закриване или преобразуване на държавни и общински училища, детски градини и центрове за подкрепа за личностно развитие, се използват за **образователни, здравни, социални или хуманитарни дейности** по реда на Закона за държавната собственост, Закона за общинската собственост и подзаконовите актове по прилагането им.

Видно от т.II на Решение № 549/26.06.2025 г., в същото е посочено, че сградите ще се използват за разкриване на фабрика за биоагенти и продукти за растителна защита по Биологичен метод. Посоченото по никакъв начин не представлява използване на сградите за образователни, здравни, социални или хуманитарни дейности по смисъла на чл.305, ал.1 от ЗПУО.

От друга страна, съгласно ал.2 на цитираната разпоредба, имотите или части от тях и вещите, освободени в резултат на закриване или преобразуване на държавни и общински училища, детски градини и центрове за подкрепа за личностно развитие, за които няма обществена потребност за ползването им за дейностите по ал.1, могат да се ползват и за други дейности при едновременно изпълнение на следните условия: **в срок от две години не е идентифицирана обществена потребност от използването им за образователни, здравни, социални или хуманитарни дейности; налице е положително становище на министъра на образованието и науката, изготвено въз основа на оценка на образователните потребности в общината; населеното място е с население под 5 хиляди души.**

В настоящия случай нито от предложението на кмета на общината до общинския съвет, нито от други документи, част от административната преписка, може да се направи извод, че липсва обществена потребност от използването на имота за образователни, здравни, социални или хуманитарни дейности. Нещо повече – на стр.20 от Протокол № 22, воден на заседанието на съвета, Кметът на с. Смилян е посочил, че сградите се намират близо до действащото училище и единственият проблем там е, че **има кухня, която работи в момента** и която можела да се премести в училището.

По преписката няма данни наличието или отсъствието на такава обществена потребност въобще да е изследвана, а само и единствено на същата страница от протокола кметът на населеното място е указал, че това е **бивш пансион на училището** и състоянието му в момента е ужасно – счупени стъкла, откраднат паркет, разбито отвсякъде. Това обаче не представлява доказателство за отсъствие на обществена потребност по смисъла на чл.305, ал.2 от ЗПУО.

Според съдебната практика, доколкото имотът представлява обект комплекс за образование, макар и общежитието да е закрито, по отношение на ползването му за други цели следва да бъдат изпълнени условията по чл.305, ал.2 от ЗПУО. В този смисъл е необходимо изрично да бъде доказано, че липсва обществена потребност от използването му за образователни, здравни, социални или хуманитарни дейности, както и да е налице положително становище на министъра на образованието и науката. Приема се също, че липсата на средства и лошото техническо състояние не е достатъчно да обоснове ползването за други цели.

Също така, нормата на чл.134, ал.9 от ЗУТ предвижда, че изменение на подробните устройствени планове за промяна на предназначението на урегулирани поземлени имоти – собственост на държавата или общините, отредени за обекти на образованието, науката, здравеопазването или културата, както и за спортни обекти и съоръжения, може да се извърши при условията и по реда на този закон само след писмено съгласие на съответния министър. Съгласието се предоставя служебно на кмета на общината или на компетентния орган по чл.124а, ал.3 и 4. В 7-дневен срок от постъпването на заявлението по чл.135, ал.1 кметът на общината или компетентният орган по чл.124а, ал.3 и 4 го изпраща служебно на съответния министър, който е длъжен в 14-дневен срок да изрази писмено съгласие или да постанови отказ. Отказът се мотивира.

Данни за наличието на поискано и дадено съгласие от конкретния министър в случая не са налице.

Не на последно място, от преписката по приемане на Решение № 549/26.06.2025 г., липсва информация за това спазени ли са **изричните указания, дадени с писмо № 1002-1408/08.08.2019 г. от Министъра на образованието и науката до Кмета на Община Смолян, в които е разписана процедурата и изискванията, които следва да бъдат спазени, във връзка с предложение на кмета на общината за становище по чл.305, ал.2, т.2 от ЗПУО, относно това, че общината няма образователна потребност от имотите на закритите образователни институции в описаните в същото населени места на територията на община Смолян, вкл. и в с.Смилян, с цел отдаването им под наем.**

Предвид изложеното, Решение № 549/26.06.2025 г. на Общински съвет – Смолян е постановено в нарушение на материалния закон – чл.305 от ЗПУО, поради което се явява незаконосъобразно.

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в цитираното решение може да бъде отстранена чрез ново обсъждане на същото 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 № 549/26.06.2025 г. на Общински съвет – Смолян, като незаконосъобразно за ново обсъждане в 14-дневен срок от получаването му.

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