

МОТИВИ ЗА ПРИЕМАНЕТО

на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и настаняване в общински жилища

1. Причини, които налагат приемането на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и настаняване в общински жилища.

Предложението от страна на общинска администрация за приемане на изменения по Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и настаняване в общински жилища е продиктувано от възможността за по тясното специфициране и конкретизиране на процедурите, отнасящи се към жилищните нужди на засегнатите лица в гр. Габрово.

На първо място, внесените промени целят да диференцират механизмите за определяне на наемната цена, дължима от социално уязвими групи граждани, от една страна, и граждани, получаващи доходи над определения минимален размер, от друга, като по този начин се дава възможност и на лицата от втората група, да се възползват от това да бъдат настанени в общински жилища, при цена на наема, определена по реда на Закона за общинската собственост, съобразно пазарния принцип. В тази група попадат и лица, работещи в социалните сфери, важни за ежедневието ни, чийто доход също е над минималния. Подобна промяна разширява кръга на лицата, които могат да използват жилищния фонд на Общината, но в същото време увеличава приходите от наеми чрез въвеждане на пазарния критерии при формулиране на наемната цена.

С настоящия проект за изменение на Наредбата са коригирани нормите на жилищно задоволяване и са прецизирани условията за настаняване в общински жилища в съответствие с действащото законодателство.

Друга от предложените промени касае премахването на годишния списък на лицата, семействата и домакинствата, които следва да бъдат настанени под наем в общински жилища. Към настоящия момент лице, картотекирано през януари месец на тази календарна година, трябва да изчаква до следващата календарна година и при възможност след това да бъде настанено. С внесената редакция процедурата по настаняване в общинско жилище значително се олекотява и се дава възможност за експедитивното и навременно настаняване на правоимащите, при условията на необходимост на техните нужди.

Предлага се и корекция на периода, в който следва да се подава декларация по чл. 14, ал. 1 ал. 3 от Наредбата, като към настоящия момент той е неопределен и дава възможност наематели да предоставят декларация за по-голям период от една календарна година.

Посредством въвеждане изискването за установяване неполагането на грижа на добър стопанин при ползване на жилището с констативен протокол се засилва контрола върху начина, по който настанените лица стопанисват предоставения им за ползване имот.

Начинът, по който общинска администрация се снабдява с необходимите документи, удостоверяващи наличието на условия за настаняване, е значително

оптимизиран, като наред със средата за междурегистров обмен RegiX, снабдяването може да се извършва и посредством други достъпни регистри.

Друга съществена промяна касае отпадане на вземането на решение от Общински съвет при настаняване в резервни жилища на лица по чл. 31, т. 2 от Наредбата. Самите обстоятелства, изтъкнати в чл. 31, т. 2 от Наредбата за настаняването в тази жилищна група, предполагат необходимост от предоставяне на жилище във възможно най-кратък срок и всяко забавяне е предпоставка за допълнително усложняване на вече настъпилите социални и здравословни проблеми в живота им. От друга страна има налице експертно мнение на комисията по жилищно настаняване, в която присъстват експерти от Дирекция „Социално подпомагане“ – Габрово към Регионална дирекция Габрово.

2. Цели, които се поставят:

Постигане на съответствие и избягване на противоречия на текстовете от наредбата с нормите на Закона за общинската собственост, Закона за собствеността, Закона за здравето и други закони и подзаконови нормативни актове. Спазване принципите за откритост, публичност и граждански контрол върху дейността на местните власти, конкретно при процедурите за настаняване в общински жилища на територията на общината. Отстраняване на допуснати технически грешки и целесъобразно и пълноценно използване наличните активи и ресурси на Община Габрово.

3. Финансови и други средства, необходими за прилагането на Наредбата:

Допълнително финансовото и материално обезпечаване на приложението на наредбата не е необходимо.

4. Очакваните резултати от прилагането, включително финансовите, ако има такива:

На първо място отстраняване на пороците допуснати с предходните изменения и допълнения и създаването на един стабилен нормативен акт.

С приемането на Наредбата ще бъдат регламентирани условията и реда за определяне, установяване и настаняване в общински жилища, съобразно изискванията на Закона и да не се допускат противоречия и различия между законовата и подзаконова нормативна уредба.

Предоставяне на възможността на квалифицирани експерти с трудово възнаграждение над минимално определеното такова, да ползват общински жилища на цени, определени по реда на Закона за общинската собственост

5. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз:

Настоящата наредба е създадена в съответствие с принципите на Европейската харта за местно самоуправление, Европейска харта за регионално развитие, както и с директиви на Европейската общност, свързани с тази материя, предвид съответствието на проекта на Наредбата с основния нормативни актове (ЗОС, ЗС и ЗЗ) и други закони, предвиждащи изискване и правомощия за настаняване в общински жилища, предоставяни от Община Габрово.

ПРОЕКТ !

Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и настаняване в общински жилища

§ 1. Изменя ГЛАВА ПЪРВА „ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ“, както следва:

1. Изменя чл. 1, както следва:

чл. 1. С тази наредба се определят реда и условията за:

1. установяване на жилищни нужди;
2. настаняване под наем в общински жилища на лица с установени жилищни нужди;
3. настаняване във ведомствени жилища;
4. настаняване в резервни жилища;
5. продажба на общински жилища;
6. определяне на наемни цени;

2. Изменя и допълва чл. 3, ал. 1, както следва:

чл. 3. Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

1. на едно лице - мин. 25 кв. м жилищна площ;
2. на двучленно семейство/домакинство - мин. 40 кв. м жилищна площ;
3. на тричленно семейство/домакинство - мин. 55 кв. м жилищна площ;
4. на четиричленно семейство/домакинство - мин. 70 кв. м жилищна площ;
5. на семейство/домакинство с 5 и повече членове – мин. по 15 кв. м жилищна

площ в повече от нормата по предходната точка, за всеки следващ член, като тази норма не се прилага при липса на такова общинско жилище.

§ 2. Изменя и допълва ГЛАВА ВТОРА „УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНА НУЖДА И НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ“, както следва:

1. Изменя и допълва чл. 4, ал. 2, т. 1 както следва:

1. не притежават жилище, годно за постоянно обитаване на територията на общината или идеални части от такива имоти, които отговарят на нормите за жилищно задоволяване, определени с чл. 3 от тази Наредба, или ги превишават.

2. Отменя чл. 4, ал. 2, т. 2.

3. Изменя чл. 4, ал. 2, т. 3. както следва:

3. не са носители на ограничено вещно право на ползване върху жилищен имот или реално обособена част от такъв имот на територията на общината;

4. Изменя и допълва чл. 4, ал. 2, т. 4. както следва:

4. не са прехвърляли имоти по т. 1 на други лица през последните 5 години, с изключение на прекратяване на съсобственост, при дял, не по-голям от $\frac{1}{2}$ ид. части от имота.

5. Допълва чл. 4, ал. 2, т. 6., както следва:

6. общият нетен доход на членовете на семейството/домакинството за предходните 12 месеца, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от социални помощи и обезщетения, хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствени нежилищни имоти под наем или аренда и др., изчислен по формулата:

$$\frac{\text{общ нетен доход на семейството/домакинството за последните 12 месеца}}{12} - 1 \text{ МРЗ} < 1 \text{ МРЗ,}$$

брой членове на семейството/домакинството

където МРЗ - минимална работна заплата,
е под размера на минималната работна заплата, определена за страната, към датата на разглеждане на подадените документи от Комисията по чл. 7, ал. 1;

6. Отменя чл. 4, ал. 2, т. 10.

7. Отменя чл. 4, ал. 2, т. 12.

8. Създава нова т. 14 към чл. 4, ал. 2, както следва:

14. При надвишаване на дохода, определен по реда на т. 6 от настоящата алинея, се прилага чл. 45а, ал. 3 от ЗОС, съгласно условията и реда по настоящата наредба.

9. Допълва чл. 4, ал. 4, както следва:

(4) /изм. с Решение № 18/28.01.2021 г./ Общинска администрация се снабдява по служебен път с необходимите документи по предходната алинея, до които има предоставен безплатен и свободен достъп чрез средата за междурегистров обмен RegiX или чрез друг регистър, до който има достъп. Същото се отразява в образеца на искането за предоставяне на услугата.

10. Създава нова т. 14 към чл. 4, ал. 2, както следва:

14. При надвишаване на дохода, определен по реда на т. 6 от настоящата алинея се прилага чл. 45а, ал. 3 от ЗОС, съгласно условията и реда по настоящата наредба.

11. Създава нова ал. 5 към чл. 4, както следва:

(5) В случаите, когато кандидатстващите отговарят на всички условия, определени в чл. 4, ал. 2, с изключение на т. 6 от същата алинея, могат да бъдат настанени в общински жилища по пазарни цени. Пазарните цени се определят от оценители, отговарящи на закона за независимите оценители.

11. Изменя и допълва чл. 12, ал. 2, както следва:

(2) С утвърдения от кмета на Общината Протокол на комисията по чл. 7, ал. 1 от тази Наредба се пристъпва към настаняване на лицата, семействата и домакинствата, в зависимост от свободните жилища.

12. Отменя чл. 12, ал. 3, ал. 4 и ал. 5.

13. Изменя и допълва чл. 13, ал. 1, както следва:

(1) Жилищата за настаняване на лицата се определят по нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 3.

14. Отменя чл. 13, ал. 2.

15. Изменя и допълва чл. 13, ал. 3, както следва:

(3) Преди издаване на настанителната заповед, лицата подават нова декларация по чл. 6, ал. 2, ако са настъпили промени в обстоятелства в първоначално подадената декларация.

16. Изменя и допълва чл. 14, ал. 1, както следва:

(1) Наемателите на общински жилища са длъжни ежегодно до 31 януари на текущата календарна година, да подадат декларация по чл. 4, ал. 3, за предходната календарна година, както и в четиринадесетдневен срок при промяна в данните и обстоятелствата по чл. 6, ал. 2.

17. Създава нов чл. 14а, както следва:

Чл. 14а (1) При констатацията на комисията по чл. 7, ал. 1 за надвишаване на доходи по чл. 4, ал. 2, т. 6, наемното отношение се продължава по наемни цени, определени по реда на чл. 4, ал. 5.

(2) При констатацията на комисията за наличие на обстоятелства по чл. 4, ал. 2, т. 6, наемното отношение се продължава по цена, определена по реда на чл. 47, ал. 1.

18. Допълва чл. 15, ал. 1, т. 4, както следва:

4. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището, установено с констативен протокол;

§ 3. Изменя и допълва ГЛАВА ТРЕТА „СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА“, РАЗДЕЛ I. УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНА НУЖДА И НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ, както следва:

1. Изменя чл. 16, ал. 1, както следва:

(1) В социалните жилищата се настаняват нуждаещи се от жилище лица, които отговарят на условията на чл. 4, ал. 2, т. 1 до т. 5 и от т. 7 до т. 13 и са:

1. /изм. и доп. с Решение № 18/28.01.2021 г./ родители с деца, включително на деца с влошено здраве и увреждания, многодетни семейства или

2. хора в риск от бедност и социално изключване.

2. Допълва чл. 16, ал. 6, както следва:

(6) /нова - Решение № 18/28.01.2021 г./ Общинска администрация се снабдява по служебен път с необходимите документи по предходната алинея, до които има предоставен безплатен и свободен достъп чрез средата за междурегистров обмен RegiX или чрез друг регистър, до който има достъп. Същото се отразява в образца на искането за предоставяне на услугата.

3. Изменя чл. 18, ал. 5, т. 3, както следва:

3. данни за обстоятелствата по чл. 16 и чл. 17, ал. 4.

4. Изменя чл. 21, ал. 1, т. 1, както следва:

1. които, след определяне на жилищната им нужда, вече не отговарят на условията на чл. 16, ал. 1 - ал. 4.

5. Изменя чл. 23, ал. 2, както следва:

(2) Преди издаване на настанителната заповед лицата подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 16 и чл. 17, ал. 4, като настъпилите промени се вземат предвид при настаняването.

6. Изменя и допълва чл. 24, както следва:

Чл. 24. Наемателите на социални жилища са длъжни ежегодно до 31 януари на текущата календарна година, да подадат декларация по чл. 4, ал. 3, за предходната календарна година, както и в четиринадесетдневен срок при промяна в данните и обстоятелствата по чл. 6, ал. 2.

7. Допълва чл. 25, ал. 1, т. 4, както следва:

4. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището, установено с констативен протокол.

7. Изменя чл. 25, ал. 5, както следва:

(5) След изтичане на срока за настаняване наематели на социални жилища могат да бъдат настанени в общински жилища по чл. 2, ал. 1, т. 1, б. „а“, ако отговарят на условията на чл. 4, ал. 2.

§ 4. Изменя и допълва ГЛАВА ЧЕТВЪРТА „ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА“, както следва:

1. Допълва чл. 27., ал. 1, както следва:

Чл. 27. (1) /изм. и доп. - Решение № 18/28.01.2021 г./ В общинските ведомствени жилища се настаняват временно, до прекратяване на трудовите или служебни правоотношения, служители в общинската администрация и служители във второстепенни разпоредители с бюджет към Общината, които не притежават годно за постоянно обитаване жилище на територията на община Габрово.

2. Изменя и допълва чл. 27, ал. 2, както следва:

(2) След решение на Общински съвет, общински ведомствени жилища могат да бъдат предоставяни за настаняване под наем на експерти и/или специалисти в съответните области на науката, културата, медицината и др., работещи на територията на община Габрово в интерес на общината и нейните граждани, които не притежават годно за постоянно обитаване жилище на територията на община Габрово.

3. Изменя чл. 28, ал. 1, както следва:

Чл. 28. (1) /изм. и доп. Решение № 18/28.01.2021 г./ Подадените по предходния член искания, се разглеждат от Комисията по чл. 7, ал. 1, която след преценка на обстоятелствата изготвя мотивирано предложение до Кмета за настаняване или за отказ от настаняване.

§ 5. Изменя и допълва ГЛАВА ПЕТА „РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА“, както следва:

1. Изменя и допълва чл. 34, ал. 3, както следва:

(3) В едномесечен срок от подписване на приемо-предавателен протокол за фактическо предаване и приемане на жилището наемателят представя удостоверения за открити нови или преименувани на негово име съществуващи партии на жилището към съответните експлоатационни дружества.

2. Отменя чл. 35.

§ 6. Изменя и допълва ГЛАВА ШЕСТА „ЖИЛИЩА ЗА ПРОДАЖБА, ЗАМЯНА И ОБЕЗЩЕТЯВАНЕ НА БИВШИ СОБСТВЕНИЦИ, ЧИИТО ИМОТИ СА ОТЧУЖДЕНИ ЗА ОБЩИНСКИ НУЖДИ“, както следва:

1. Изменя чл. 42, ал. 4, както следва:

(4) Оценката и продажбата на жилището се извършва по реда на чл. 45. За възлагане на оценката наемателят на общинско жилище внася в касата на Общината депозит в размер на 200.00 (двеста) лева, като при осъществяване на продажбата, депозитът се приспада от продажната цена. При отказ от страна на наемателя да закупи жилището, депозитната вноска не му се възстановява.

§ 7. Изменя и допълва Приложение № 1 към чл. 47 от ГЛАВА СЕДМА „ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНИ ЦЕНИ ЗА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА“, както следва:

№	Показатели	Намаление %	Увеличение %
А.	Местонахождение на жилищата според зоните, в които попадат		
1	Централна градска част	-	22
2	Първа зона	-	17
3	Втора зона	-	12
4	Трета зона	-	-
5	Четвърта зона, вкл. с. Яворец	12	-
Б.	Конструкция на сградите		
1	Жилище в паянтови и полумасивни сгради	-	-
2	Жилище в масивни сгради	-	12
3	Жилище в сгради с монолитни или сглобяеми стоманобетонни конструкции		7
В.	Разположение на жилищата във височина		
1	Втори етаж при двуетажна жилищна сграда	-	8
2	Втори и по-висок етаж, когато не е последен	-	7
3	Последен етаж при жилищни сгради на 3 и повече етажи	1	-
4	За жилище с височина на пода 0.30 м. под горното ниво на терена <u>Забележка:</u> Когато под жилището има гаражи, магазини, работилници или складови помещения, разположени над нивото на прилежащия терен на 2.40 м. и повече, се приема, че то е разположено на втория етаж.	1 за всеки пълни 10 см	-
Г.	Преобладаващо изложение на жилището (без сервизните помещения)		
1	Юг	-	4
2	Север	4	-
Д.	Локална инфраструктура		
1	За жилище в сграда над 5 етажа без асансьор	7	-
2	За жилище с централно отопление	-	5
3	За жилище без складово помещение (мази, тавани)	5	-
4	Без водопровод или канализация в жилището (използване на септични ями)	10	-
5	За жилище без баня	10	-
Е.	Определената наемна цена се коригира както следва:		
1	увеличава се месечният наем на лицата настанени в общински жилища по чл. 27	-	50

2	намалява се месечният наем на лицата настанени в социални общински жилища	50	-
Ж. Размер на гаранционна вноска			
1	за боксониера	- 200.00 лева	
2	за едностайно жилище	- 250.00 лева	
3	за двустайно жилище	- 300.00 лева	
4	за тристайно жилище	- 400.00 лева	
5	за жилище с повече от три стаи	- 500.00 лева	

§ 8. Създават се Преходни и заключителни разпоредби към Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и настаняване в общински жилища, приети с Решение №....., както следва:

§ 1. Наредбата за изменение и допълнение на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и настаняване в общински жилища влиза в сила, считано от2022 г.