



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ВЕЛИКИ ПРЕСЛАВ

УВЕДОМЛЕНИЕ

На основание чл.77 и чл.80 от Административно процесуалния кодекс, във връзка с чл.26 ал. 3 и ал. 4 от Закона за нормативните актове Общински съвет Велики Преслав чрез настоящето публикуване

УВЕДОМЯВА

Изготвен е ПРОЕКТ на НАРЕДБА № 12 за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и за продажба на общински жилища

На основание чл. 26 и чл. 28 от Закона за нормативните актове на заинтересованите лица се предоставя 30 - дневен срок, за предложения и становища по настоящия проект на Наредба № 5, за условията и реда за записване, отписване и преместване на децата в предучилищна възраст в общинските детски градини и общинските училища на територията на община Велики Преслав.

Формата за участие в производството по издаване на посочения акт от страна на заинтересованите лица и организации са писмени предложения и възражения, които могат да бъдат депозирани в деловодството на Общински съвет – Велики Преслав, ул. “Борис Спиров” 58, ет. 4, ст. 402 или на e-mail: obs-vp@velkipreslav.bg в срок до 12.08.2019 год.

ПРОЕКТ на НАРЕДБА № 12 ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ, ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ЗА ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

ГЛАВА ПЪРВА ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1. Тази наредба има за цел, в съответствие със Закона за общинската собственост (ЗОС) да уреди условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и за продажба на общински жилища, както и стопанисването, ремонтите и поддръжката на общинските жилищни имоти.

Чл.2.(1) Общинските жилища по своето предназначение са:

1. жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. жилища за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;
- 3.ведомствени жилища за настаняване под наем;
- 4.резервни жилища за настаняване под наем.

(2) Жилищата по ал.1 се определят от общинския съвет по предложение на кмета на общината и могат да се променят съобразно потребностите в общината.

(3) Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се забранява.

Чл.3.Дейността по стопанисването и поддържането на жилища от общинския жилищен фонд, отдаването под наем, събирането на наемите и заплащането на консумативите от наемателите се предоставя на “БКС” ЕООД – гр. Велики Преслав. Отношенията с “БКС” ЕООД по осъществяване на дейността се уреждат с договор, сключен от Кмета на община Велики Преслав, между община Велики Преслав и посоченото дружество.

Чл.4.Кметът контролира управлението на общинските жилищни имоти.

ГЛАВА ВТОРА

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.5.(1)Право да кандидатстват за настаняване под наем в общински жилища по чл.2, ал.1, т.1 имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

- 1.не притежават жилище, вила или идеална част от такива, които да задоволяват техните жилищни нужди определени в чл.11, ал.1 от тази Наредба, включително и право на ползване върху такъв имот на територията на общината;
- 2.не притежава урегулиран поземлен имот, предназначен за жилищно или вилно застрояване в населените места от 0, I и II функционален тип; поземлени имоти в курортни зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км от морската брегова ивица, включително и право на ползване върху такъв имот;
- 3.не са прехвърляли имот по т.1 и т.2 на други лица в 5 годишен срок преди датата на подаване на молбата за настаняване с изключение на прекратяване на съсобственост, както и не са прехвърляли имоти със запазено право на ползване;
- 4.не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденти, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни, вилни имоти и парцели извън тези по т.1 и т.2, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и други недвижими нежилищни имоти, чиято обща пазарна стойност надвишава 5 000 лв.;
- 5.имат доход на член от семейството не повече от една минимална заплата месечно;
- 6.имат настоящ адрес в населените места на територията на община Велики Преслав през последните пет години без прекъсване;
7. не са се самонастанивали в общински жилища или други общински имоти или наемното правоотношение за такива не е прекратявано по чл.46 от ЗОС;
8. нямат задължения за наем и/или консумативни разноски като бивши наематели на общинско жилище.

(2)Обстоятелствата по чл.5, ал.1, т.1-5 се установяват с декларация на гражданите, а по т.6-8 от комисията по чл.10, ал.1 от Наредбата.

Чл.6.(1)Основната наемна цена за един квадратен метър жилищна площ е 0.50 лв.

(2)Наемната цена на жилищата се индексира ежегодно с инфлационния индекс за предходната календарна година.

Чл.7.(1)Право да кандидатстват за настаняване под наем във ведомствени жилища имат специалисти, общински съветници, служители в общинска администрация, в бюджетни структури на общинска издръжка и в дружества с 50 и повече % общинско участие, щатни свещенослужители. В този случай картотекиране не се изисква и не се извършва.

(2)В жилищата по чл.2, ал.1, т.3, кметът настанява под наем специалисти, ако те и членовете на семейството им не притежават годно за обитаване жилище или вила в община Велики Преслав, включително и право на ползване върху такъв имот, за срока им на работа в съответното ведомство.

(3)Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината след решение на комисията по чл. 10, ал.1 от Наредбата.

(4)При промяна в обстоятелствата по чл.7, ал.1 и ал.2 договорът за наем се прекратява с писмено становище на комисията по чл.10, ал.1 от Наредбата.

(5)Лицата по ал.1 губят право да бъдат настанени при отказ на направено предложение за настаняване.

Чл.8.(1)Право да кандидатстват за настаняване под наем за срок не по-дълъг от две години в резервните общински жилища имат граждани:

1. чиито жилища в са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване;

2. в чиито семейства са налице остри социални или здравословни проблеми, доказани със съответните документи.

(2) Настаняването се извършва след установяване, че лицата по ал.1 или членове на семейството им не притежават годни за обитаване жилище или вила, или право на ползване върху такива.

(3) Лицата по ал.1 губят право да бъдат настанени, ако откажат предложеното им за настаняване жилище.

Чл.9. Кандидатите за настаняване под наем в общински жилища представят следните документи:

1. Заявление и Декларация по образец;

2. Удостоверение за имотното състояние на всички членове на семейството;

3. Удостоверение от службата по вписвания към Великопреславски районен съд за липсата или наличието на прехвърителни сделки, за всички членове на семейството;

4. Удостоверение за доходите на членовете на семейството за период от една година назад:

4.1. Неработилите през този период и регистрирани в Дирекция "Бюро по труда"- служебна бележка от ДБТ;

4.2. Неработилите през този период и нерегистрирани в ДБТ – клетвена декларация;

4.3. Получавалите социални помощи – служебна бележка от Дирекция "Социално подпомагане";

5. Документ от Трудово експертна лекарска комисия за определяне степента на нетрудоспособност, заверен най-късно един месец преди датата на подаване на молбата в случаите на чл.11, ал.2, т.3

6. Представен договор за наем или договор за заем за послужване в случаите на чл.11, ал.1, т.4;

Чл.10.(1) За настаняване под наем в общинските жилища по чл.2 кмета на общината назначава комисия от 5 души. Председател на комисията е заместник-кмет. Задължително в комисията се включва правоспособен юрист.

(2) Заседанията на комисията са редовни, ако присъстват повече от половината от общия брой членове. При необходимост комисията се свиква на извънредно заседание от нейния председател. Комисията, на своето първо заседание, избира от своя състав секретар. Участието на правоспособен юрист в заседанията на комисията е задължително.

(3) За заседанията на комисията се води протокол, който се подписва от присъстващите и се съхранява от секретаря на комисията.

(4) Комисията по ал.1 разглежда в двумесечен срок подадените молби и взема решение, с което картотекира и определя степента на жилищната нужда на отделните семейства (лица) по групи и подгрупи или отказва включване на гражданите в картотеката.

(5) Решението на комисията и последващата заповед на кмета се връчват на молителя и подлежат на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(6) Комисията обявява на табло в сградата на общината списъците за настаняване и картотекиране на граждани през текущата година.

Чл.11.(1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.5, ал.1 се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. граждани, които следва да освободят заеманите от тях помещения, собствеността върху които се възстановява по някой от законите за възстановяване на собствеността.

2. живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, при установяване на тези обстоятелства по съответния за това ред.

3. наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция;

4. живеещи под наем на основата на свободно договаряне с представен договор за наем или договор за заем за послужване;

5. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл.12, ал.1.

(2) При подреждане на лицата и семействата в една и съща група се дава предимство на:

1. семейства с две и повече деца;

- 2.самотни родители на непълнолетни деца;
- 3.семейства, в които един от членовете е с експертно решение на ТЕЛК с намалена работоспособност над 71%;
- 4.млади семейства;

Чл.12.(1)Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

- 1.на едночленно семейство – до 25 кв.м. жилищна площ;
- 2.на двучленно семейство – до 50 кв. м . жилищна площ;
- 3.на тричленно и четиричленно семейство – до 70 кв.м. жилищна площ;
- 4.на семейство с 5 и повече членове – до 15 кв.м. жилищна площ в повече за следващите членове.

(2)При определяне на необходимата жилищна площ се взема предвид и детето, което ще се роди.

(3)За задоволяване на специфични жилищни може да се предостави допълнителна жилищна площ до 15 кв.м.:

- 1.когато член от семейството страда от болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърден от министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице, доказано със съответните документи;
- 2.на млади семейства;
- 3.на семейство, с което са живели непрекъснато в едно домакинство в продължение на 2 и повече години и продължават да живеят пълнолетни низходящи и възходящи, които не притежават жилищен или вилен имот в страната, включително и право на ползване върху такъв имот.

Чл.13.(1)За нуждаещите се от жилища лица и семейства отговарящи на условията на чл.5, ал.1 в общината се съставя картотека за общината. Тя се поддържа за период от 01 януари до 31 декември. Картотеката, обхващаща предходни периоди се съхранява в общинския архив.

(2)Картотекирането на нуждаещи се от жилища граждани се извършва въз основа на документи по чл.9 и данни за предишни вписвания в картотеката.

Чл.14.(1) При промяна на деклариранные данни по чл.5, ал.1, картотекираните граждани са длъжни в едномесечен срок да уведомят писмено общината чрез актуализация на декларацията.

(2)Гражданите посочили неверни данни или обстоятелства по чл.5, ал.1, носят отговорност по чл.309 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката.

(3)Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.10, ал.1. Решението се връчва на лицето и може да се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(4)Документите, подадени от граждани при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище се съхраняват до 5 години.

Чл.15.(1)Поредността по групи на картотекираните граждани не се променя в течение на годината освен при условията на чл.14, ал.1 и служебно от комисията по чл.10, ал.1 с протокол.

(2)Въз основа на определената към 31 декември на предходната година поредност по групи, броя и вида на жилищата, които ще се предоставят през годината, комисията по чл.9, ал.1 изготвя проект на годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

(3)Проектосписъкът по ал.2 се обявява до 20 януари на определено за целта място в общината. В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да отправят възражения до кмета на общината.

(4)Постъпилите възражения се разглеждат в едномесечен срок от комисията по чл.10 ал.1, докладват се на кмета на общината, който взема решение и утвърждава окончателния списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

(5)Настаняването на гражданите и техните семейства, включени в списъка продължава до изчерпването му или до утвърждаването на нов списък за следващата година.

(6)Включените в списъка за настаняване граждани и техните семейства, отказали предложение за настаняване, отпадат от него.

(7) Гражданите, включени в списък за настаняване под наем и неполучили жилища, с изключение на тези по ал.6 се включват в началото на списъка за настаняване през следващата година при наличие на условията по чл.4, ал.1, удостоверено с декларация по образец.

Чл.16.(1) Настаняването в общинските жилища се извършва със заповед на кмета, в която се посочват вида и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице и на членовете на семейството, срока за настаняване, наемната цена и размера на депозита.

(2) Преди издаването на настанителната заповед и преди подписване на договора за наем с "БКС" ЕООД гражданите подават нова декларация за семейно и имотно състояние и внасят депозит в размер на 300 лева по сметка на "БКС" ЕООД – гр. Велики Преслав, който при напускане на жилището се възстановява, освен ако не са констатирани липси или други резултати от недоброствестни действия и неплащания на наем, електроенергия и вода.

(3) Заповедта се връчва на настанения и на "БКС" ЕООД срещу подпись. Заповедта има действие за всички членове на семейството.

(4) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем по реда на ЗЗД с "БКС" ЕООД, в който се определят: редът за предаване и приемане на имота; правата и задълженията на наемателя и наемодателя; наемната цена; срокът; отговорността при неизпълнение; поддържането (текущи и основни ремонти); размера на депозита и други условия по наемното правоотношение.

(5) Наемните правоотношения се прекратяват по реда на чл.46 от ЗОС поради:

1. неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца;
2. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения;
3. нарушаване на добrite нрави;
4. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
5. прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица;
6. изтичане срока за настаняване;
7. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
8. използване на жилището не по предназначение;
9. когато жилището не се обитава повече от шест месеца, което се доказва с документи за консумирана ел. енергия и вода от съответните дружества;
10. други основания, посочени в наемния договор.

(6) Настанените лица представят ежегодно до 20 декември служебна бележка за липса на задължения по наемното правоотношение и документите по чл.9 за всеки член на семейството, както и декларации за семейно и материално положение. Настанените по реда на чл.5 и чл.6 представляват и удостоверение от учреждението, че са в трудови или служебни правоотношения.

(7) При непредставяне в срок на документите по ал.7 се счита, че са отпаднали условията за настаняване в общинското жилище и наемното правоотношение се прекратява.

Чл.17.(1) При промяна на обстоятелствата, които водят до промяна жилищната нужда, определена съгласно нормите за жилищно задоволяване по чл.12, ал.1, в едномесечен срок настаненото семейство, уведомява писмено кмета и може да му се предостави под наем друго жилище, съобразно наличния жилищен фонд.

(2) Ако наемателите не направят искане в посоченият в ал.1 срок, кметът може да издаде настанителна заповед служебно. Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта, наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта се отменя, а наемното правоотношение за заеманото жилище се прекратява.

(3) Наемните правоотношения не се прекратяват, в случай на придобиване от наемателя или член от семейството на жилище или идеална част от жилище, които не задоволят жилищните нужди на семейството, съобразно нормите на чл.12, ал.1. Наемните правоотношения не се прекратяват и когато върху придобития имот прехвърлителите са запазили правото на ползване докато са живи.

Чл.18. В едно жилище се настанива само едно семейство. Две или повече семейства могат да се настаниват по изключение в едно жилище само с тяхното изрично писмено съгласие.

Чл.19.Наемателите на общински жилища нямат право да предоставят на други лица за възмездно или безвъзмездно ползване наетия жилищен имот или части от него, нито да го ползват съвместно с трети лица.

Чл.20.(1)Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по тази глава, могат да се отдават под наем чрез търг за срок не по-дълъг от три години.

(2)В този случай началната тръжна цена се определя с решение на общински съвет.

ГЛАВА ТРЕТА

РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Чл.21.(1)С общински жилища, предназначени за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди, определени по чл.2, ал.1, т.2 от Наредбата, могат да се извършват следните разпоредителни сделки след решение на Общинския съвет:

1. Продажба на правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;
- 2.Продажба на лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на ЗОС или замяна с такива лица;
- 3.Продажба на наематели на общински жилища по чл.2, ал.1, т.1, т.2 и т.3;
- 4.Замяна с нежилищни имоти, само ако има свободни общински жилища, за настаняването в които няма желаещи, отговарящи на изискванията или ако върху имота, получен в резултат на замяната, ще се изграждат социални жилища.

(2)Цените на общинските жилища, в които са настанени правоимащи да ги закупят наематели, се определят с решение на общинския съвет. Така определените цени не могат да бъдат по-ниски от пазарните цени на жилищата, определени от независим оценител и не по-ниски от двойния размер на данъчната оценка на жилището.

(3)Свободните и ведомствени общински жилища, както и правото на строеж върху имоти – частна общинска собственост, се продават на основата на пазарна оценка, определена от независим оценител и приета от Общинския съвет. Така определените цени не могат да бъдат по-ниски от пазарните цени на жилищата, определени от независим оценител и не по-ниски от двойния размер на данъчната оценка на жилището.

(4) Не могат да се продават:

- 1.Общинските жилища в сгради, общинска собственост, чието основно предназначение е да задоволяват административни, стопански, културни, образователни, здравни и търговски нужди;
- 2.Общинските жилища върху терени, отредени с действащия подробен устройствен план за други мероприятия;
- 3.Резервните общински жилища;
- 4.Общински жилища в сгради, които нямат траен градоустройствен статут или освидетелствани за самосрутващи се и/или неотговарящи на санитарно-хигиенни норми;
- 5.Жилища, за които има изрично решение на общинския съвет;

(5)Жилищата по предходната алинея не могат да се заменят с имоти, собственост на физически или юридически лица.

Чл.22.(1)Наемател на общинско жилище може да го закупи, при условие, че:

- 1.отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно тази наредба;
- 2.наемател е на общинско жилище, не по-малко от три години без прекъсване;
- 3.ползва общинско жилище, предназначено за продажба;
4. направил е писмено искане за закупуване до кмета на общината;

(2)Наемателите на общински жилища, правоимащи по ЗУПГМЖСВ, включени в окончателния списък по чл.7 от ППЗУЖВГМЖСВ, могат да закупят жилището, в което са настанени без да отговарят на условията по т. 1 и т.2 по предходната алинея.

Чл.23.Ведомствените жилища на общината, могат да се продават на служители, които имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинска администрация или в

бюджетни структурите на общинска издръжка, както и в дружества със 100 % общинско участие в капитала, при условие, че:

1. отговаря на условията за настаняване във ведомствено общинско жилище, съгласно тази наредба;

2. наемател е на ведомствено общинско жилище, не по-малко от три години без прекъсване;

3. направил е писмено искане за закупуване до кмета на общината;

Чл.24. Жилища, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство, могат да се продават на едно от семействата или в съсобственост, въз основа на нотариално заверени декларации за съгласие.

Чл.25.(1) Въз основа на решението на общински съвет по чл.21, кметът издава заповед, която се връчва на купувача срещу подпись.

(2) След плащане на цената, на дължимите данъци, такси и режийни разносци в посочения в заповедта срок, кметът сключва договор за продажба.

(3) /отм. с реш. № 27 от 26.03.2019г. на ШАдмС/

Чл.26.(1) Замяната на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти – собственост на държавата, на физически или юридически лица, се извършва с решение на общинския съвет.

(2) Замяната на общински жилища с нежилищни имоти се допуска само, ако има свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по предходната глава.

(3) Въз основа на решението на общинския съвет, кметът издава заповед и сключва договор за замяна на имотите.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

ПОДДРЪЖКА И РЕМОНТ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Чл.27.(1) Наемателят извършва за своя сметка необходимата поддръжка и текущи ремонти по жилището, дължащи се нормална употреба на имота.

(2) Поддръжката и ремонта на незаети общински жилищни имоти се извършват от "БКС" ЕООД – гр. Велики Преслав.

(3) При освобождаване на общинско жилище се подписва констативен протокол от упълномощен представител на Управителя на "БКС" ЕООД и от наемателя. При установяване на щети или неплащане на консумативи депозитът от 300 лева се задържа, а бившите наематели губят правото да бъдат настанявани в общински жилищни имоти.

Чл. 28. (1) Общинският съвет, по предложение на кмета на общината, приема Програма за реновиране и обогатяване на общинския жилищен фонд, като определя съответната годишна субсидия за нейното изпълнение.

(2) Програмата по ал.1 включва:

1. Изграждане на нови еднофамилни жилища и жилищни блокове със собствени, външни или смесени средства за финансиране, в т.ч. и на принципа на частно-общественото партньорство;

2. Закупуване и деактуване на съществуващи сгради, пригодни за жилищни цели;

3. Реновиране, в т.ч. реконструкция, основен ремонт, външно саниране и др. на съществуващ жилищен фонд.

ГЛАВА ПЕТА

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. По смисъла на тази наредба:

1."Семейство" - семейството включва съпрузите и ненавършилите пълнолетие деца (родени, припознати, осиновени, доведени, заварени, с изключение на склучилите граждански брак).

2."Самотни родители на непълнолетни деца" са родители, които поради вдовство, развод или несключване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

3."Млади семейства" са семейства, в които съпрузите не са навършили 35 години към датата на решението на комисията по чл.10, ал.1.

4."Жилищната площ" се определя по акта за собственост, а при липса на такъв – по разгънатата застроена площ на жилището.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§2. Настоящата наредба се издава на основание чл.45а от Закона за общинската собственост във връзка с чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местна администрация и влиза в сила в четиринадесетдневен срок от датата на публикуването ѝ в интернет сайта на общината.

МОТИВИ

за приемане на НАРЕДБА № 12

ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ, ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ЗА ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Причини, които налагат приемането на Наредба № 12 за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и за продажба на общински жилища

Съгласно чл. 42 от Закон за общинската собственост (ЗОС), по своето предназначение общинските жилища са жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди; жилища за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди; ведомствени жилища и резервни жилища.

Към края на 2018 г. Община Велики Преслав притежава жилищен фонд, който се състои от 26 броя жилища под наем, 1 брой резервно жилище и 6 броя ведомствени жилища.

В изпълнение на чл. 45а от Закон за общинската собственост (ЗОС), условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилищата на Общината трябва да се определят с наредба на Общински съвет – Велики Преслав.

От месец април 2009 г. до настоящия момент, на територията на Община Велики Преслав действа Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и за продажба на общински жилища (приета с Решение № 224 по протокол № 22 от 28.04.2009 г., изм. с реш. № 27 от 26.03.2019 г. на ШАдмС, отменена с Решение № 120 от 27.06.2019 г. на ШАдмС), с която се уреждат отношенията, които са свързани с реда и условията за установяване на жилищни нужди на граждани, за настаняване под наем, за управление и разпореждане с жилища - общинска собственост.

Мотивите на съда са, че подзаконовият нормативен акт (наредбата) е издадена при допуснато съществено нарушение на административно производствените правила, разписани в чл. 26 - чл. 28 от Закона за нормативните актове (ЗНА), субсидиарно приложими на основание чл. 80 от АПК. Според - чл. 26 от ЗНА в приложимата му редакция (ДВ, бр. 46 от 2007 г.) изработването на проект на нормативен акт се извършва при зачитане на принципите на обоснованост, стабилност, откритост и съгласуваност (ал.1). В процеса по изработка на проект на нормативен акт се провеждат обществени консултации с гражданите и юридическите лица (ал.2). Преди внасянето на проект на нормативен акт за издаване или приемане от компетентния орган съставителят на проекта го публикува на интернет страницата на съответната институция заедно с мотивите, съответно доклада, и предварителната оценка на въздействието по чл. 20. Когато съставителят на проекта е орган на изпълнителната власт, публикуването се извършва на Портала за обществени консултации, а когато е орган на местното самоуправление - на интернет страницата на съответната община и/или общински съвет. (ал.3 -ред. ДВ, бр. 46 от 2007 г.), а разпоредбата на чл. 28 от ЗНА (изм., ред.ДВ бр. 46 от 2007 г.) урежда изисквания за мотивите към подзаконовите административни актове. Нормата предвижда, че проектът на нормативен акт заедно с мотивите, съответно доклада към него и предварителната оценка на въздействието по чл. 20, се внася за обсъждане и приемане от компетентния орган (ал.1). Мотивите, съответно докладът съдържат: причините, които налагат приемането; целите, които се поставят; финансовите и други средства, необходими за

прилагането на новата уредба; очакваните резултати от прилагането, включително финансовите, ако има такива и анализ за съответствие с правото на Европейския съюз (ал.2). Разпоредбата на чл. 28, ал. 4 от ЗНА изрично предвижда, че проект на нормативен акт, към който не са приложени мотиви, съответно доклад, съгласно изискванията по ал. 2 и предварителна оценка на въздействието съгласно глава втора, не се обсъжда от компетентния орган.

В разработената Наредба с цел въвеждане на принципи при определяне на нуждите на кандидатстващите за настаняване лица, както и технологията на настаняването са разгледани ред и условия за установяване на жилищни нужди, както и технологичната последователност при настаняване в различните видове жилища, съгласно класификацията им в ЗОС.

За осигуряване на нормална среда, с Наредбата се въвеждат норми за жилищно задоволяване, които предвиждат различна жилищна площ в зависимост от броя на членовете на настаняваното семейство или домакинство, както и завишиване на площта, при наличие на членове със специфични здравни нужди.

Предвид ограничения брой жилища, с които Община Велики Преслав оперира и с цел задоволяване нуждите на онези, които не биха могли да се справят без тази подкрепа, в разработката са предвидени правила за допустимост при кандидатстване, разглеждащи притежаваното от кандидатите недвижимо имущество и вещни права, както и доходите им, които следва да са под определен лимит, над който биха могли да наемат жилище на свободния пазар. За избягване на спекулатии по отношение на притежаваното недвижимо имущество, е предвидено ограничение за осъществявани прехвърляния на имоти през последните 5 години. Отново поради ограничения брой на общинските жилища и за задоволяване нуждите на трайно свързаните с общината и местната общност лица, с Наредбата се въвежда условие за уседналост. Предвиденият в тази връзка срок гарантира настаняване именно на такива семейства.

Наредбата въвежда ред за прекратяване на договорите за наем, като са предвидени и клаузи за прекратяване на договорите за наем с неизрядни наематели, с наематели, които не опазват жилищата, в които са настанени, които системно нарушават добрия нрави или обществения ред, които не обитават жилищата или не ги използват по предназначение. Разбира се, предвиден е и ред за прекратяване на договор с наематели, които вече не отговарят на условията за настаняване в общинско жилище.

С оглед на факта, че досега действащата наредба е отменена със съдебно решение, е логично да се приеме нова Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и за продажба на общински жилища при спазване на законовите изисквания за това.

С приемането на новата Наредба се цели да се създаде по-голяма яснота, коректност, публичност и обективност при установяване на жилищни нужди на гражданите, за настаняване под наем и разпореждане с общински жилища.

Цели, които се поставят.

- Целесъобразно и законособързано ползване на жилищата, които Община Велики Преслав притежава, при спазване на принципа за равнопоставеност на гражданите, кандидатстващи за картотекиране и настаняване в общинските жилища;
- Управление на общинския жилищен фонд в полза на местната общност;
- Осигуряване на нормални условия на живот на жители на общината, които трайно или временно са изпаднали в затруднено положение и не могат да си позволяят жилище при условията на свободно договаряне;
- Генериране на приходи от наем, позволяващи извършване на своевременни ремонтни работи в жилищата и поддържане на фонда в добър вид;

Финансови средства необходими за прилагането на новата Наредба.

Не са необходими финансови средства за прилагането на новата уредба;

Очаквани резултати от прилагането на Наредбата

- Създаване на ясни правила и достъпна информация за реда и условията за установяване на жилищни нужди на гражданите за настаняване под наем в общинския жилищен фонд

- на територията на Община Велики Преслав;
- Целесъобразно и законосъобразно разпореждане с общинския жилищен фонд;
 - Равнопоставеност на гражданите, кандидатстващи за картотекиране и настаняване в общински жилища;
 - Осигуряване на приходи, позволяващи поддържането на общинския жилищен фонд в добър експлоатационен вид.

Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз и правото на Република България

Правно основание за приемане на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища е чл. 45а, ал. 1 от Закона за общинската собственост. Предлаганият проект на нова наредба е съобразен с нормативните актове от по-висока степен (ЗОС, ЗМСМА, ЗС, ГПК и АПК), които от своя страна са в съответствие с Европейското законодателство.

АНЕЛИЯ АСЕНОВА
Председател на Общински съвет
Велики Преслав

