



Изм. № 9100-830
08. 07. 2020г.

ПРОЕКТ НА НАРЕДБА ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ НУЖДИ НА ГРАЖДАНИ, НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Мотиви:

Съгласно чл.8 от Закона за нормативните актове (ЗНА) всеки общински съвет може да издава наредби, с които да урежда съобразно нормативните актове от по-висока степен, неуредени от тях обществени отношения с местно значение. Ако наредба противоречи на нормативен акт от по-висока степен се прилага по-високия по степен акт. В тази връзка и на основание чл. 45а и чл. 47, ал.3 от Закона за общинската собственост, с Решение № 383 от 14.07.2005 г. Общинският съвет е приел **Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и разпореждане с жилища от общинския жилищен фонд**. В чл. 45а от Закона за общинската собственост е регламентирано правото на общините да уреждат с наредба условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общинските жилища (за настаняване под наем, ведомствени, резервни). По този начин законодателят е дал възможност да се уреди с подзаконов нормативен акт (наредба) тази материя, съобразно спецификите, нуждите и разполагаемия жилищен фонд на всяка една Община.

I. Причини, които налагат приемането на изменение и допълнение на Наредбата

Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и разпореждане с жилища от общинския жилищен фонд е приета от Общински съвет - Раднево с Решение № 383 от 14.07.2005 г., изменена и допълнена с Решение № 281 от 04.12.2008 г., Решение № 470 от 25.07.2013 г. и Решение № 1042 от 30.05.2019 г. За времето от нейното приемане до момента Наредбата е изменяна и допълвана няколко пъти, а някои от текстовете ѝ бяха отменени по решение на Административен съд – Стара Загора поради противоречие с текстове на нормативни актове от по-висока степен. Приемането на нова Наредба ще уреди обществени отношения свързани с условията и редът за установяване на жилищни нужди, за които общинският съвет има компетентността да приеме съобразно правомощията си по чл. 45а от Закона за общинската собственост.

В разработения проект на нова 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 завишаване на площта, при наличие на членове със специфични здравни нужди.

Предвид ограничения брой общински жилища в Община Раднево и с цел задоволяване нуждите на гражданите, в проекта на Наредбата са предвидени правила за допустимост при кандидатстване, разглеждащи притежаваното от кандидатите недвижимо имущество и вещни права, както и доходите им. За избягване на спекулации по отношение на притежаваното недвижимо имущество, е предвидено ограничение за осъществявани прехвърляния на имоти през последните 10 години.

Поради наличието на месечна наемна цена и изискването на ЗОС просрочията при плащане на наем или консумативни разноски за жилището да не надвишават три месеца, в предложението е предвидено условие за допустимост на кандидатите за настаняване, изискващо липса на задължения по сключени договори с Общината и към бюджета на Общината.

В проекта е указан и начина на посочване на всички гореописани обстоятелства, както и изискуемите в потвърждение документи.

Изхождайки от факта, че необходимата жилищна площ за различните по брой на членовете им семейства или домакинства е различна, Наредбата разглежда поддръждането в групи на кандидатстващите да става според броя на членовете им.

С цел избягване на субективизъм и регулиране на процеса на картотекиране на нуждаещите се граждани, в проекта на Наредбата са разгледани реда, последователността на действията и документацията, които следва да се съблюдават при водене на картотека.

В Наредбата се урежда реда и условията за продажба на общински жилища.

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 добрите нрави или обществения ред, които не обитават жилищата или не ги използват по предназначение. Предвиден е и ред за прекратяване на договор с наематели, които вече не отговарят на условията за настаняване в общинско жилище.

II. Цели, които се поставят:

1. Уреждане на обществени отношения свързани с условията и редът за установяване на жилищни нужди;
2. Целесъобразно и законосъобразно ползване на жилищата, които Община Раднево притежава, при спазване на принципа за равнопоставеност на гражданите, кандидатстващи за картотекиране и настаняване в общински жилища;
3. Управление на общинския жилищен фонд в полза на местната общност;
4. Осигуряване на нормални условия на живот на жители на общината, които трайно или временно са изпаднали в затруднено положение и не могат да си позволят жилище при условията на свободно договаряне;
5. Генериране на приходи от наем, позволяващи извършване на своевременни ремонтни работи в жилищата и поддържане на фонда в добро състояние;
6. Осигуряване на възможност и условия за социализация и интеграция на уязвими, малцинствени и социално слаби групи от населението и други групи в неравностойно положение на територията на общината и задоволяване на потребностите им от подслон и социално включване;

7. Осигуряване интегриран подход за решаване на жилищни нужди на уязвими, малцинствени и социално слаби групи от населението и други групи в неравностойно положение на територията на общината

III. Финансови и други средства, необходими за прилагането на новата уредба:

Прилагането на новата Наредба не изисква допълнителни финансови средства.

IV. Очаквани резултати от прилагането, включително финансовите, ако има такива:

1. 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 Раднево;
2. Целесъобразно и законосъобразно управление и разпореждане с общинския жилищен фонд;
3. Равнопоставеност на гражданите, кандидатстващи за картотекиране и настаняване в общински жилища;
4. Осигуряване на приходи, позволяващи поддържането на общинския жилищен фонд в добър експлоатационен вид.

V. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз:

Правно основание за приемане на Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и разпореждане с общински жилища е чл. 45а, ал. 1 от Закона за общинската собственост. Предлаганият проект на нова наредба е в съобразен с нормативните актове от по-висока степен (ЗОС, ЗМСМА, ЗС, ЗНА, ГПК и АПК), които от своя страна са в съответствие с Европейското законодателство. При изготвяне на проекта са спазени изискванията на Закона за нормативните актове и Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА относно строежа на нормативните актове.

Съгласно изискването на чл. 26, ал. 3 от ЗНА, проектът на Наредбата се публикува на Портала за обществени консултации <http://www.strategy.bg/> и на интернет страницата на Община Раднево, за предложения и становища, като по този начин на заинтересованите лица се предоставя 30-дневен срок от датата на публикуване за изразяване на предложения и становища по проекта на нормативния акт. Предложения и становища по проекта на Наредбата ще се приемат и в деловодството на Община Раднево и Общински съвет – Раднево, както и на следните e-mail адреси:

obshtina@obshtina.radnevo.net

obs@obshtina.radnevo.net

Д-Р ТЕНЬО ТЕНЕВ

Кмет на Община Раднево

