



ОБЩИНА РАКОВСКИ, ОБЛАСТ ПЛОВДИВ

п.к 4150 пл. България, тел. 03151/2260, e-mail: oa@rakovski.bg

ПРОЕКТ НА НАРЕДБА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАРЕДБА ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ, НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА ЖИЛИЩА– ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Вносител:

ПАВЕЛ ГУДЖЕРОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА РАКОВСКИ

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Съгласно чл. 26, ал. 4 от Закон за нормативните актове, в законоустановения срок от 30 дни, Община Раковски чрез настоящото публикуване за обществена консултация предоставя възможност на заинтересованите лица да направят своите предложения и становища по проекта на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на жилища- общинска собственост на e-mail адрес: delovodstvo@rakovski.bg или в деловодството на Община Раковски, пл. „България” № 1.

МОТИВИ

1. Причини, които налагат изменение и допълнение на нормативния акт:

Действащата към настоящия момент Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на жилища- общинска собственост е Приета с Решение № 277, взето с Протокол № 18/27.07.05 г. на редовно заседание на Общински съвет Раковски. Последното изменение и допълнение на Наредбата е взето с Решение № 390 на Общински съвет – Раковски с Протокол № 25/25.08.2021 г.

Налице е необходимост от изменение и допълнение на текстове на същата, които да бъдат съобразени с императивни норми на нормативни актове от по-висок ранг.

На първо място към настоящия момент Наредбата не съдържа условия и ред за настаняване в свободни общински жилища, за настаняване, в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и чл. 45 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.), в несъответствие с изискванията на чл. 45а, ал. 3 от ЗОС.

На второ място в Наредбата за общинските жилища е липсата на определени условия, ред и цена за право на строеж върху имоти- частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища без търг или конкурс за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица в несъответствие с чл. 49а, ал. 1 от ЗОС.

На следващо място разпоредбата на чл. 27, ал. 2 относно заплащането на режийни разноски е в противоречие с разпоредбата на нормативен акт от по-висока степен – чл. 111 от ЗМДТ, съгласно който „По производства за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти се заплаща такса.“. Причината за несъответствието е, че при приемане на Наредбата, неправилно по аналогия е заимствана разпоредбата на § 8, ал. 1 от ПЗР на отменения Правилник за прилагане на закона за държавната собственост.

И на последно място в чл. 12, ал. 1 от Наредбата за общинските жилища са посочени само две от категориите общински жилища, определени в чл. 42, ал. 1 от ЗОС „за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди” и „за продажба и замяна”. В наредбата не са посочени останалите две категории по закона - „резервни жилища” по смисъла на чл. 42, ал. 1, т. 4 с оглед предназначението по чл. 45 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г. (и „ведомствени жилища” по смисъла на чл. 42, ал. 1, т. 3 с оглед предназначението по чл. 45а, ал. 2 от ЗОС (ред. ДВ, бр. 101 от 2004 г.), както и условията и редът за настаняване на лица в тях.

Предвид на изложеното, е изготвен проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на жилища- общинска собственост. Изработването и приемането на настоящата Наредба е съобразено с нормите на Закона за общинската собственост. Същата се приема на основание чл. 45а от Закон за общинската собственост.

При изработването на проекта на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на жилища- общинска собственост са спазени принципите на необходимост, обосновааност, предвидимост, откритост, съгласуваност, субсидиарност, пропорционалност и стабилност.

Принцип на необходимост и Принцип на обосновааност – съгласно изложеното в т. 1 (причини), принципите са спазени.

Принципите на предвидимост и откритост са спазени –проект на изменението е качен на официалния сайт на Община Раковски за становища и предложения от заинтересованите лица.

Принцип на съгласуваност – направено е съгласуване между съответните специалисти от отдел: „ТСУ, С, ОС и СД” и Правен отдел.

Принцип на субсидиарност, пропорционалност и стабилност - Съгласно ЗНА „Нормативните актове се отменят, изменят или допълват с изрична разпоредба на новия, изменящия или допълващия акт.“ Органът, който е компетентен да измени нормативен акт на местно ниво е Общински съвет – Раковски. Съгласно ЗМСМА, гражданите могат да присъстват на заседанията на общинския съвет и на неговите комисии, да се изказват и да отправят питання, като заемат специално определените за тях места.

2. Цели на изменението и допълнението на наредбата:

Съобразяване на Наредбата в съответствие с императивни норми на нормативни актове от по-висок ранг.

3. Финансови средства, необходими за прилагането на наредбата:

За прилагане на Наредбата не са необходими допълнителни финансови средства.

4. Очаквани резултати:

Постигане на съответствие на действащата подзаконова нормативна уредба с приложимото в тази област национално законодателство от по-висока степен.

5. Анализ за съответствието с правото на Европейския съюз

Предложената Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на жилища- общинска собственост е изготвена в съответствие с Европейската харта за местно самоуправление, Конституцията на Република България и действащото българско законодателство.

Проектът на подзаконовия нормативен акт е публикуван на официалната страница на Община Раковски - www.rakovski.bg, на 15.04.2022 г.

Правни основания: чл. 21, ал. 1, т. 23 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 8, чл. 26 и чл. 28, ал. 2 от ЗНА, чл. 75, ал. 2 и чл. 76 от АПК и чл. 45а от ЗОС.

ПРОЕКТОРЕШЕНИЕ:

I. Приема Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на жилища- общинска собственост

§ 1. Допълва чл. 12, ал. 1, като се добавят: „т. 4 ведомствени” и „т. 5 резервни”

§ 2. Създава се чл. 13а, както следва:

„Чл. 13а Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на изискванията на чл. 3, могат да се отдават под наем чрез провеждането на търг по реда на Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС след решение на общински съвет за срок до три години“.

§ 3. Създава се чл. 20а, както следва:

„Чл. 20а (1) Резервният жилищен фонд се създава с решение на Общински съвет по предложение на кмета на общината.

(2) Резервните жилища на общината са предназначени да осигурят временно жилищна площ, за срок не по-дълъг от две години на лица:

1. чиито жилища са станали негодни за обитаване в резултат на природните и стихийни бедствия, или на други изключителни обстоятелства.

2. в чиито семейства са налице остри социални или здравословни проблеми.

(3) Гражданите по ал. 2 трябва да отговарят на условията на чл. 3.

(4) Лицата по ал.2 и ал. 3 подават молба за настаняване до кмета на общината.

(5) Отдел „Общинска собственост” установява наличието на обстоятелствата ал. 2 и ал. 3 и подготвя проект за настанителна заповед, която представя на кмета на общината.

(6) Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината, в която се определят вида и местонахождението на резервното жилище, основанийето за настаняване, трите имена и ЕГН за настаняваното лице и броя на членовете на семейството, срока за настаняване,

размера и начина на плащане на наемната цена. Въз основа на заповедта се сключва договор за наем.

(7) В едномесечен срок след изтичане на срока по ал. 1 жилището се изземва по реда на чл. 65 от ЗОС със заповед на кмета на общината.”

(8) Регистрирането и отчитането на резервните жилища се осъществява от отдел “Общинска собственост”.

§ 5. Създава се чл. 20б, както следва:

чл. 20б. (1) Ведомственият жилищен фонд се създава с решение на Общински съвет по предложение на кмета на общината.

(2) Ведомствените жилища са предназначени за осигуряване жилищна площ временно, до прекратяване трудовото правоотношение или служебното правоотношение на щатни служители на общинската администрация, когато те и членовете на семейството им нямат друг жилищен или вилен имот на територията на общината.

(3) Със заповед на кмета на общината се назначава комисия по настаняването в общински ведомствени жилища, която прави мотивирани предложения за настаняване, след преценка на обстоятелствата по ал. 2.

(4) Регистрирането и отчитането на ведомствените жилища се осъществява от управление „Общинска собственост”.

(5) Настаняването във ведомствените жилища се извършва със заповед на кмета на общината, въз основа на която се сключва договор за наем.

(6) Ведомствените жилища се изземват по реда на чл. 65 от ЗОС, със заповед на кмета на общината.

§ 6. В чл. 27, ал. 2 думите „режийни разноски” се заличават.

§ 7. В Глава Шеста се създава нов раздел:

„РАЗДЕЛ ЧЕТВЪРТИ: УЧРЕДЯВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА

„Чл. 29. (1) Право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, се учредява без търг или конкурс за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, с решение на общинския съвет.

(2) Въз основа на решението на общинския съвет и одобрените строителни книжа и документи кметът на общината издава заповед и сключва договор.

(3) Правото на строеж по ал. 1 не може да се прехвърля на трети лица.

(4) Жилищата, придобити по реда на ал. 1, не могат да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок 15 години.

(5) Нарушаването на забраните по ал. 3 и 4 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

(6) При разваляне на договора лицата, нарушили забраните по ал. 3 и 4, нямат правата по чл. 72 - 74 от Закона за собствеността.“

§ 8. Преходни и заключителни разпоредби

Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на жилища- общинска собственост, приета с Решение № на Общински съвет- Раковски, взето с Протокол №

...../..... влиза в сила три дни след публикуването ѝ на официалната интернет страница на Община Раковски- www.rakovski.bg и е подпечатано с официалния печат на общински съвет.

II. Наредбата се публикува на официалната интернет страница на Община Раковски след влизане в сила на Решението, с което е приета.

III. Изпълнение на настоящото решение се възлага на кмета на общината.