



ДО

**Г-Н ДИМИТЪР ВУЧЕВ - ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**Г-Н СИМЕОН КОЛЕВ - ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

ЧРЕЗ

**Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

относно: Питане с рег. № СОА21-ВК66-3198/01.04.2021 г.

**УВАЖАЕМИ Г-Н ВУЧЕВ,
УВАЖАЕМИ Г-Н КОЛЕВ,**

В деловодството на район „Красно село“-СО, чрез г-н Елен Герджиков, Председател на Столичен общински съвет, е постъпило Питане от г-н Димитър Вучев и г-н Симеон Колев - общински съветници с рег. № РКС20-ГД26-1587-(9)/13.04.2021 г. (рег. № СОА21-ВК66-3198/01.04.2021 г. в деловодството на Столична община) относно станало им известно възражение от наемател на общински помещения в ОКИ „Красно село“.

С него, на основание разпоредбите на чл. 33, ал. 1, т. 4 от ЗМСМА, във връзка с чл. 129, ал. 2 от ПОДСОС и станал им известен сигнал от „Ню криейтив къмпани“ ООД, питащите са поискали от Кмета на район „Красно село“-СО, орган на изпълнителна власт на неговата територия, да им предостави писмен отговор на следните въпроси:

- 1. Защо не изпълнявате Решение № 136 от 16.04.2020 г. на Столичен общински съвет и прилагате ли го по отношение на наемателите в ОКИ „Красно село“?**
- 2. Защо Столична община - Район „Красно село“ събира наеми, които съгласно Решение № 136 от 16.04.2020 г. на Столичен общински съвет не се дължат?**
- 3. Защо е проведена процедура за насилствено извеждане на наемател, който следва да е бил освободен от заплащане на дължимите наеми съгласно Решение № 136 от 16.04.2020 г. на Столичен общински съвет?**
- 4. Как Столична община - Район „Красно село“ планира да обезщети наемателя за надвзетите наеми и за евентуалните вземания по съдебни искиове?**

По този повод, след като се запознах и разгледах внимателно и обстойно съдържанието на постъпилото запитване във връзка със сигнал от „Ню криейтив къмпани“ ООД - наемател на общински помещения в ОКИ Дом на културата „Красно село“ – предоставям следния отговор по зададените въпроси, посочени по-горе:

Отговор на зададен въпрос № 1:

Район „Красно село“ - Столична община **изпълнява стриктно** Решение № 136/16.04.2020 г. на Столичен общински съвет по отношение на всички, описани в него „заинтересовани лица“, вкл. и наематели на помещения-публична общинска собственост в сградата на ОКИ Дом на културата „Красно село“, **съблюдавайки вменените му правомощия по силата на т. 13** от цитирания административен акт.

Отговор на зададен въпрос № 2:

Район „Красно село“ - Столична община **не събира наеми**, които съгласно Решение № 136/16.04.2020 г. на Столичен общински съвет **не се дължат**, от които и да е описани в него „заинтересовани лица“, вкл. и наематели на помещения-публична общинска собственост в сградата на ОКИ Дом на културата „Красно село“.

Отговор на зададен въпрос № 3:

Район „Красно село“ - Столична община **не е провеждал** процедура за насилствено извеждане на наемател, **който е следвало да бъде освободен** от заплащане на дължимите наеми съгласно Решение № 136/16.04.2020 г. на Столичен общински съвет, вкл. и от помещения-публична общинска собственост в сградата на ОКИ Дом на културата „Красно село“.

Отговор на зададен въпрос № 4:

Район „Красно село“ - Столична община **не планира заплащане на обезщетение** за каквито и да е несъществуващи към настоящия момент евентуално възможни или не бъдещи събития, вкл. и за който и да е хипотетичен наемател за надвзети наеми и за евентуални вземания по съдебни искиове.

С оглед цялостното изясняване от фактическа и правна страна на наемните взаимоотношения между Район „Красно село“ - Столична община и „Ню криейтив къмпани“ ООД по повод сключени Договори с рег. № РД92-Д27/04.01.2014 г., РД92-Д26/04.02.2014 г., РД92-Д28/04.02.2014 г., РД92-Д25/04.02.2014 г. и РД92-Д101/15.07.2014 г. за ползване под наем на 5 /пет/ обособени отделни помещения/групи помещения с обща площ от 262,85 кв. м., находящи се в сградата на ОКИ Дом на културата „Красно село“, обаче бихме могли да добавим и следното:

1. Относно изпълнението на задължения за заплащане на наем и дейността на районната общинска администрация във връзка с направено искане за освобождаване от дължими наемни вноски във връзка с Решение № 136/16.04.2020 г. на СОС

В края на 2019 г. и началото на следващата 2020 г. до наемателя на 5 /пет/ обособени отделни помещения/групи помещения с обща площ от 262,85 кв. м., находящи се в сградата на ОКИ Дом на културата „Красно село“ – „Ню криейтив къмпани“ ООД – са изпратени три поредни покани с рег. № РКС19-ТД26-1788/18.11.2019 г., РКС19-ТД26-1788-(1)/13.12.2019 г. и РКС20-ТД26-485/13.03.2020 г. за заплащане на договорени дължими наемни вноски по сключени Договори с рег. № РД92-Д27/04.01.2014 г., РД92-Д26/04.02.2014 г., РД92-Д28/04.02.2014 г., РД92-Д25/04.02.2014 г. и РД92-Д101/15.07.2014 г. за периода от м. юли 2019 г. до м. февруари 2020 г.

В отговор на последната покана, наемателят „Ню криейтив къмпани“ ООД е подал молба с вх. № РКС20-ТД26-571/31.03.2020 г. с направено искане за освобождаване изцяло и/или частично от наемните вноски във връзка с извънредното положение в страната.

След издаване на Решение № 136/16.04.2020 г. на СОС (*в което са посочени изискванията, на които следва да отговарят наемателите и какви документи следва да се представят, за да се вземе решение за освобождаване или намаляване на наемните вноски*) – до дружеството е изпратен отговор с изх. № РКС20-ТД26-571-(1)/14.05.2020 г. с указание, че следва да представи определения с административния акт набор от документи, за да се прецени основателността на направената молба за освобождаване, респективно намаляване на наемните вноски – в това число: за обстоятелствата от т. 1 до т. 4 – съгласно т. 8 от решението, а за обстоятелствата от т. 2 и т. 5 – съгласно т. 9 от решението.

Въпреки това, в продължение на близо 10 месеца от датата на получаване на посочения отговор (14.05.2020 г.) до 09.03.2021 г. и още две покани с рег. № РКС20-ТД26-646/22.04.2020 г. и РКС20-ГР94-1348/24.06.2020 г. за заплащане на законово дължим наем, „Ню криейтив къмпани“ ООД не е извършило каквото и да е последващо действие за изпълнение на даденото указание за представяне на изискуемите документи съгласно посочените по-горе разпоредби от Решение № 136/16.04.2020 г. на СОС.

Едва през настоящата година, част от поисканите документи са представени като приложения към молба с вх. № РКС21-ТД26-229-(1)/10.03.2021 г., представляваща ново искане за освобождаване/намаляване на договорените наемни вноски.

Представените документи са разгледани от специално назначена Комисия със Заповед № РКС21-РД09-42/17.02.2021 г. на Кмета на район „Красно село“-СО със задача стриктно прилагане на всички поставени нормативни изисквания във връзка с освобождаването от наем на наемателите на общински имоти за срока и действието на въведените противоепидемични мерки на територията на Република България.

Комисията констатира, че дружеството не отговаря на условията за пълно освобождаване от наемните вноски за периода на извънредното положение и е дадена възможност на страната-молител да представи изискуемите други документи, въз основа на които да поиска намаляване на договорените наемни вноски. Това е така, защото според представените от наемателя документи дружеството **не е спирало своята дейност и е налице завишение на оборотите за периода, за който се иска освобождаване** в сравнение със същия период на предходната година.

С писмо-отговор с изх. № РКС21-ТД26-229-(2)/19.03.2021 г. тези обстоятелства са посочени на страната молител, заедно с копие от Протокол № 2/12.03.2021 г. от проведено заседание на Комисията. Първоначално, този отговор е изпратен с обратна разписка, но пощенската пратка е върната в цялост като непотърсена. В последствие, същото писмо е връчено официално лично на г-жа Пенева на 31.03.2021 г.

До настоящия момент не са предприети никакви последващи действия за представяне на изискуемите документи. Основанията за освобождаване и/или намаляване на наемните вноски, следва да се докажат и същите не се презюмират по силата на решенията на СОС.

С оглед на гореизложеното не е налице основание да се счете, че Решение № 136/16.04.2020 г. на СОС не е изпълнено, както и да бъде определено, че са събрани недължими съгласно решението вноски.

Напротив, съгласно т. 13 от посоченото Решение – Столичният общински съвет **„Възлага на кметовете на райони да организират контрол за установяване достоверността на документите за наематели в имоти – общинска собственост, подадени за ползване на облекченията по т. 1 от настоящото решение“** – и именно в това се състоят всички извършени действия от страна на районната общинска администрация.

2. Относно проведена процедура по изземване владението върху общински имоти

В разглеждания случай е налице системно неизпълнение на чл. 8, т. 8.2. от действащите договори, сключени между „Ню криейтив къмпани“ ООД и район „Красно село“-СО, въвеждащ регламент за редовно заплащане на дължимите наемни вноски. Районната администрация следва да следи стриктно за изпълнението на договорните задължения и при констатиране на допуснати нарушения да стартира законоустановените процедури за тяхното отстраняване.

В същата връзка, първоначално са изпратени покани за доброволно изпълнение на просрочени задължения, представляващи неплатени наемни вноски.

В последствие, след изтичане на дадения в поканите срок и извършеното частично плащане на просрочени задължения са установени все още дължими суми за стари

периоди и текущите месеци. Това обстоятелство поражда предпоставките за едностранно прекратяване на наемните правоотношения.

След получаване на известията за едностранно прекратяване е налице покана за доброволно освобождаване на наетите помещения.

След изтичане на срока за доброволно освобождаване, законът предвижда провеждането на процедура по принудително изземване на владението върху недвижимия имот. Тя е предвидена в разпоредбите на чл. 65 от Закона за общинската собственост и провеждането ѝ не зависи от волята на административния орган.

С други думи, в разглеждания случай **не е налице процедура по „насилствено“ извземане на наемател.** Налице е изпълнение на императивна законова разпоредба заради неизпълнение на договорно задължение.

Посочената по-горе процедура е изпълнена и по петте договора, по които страна е „Ню криейтив къмпани“ ООД.

3. Относно предположенията за обезщетения и евентуални съдебни вземания

Към настоящия момент е налице съвкупност от административни и съдебни актове, подлежащи на съдебен контрол. Всяка една от страните по тях, може да се възползва от възможността за тяхното оспорване пред компетентния съд, ако счита, че нейните права и законни интереси са засегнати от тяхното издаване.

Т.е., налице е висящ правен спор пред компетентния български съд, които следва да се произнесе по законосъобразното провеждане на процедурата и по основателността на прекратяването на наемните правоотношения. До приключване на съдебния спор е неправилно, неоснователно и некоректно да се говори за обезщетения и евентуални вземания по предявените съдебни иски, още повече, когато проведената процедура по прекратяване и изземване на владението е съобразена със законовите регламенти и срокове.

Ето защо, към настоящия момент няма основание да считаме, че са налице предпоставки за обезщетяване на наемателя под каквато и да форма.

Нещо повече, поради обстоятелството, че все още са налице неплатени наемни вноски в общ размер на **4586,42 лв.** /четири хиляди петстотин осемдесет и шест лева и четиридесет и две стотинки/ за петте наети помещения, районната общинска администрация ще предприеме действия и по тяхното събиране.

В заключение, ще използваме случая да припомним и че според общовалидните правни норми във всяка цивилизована правова държава – каквато Република България има претенции да е – „всеки се смята за невинен до доказване на противното“, а при изпълнение на своите задължения, компетентните по който и да е въпрос отговорни лица се опитват добросъвестно, коректно и безпристрастно да установят обективната истина в рамките на предоставените им законови правомощия – без да отправят неподобаващи за положението им, напълно необосновани и неоснователни „обвинения“ под каквато и да е свободно избрана форма.

В противен случай, извършвайки някои от деянията по чл. 147, чл. 148, чл. 286 или чл. 378 от Наказателния кодекс, самите те биха могли да станат обект на преследване от закона, обвинявайки безпричинно, волно или неволно в извършването на недоказани закононарушения трети лица.

Х

РОСИНА СТАНИСЛАВОВА

Кмет на район „Красно село“-Столична община