

Публикувани на 26.06.2018г.

Мотиви към Проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища.

На основание чл.26, ал.4 от Закона за нормативните актове, на заинтересованите лица се предоставя 30-дневен срок, от публикуване на обявлението, за предложения и становища по настоящия Проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища. Предложенията и становищата могат да бъдат депозирани в Центъра за административно обслужване на Община Търговище на адрес: гр. Търговище, площад "Свобода" или на e-mail: obshtina@targovishte.bg.

На основание чл.28, ал.2 от Закона за нормативните актове, Ви представяме следните мотиви за изменение и допълнение на Наредбата:

I. Причини, които налагат приемането:

С Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища се уреждат отношенията, които са свързани с реда и условията за установяване на жилищни нужди на граждани, за настаняване под наем, управлението и разпореждането с жилища - общинска собственост. Причините, които налагат приемането на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата са необходимостта да бъдат прецизирани условията, на които следва да отговарят кандидатите за настаняване в общинско жилище, както и документите, които е необходимо да представят. Необходимо е да бъде въведен ясен механизъм за заплащане на наемна цена от наемателите за периода от прекратяване на наемното правоотношение до фактическото освобождаване на общинския жилищен имот. Също така е необходимо и определяне на депозит, с цел осъществяване на по- ефективен и качествен контрол върху наемателите на общински жилищни имоти.

II. Целите, които се поставят:

Проектът за изменение и допълнение на наредбата има за цел въвеждане на по-точна и ясна формулировка на понятията, както и

постигане на пълнота в регламентацията на обществените отношения, предмет на Наредбата.

Цели усъвършенстване на уредбата в частта на условията за настаняване чрез редакция на гореспоменатия критерий, кореспондираща с житейските реалности.

Целесъобразно и законосъобразно ползване на жилищата, които Община Търговище притежава.

Управление на общинския жилищен фонд в полза на местната общност.

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

Прилагането на предлаганите изменения и допълнения с Проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища не изисква финансови средства.

IV. Очаквани резултати от прилагането:

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 Търговище.

Целесъобразно и законосъобразно разпореждане с общинския жилищен фонд.

Осигуряване на приходи, позволяващи поддържането на общинския жилищен фонд в добър експлоатационен вид.

V. Анализ за съответствието с правото на Европейския съюз

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 в съобразен с нормативните актове от по-висока степен (ЗОС, ЗМСМА, ЗС, ГПК и АПК), които от своя страна са в съответствие с Европейското законодателство.

Предвид изложените мотиви, предложението на проект за изменение и допълнение на Наредбата, е както следва:

§ 1. Чл. 2 А НОВ

УПРАВЛЕНИЕТО, ПОДДЪРЖАНЕТО И РЕМОНТНИТЕ ДЕЙНОСТИ НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА СЕ ОСЪЩЕСТВЯВА ОТ ОБЩИНСКО ПРЕДПРИЯТИЕ „СОД“.

§ 2. Чл. 4, ал. 2

Служба „жилищно настаняване“, след проучване на наличния жилищен фонд подготвя списък на жилищата, които предлага да бъдат определени за продажба.

Предложение: ОТДЕЛ „ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ“ СЛЕД ПРОУЧВАНЕ НА НАЛИЧНИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД ПОДГОТВЯ СПИСЪК НА ЖИЛИЩАТА, КОИТО ПРЕДЛАГА ДА БЪДАТ ОПРЕДЕЛЕНИ ЗА ПРОДАЖБА.

§3. Чл. 7, ал. 1

Право да кандидатстват за настаняване под наем от тази наредба имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

Предложение: ПРАВО ДА КАНДИДАТСТВАТ И ДА БЪДАТ НАСТАНЯВАНИ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ПОД НАЕМ ОТ ТАЗИ НАРЕДБА ИМАТ НУЖДАЕЩИ СЕ ОТ ЖИЛИЩЕ ГРАЖДАНИ И ТЕХНИТЕ СЕМЕЙСТВА/ДОМАКИНСТВА, НА КОИТО ПОНЕ ЕДИН ЧЛЕН ОТ СЕМЕЙСТВОТО/ДОМАКИНСТВОТО Е БЪЛГАРСКИ ГРАЖДАНИН И КОГАТО ВСИЧКИ ОТГОВАРЯТ ЕДНОВРЕМЕННО НА СЛЕДНИТЕ УСЛОВИЯ:

§4. Чл. 7, ал. 1, т. 1

Не притежават жилище, вила, или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване

Предложение: НЕ ПРИТЕЖАВАТ ЖИЛИЩЕ, ВИЛА, ИЛИ ИДЕАЛНИ ЧАСТИ ОТ ТАКИВА ИМОТИ, ГОДНИ ЗА ПОСТОЯННО ОБИТАВАНЕ, ИЛИ ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ ВЪРХУ ТЯХ, НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ И В РАЙОНИТЕ НА

НАСЕЛЕНИ МЕСТА ОТ 0 ДО 3 КАТЕГОРИЯ ВКЛЮЧИТЕЛНО, ОПРЕДЕЛЕНА В ЕДИННИЯ КЛАСИФИКАТОР НА АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРИТОРИАЛНИТЕ ЕДИНИЦИ В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ, ОСВЕН КОГАТО ЗА СЪЩИТЕ ИМА ВЛЯЗЛА В СИЛА ЗАПОВЕД ПО РЕДА НА ЧЛ. 195, АЛ. 6 ОТ ЗУТ

§5. Чл. 7, ал. 1, т. 3

Не са прехвърляли имоти по т. 1 на други лица, след 13.03.1990, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, Общината или организация с идеална цел.

Предложение: НЕ СА ПРЕХВЪРЛЯЛИ ИМОТИ ПО Т. 1 И Т. 2 НА ДРУГИ ЛИЦА , ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ 10 ГОДИНИ ПРЕДИ ДАТАТА НА ДЕПОЗИРАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА НАСТАНЯВАНЕ В ОБЩИНСКО ЖИЛИЩЕ, С ИЗКЛЮЧЕНИЕ НА ПРЕКРАТЯВАНЕ НА СЪСОБСТВЕНОСТ ИЛИ ДАРЕНИЕ В ПОЛЗА НА ДЪРЖАВАТА ИЛИ ОБЩИНАТА.

§6. ЧЛ. 7, АЛ. 1, Т. 4

Не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни, вилни имоти и парцели извън тези по т. 1 и 2, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска дейност, ателиета и други основни и оборотни фондове и средства на обща стойност по-голяма от 2/3 от цената на жилище съответстващо на нормите на жилищната задоволеност, определена по реда на настоящата наредба

Предложение: НЕ ПРИТЕЖАВАТ ИМУЩЕСТВО В НАЛИЧНИ ПАРИЧНИ СРЕДСТВА ПО ВЛОГОВЕ, АКЦИИ, ДИВИДЕНТИ, МОТОРНИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ, СЕЛСКОСТОПАНСКА ТЕХНИКА, ФАБРИКИ, РАБОТИЛНИЦИ, МАГАЗИНИ, СКЛАДОВЕ ЗА ТЪРГОВСКА ДЕЙНОСТ, АТЕЛИЕТА И СРЕДСТВА НА ОБЩА СТОЙНОСТ ПО-ГОЛЯМА ОТ 10 000 ХИЛЯДИ ЛЕВА .

§ 7. Чл. 7, ал. 1, т. 5А

една четвърт от годишния доход на гражданите и техните семейства, да може да покрие разхода за наем и консумативи (електричество и вода) на общинско жилище.

Предложение: т.5А се отменя.

§8. Чл. 7, ал. 1, т. 6

Имат регистрация в населеното място , не по-малко от 1 година, която да е различна от адрес на общинско жилище.

Предложение: ИМАТ АДРЕСНА РЕГИСТРАЦИЯ – ПОСТОЯНЕН И НАСТОЯЩ АДРЕС В ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ, ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ТРИ ГОДИНИ БЕЗ ПРЕКЪСВАНЕ.

§9. Чл. 7, ал. 1, т. 8 НОВА

НЕ СА ИЗВЪРШВАЛИ ОТКАЗ ОТ НАСЛЕДСТВО ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ДЕСЕТ ГОДИНИ.

§10. ЧЛ. 7, АЛ. 1, Т. 9 НОВА

НЯМАТ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ОБЩНСКИЯ БЮДЖЕТ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА КОМУНАЛНИ УСЛУГИ, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ПОЛЗВАНЕ НА ОБЩНСКИ ИМОТ.

§11. Чл. 10, ал. 2, т. 5

Общ годишен доход на семейството за предходната година, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, земеделски земи под аренда и др.

МАТЕРИАЛНО ПОЛОЖЕНИЕ (ОБЩ ДОХОД НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЕМЕЙСТВОТО/ДОМАКИНСТВОТО ЗА ПРЕДХОДНИТЕ 12 МЕСЕЦА, ФОРМИРАН ОТ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ ПО ТРУДОВИ И СЛУЖЕБНИ ПРАВООТНОШЕНИЯ; ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ ПО ДОГОВОРИ ЗА КОНТРОЛ И УПРАВЛЕНИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЯ; ПЕНСИИ; ПАРИЧНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ЗА ВРЕМЕННА НЕРАБОТОСПОСОБНОСТ; ПАРИЧНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ЗА БЕЗРАБОТИЦА; ПОМОЩИ ПО ЗАКОНА ЗА СОЦИАЛНО ПОДПОМАГАНЕ; ПОМОЩИ ПО ЗАКОНА ЗА СЕМЕЙНИ ПОМОЩИ ЗА ДЕЦА; ДОБАВКИ ПО ЗАКОНА ЗА ИНТЕГРАЦИЯ НА ХОРАТА С УВРЕЖДАНЯ; КАКТО И ДОПЪЛНИТЕЛНИ ДОХОДИ ОТ ХОНОРАРИ, ТЪРГОВСКА И СТОПАНСКА ДЕЙНОСТ, НАЕМ, АРЕНДА, ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ ПО ГРАЖДАНСКИ И ТЪРГОВСКИ ДОГОВОРИ, АВТОРСКИ И ЛИЦЕНЗИОННИ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ДР.

§12. ЧЛ. 10, АЛ. 3 НОВА

ПРИ ОТКАЗ ОТ КАРТОТЕКИРАНЕ ПО РЕДА НА АЛ. 2, ЛИЦЕТО ИМА ПРАВО ДА ПОДАДЕ НОВА МОЛБА ЗА КАРТОТЕКИРАНЕ САМО ПРИ ПРОМЯНА НА ОБСТОЯТЕЛСТВАТА.

§13. ЧЛ. 18

В едно жилище се настанява само едно семейство.

Предложение:

ЧЛ. 18 АЛ. 1 НОВА

В ЕДНО ЖИЛИЩЕ СЕ НАСТАНЯВА САМО ЕДНО СЕМЕЙСТВО/ДОМАКИНСТВО.

§14. ЧЛ. 18, АЛ. 2 НОВА

ДВЕ ИЛИ ПОВЕЧЕ СЕМЕЙСТВА/ДОМАКИНСТВА МОГАТ ДА СЕ НАСТАНЯТ В ЕДНО ЖИЛИЩЕ САМО СЛЕД ПОДПИСВАНЕ НА ИЗРИЧНО СЪГЛАСИЕ.

§15. ЧЛ. 18, АЛ. 3 НОВА

КОГАТО ЖИЛИЩЕТО Е ПОД НОРМИТЕ НА ЖИЛИЩНО ЗАДОВОЛЯВАНЕ ПРИ НАСТАНЯВАНЕ, НАЕМАТЕЛЯТ ПОДПИСВА ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА СЪГЛАСИЕ ЗА НАСТАНЯВАНЕ.

§16. ЧЛ. 19

Преди издаване на настанителната заповед, гражданите подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 7. Настъпилите промени се вземат предвид при настаняването

Предложение:

ЧЛ. 19 АЛ. 1

ПРЕДИ ИЗДАВАНЕ НА НАСТАНИТЕЛНАТА ЗАПОВЕД, ГРАЖДАНИТЕ ПОДАВАТ НОВА ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОБСТОЯТЕЛСТВАТА ПО ЧЛ. 7. НАСТЪПИЛИТЕ ПРОМЕНИ СЕ ВЗЕМАТ ПРЕДВИД ПРИ НАСТАНЯВАНЕТО.

§17. ЧЛ. 19, АЛ. 2 НОВА

ВСЕКИ НАЕМАТЕЛ, НА ОСНОВАНИЕ ИЗДАДЕНАТА ЗАПОВЕД ЗА НАСТАНЯВАНЕ И ПРЕДИ СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ОБЩИНСКО ЖИЛИЩЕ, СЕ ЗАДЪЛЖАВА ДА ВНЕСЕ ДЕПОЗИТ В РАЗМЕР НА ТРИ МЕСЕЧНИ НАЕМНИ ВНОСКИ, КОИТО ОСТАВАТ КАТО ГАРАНЦИЯ ПО

ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ДОГОВОРА ЗА НАЕМ, НО НЕ ПО-МАЛКО ОТ 60 ЛЕВА.

§18. ЧЛ. 20, АЛ. 1

Кметът на Общината, въз основа на решението на Комисията по чл. 11 от Наредбата, издава заповед за настаняване в която се посочват трите имена, ЕГН на настаненото лице, броя на членовете на семейството му, вида и местонахождението на жилището, срока на наемането, който не може да бъде повече от 10 години, наемната цена, определена по реда на Наредбата за базисните цени при отдаване под наем на общинско имущество.

Предложение: КМЕТЪТ НА ОБЩИНАТА, ВЪЗ ОСНОВА НА РЕШЕНИЕТО НА КОМИСИЯТА ПО ЧЛ. 11 ОТ НАРЕДБАТА, ИЗДАВА ЗАПОВЕД ЗА НАСТАНЯВАНЕ В КОЯТО СЕ ПОСОЧВАТ ТРИТЕ ИМЕНА, ЕГН НА НАСТАНЕНОТО ЛИЦЕ, БРОЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЕМЕЙСТВОТО МУ, ВИДА И МЕСТОНАХОЖДЕНИЕТО НА ЖИЛИЩЕТО, РАЗМЕРА НА ДЕПОЗИТА И СРОКА В КОЙТО ТРЯБВА ДА СЕ ПОДПИШЕ ДОГОВОРА, СРОКА НА НАЕМАНЕТО, КОЙТО НЕ МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОВЕЧЕ ОТ 10 ГОДИНИ, НАЕМНАТА ЦЕНА, ОПРЕДЕЛЕНА ПО РЕДА НА НАРЕДБАТА ЗА БАЗИСНИТЕ ЦЕНИ ПРИ ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ОБЩИНСКО ИМУЩЕСТВО.

§19. ЧЛ. 20, АЛ. 3

Кметът на Общината или упълномощено от него лице, в едномесечен срок от издаване на заповедта сключва договор с определения за наемател на общинско жилище.

Предложение: КМЕТЪТ НА ОБЩИНАТА ИЛИ УПЪЛНОМОЩЕНО ОТ НЕГО ЛИЦЕ, В ЕДНОМЕСЕЧЕН СРОК ОТ ИЗДАВАНЕ НА ЗАПОВЕДТА СКЛЮЧВА ДОГОВОР С ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЗА НАЕМАТЕЛ НА ОБЩИНСКО ЖИЛИЩЕ, В КОЙТО СЕ ОПРЕДЕЛЯ: РЕДЪТ ЗА ПРЕДАВАНЕ И ПРИЕМАНЕ НА ИМОТА, ПРАВАТА И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА СТРАНИТЕ, НАЕМНАТА ЦЕНА, СРОК НА ДОГОВОРА, РАЗМЕР НА ДЕПОЗИТА, ОТГОВОРНОСТА ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ, ПОДДЪРЖАНЕТО/ТЕКУЩИ И ОСНОВНИ

РЕМОНТИ/ ПРЕКРАТЯВАНЕТО И ДРУГИ УСЛОВИЯ НА НАЕМНОТО ПРАВООТНОШЕНИЕ;

§20. ЧЛ. 21

При промяна на жилищната нужда, определена съгласно нормите за жилищно задоволяване по чл. 17, ал. 1, на настаненото семейство може да се предостави под наем друго жилище съобразно наличния жилищен фонд

Предложение: НАЕМАТЕЛИТЕ, ПО ТЯХНО ИСКАНЕ, МОГАТ ДА БЪДАТ ПРЕНАСТАНЕТИ В ДРУГО ОБЩИНСКО ЖИЛИЩЕ ПРИ ПРОМЯНА НА ОБСТОЯТЕЛСТВАТА, ВОДЕЩИ ДО ПРОМЯНА НА ЖИЛИЩНАТА ИМ НУЖДА. ПРЕНАСТАНЯВАНЕТО СЕ ИЗВЪРШВА ПРИ НАЛИЧИЕ НА СВОБОДНИ ЖИЛИЩА ЗА ОСТАТЪКА ОТ НАСТАНИТЕЛНИЯ СРОК ОПИСАН В ЗАПОВЕДТА И ПРИ ЛИПСА НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ОТ СТРАНА НА НАЕМАТЕЛЯ ЗА НАЕМНА ЦЕНА, КОМУНАЛНИ УСЛУГИ, ТАКСА БИТОВИ ОТПАДЪЦИ, ДЪЛЖИМИ ЗА ОБИТАВАНЕТО ДО МОМЕНТА ОБЩИНСКО ЖИЛИЩЕ.

§21. ЧЛ. 25, АЛ. 1 А НОВА

ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ОТНОШЕНИЯ С ТИТУЛЯРА НА ЗАПОВЕДТА ПОРАДИ СМЪРТ, ПЪЛНОЛЕТНИТЕ ЧЛЕНОВЕ НА СЕМЕЙСТВОТО/ДОМАКИНСТВОТО, ВКЛЮЧЕНИ В НАСТАНИТЕЛНАТА ЗАПОВЕД И ПОЛЗВАЩИ ЖИЛИЩЕТО КАТО ОСНОВНО СЕ ПОЛЗВАТ С ПРЕДИМСТВО ПРИ НАСТАНЯВАНЕТО ИМ В СЪЩОТО ЖИЛИЩЕ, АКО ОТГОВАРЯТ НА КРИТЕРИИТЕ НА ЧЛ. 7 ОТ НАРЕДБАТА. ТОВА ОБСТОЯТЕЛСТВО СЕ УДОСТОВЕРЯВА С ПОДАВАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕ В ТРИМЕСЕЧЕН СРОК.

§22. ЧЛ. 25, АЛ. 6 НОВА

ГРАЖДАНИ С ПРЕКРАТЕНИ НАЕМНИ ПРАВООТНОШЕНИЯ ДО ОСВОБОЖДАВАНЕТО НА ОБЩИНСКОТО ЖИЛИЩЕ ЗАПЛАЩАТ ПАЗАРЕН НАЕМ В РАЗМЕР НА 1.50 ЛВ./КВ. М. ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ;

§23. Създава се нов §5 в Преходни и заключителни разпоредби, както следва:

§ 5. „ЖИЛИЩЕ“ е съвкупност от помещения, покрити и/или открити пространства, обединени функционално или пространствено в едно цяло за задоволяване на жилищни нужди.

§24. Създава се нов § 6 в Преходни и заключителни разпоредби, както следва:

§ 6. „ВИЛЕН ИМОТ“ – е вила, вилен парцел или право на строеж за вила, както и вещно право за ползване на вила или вилен парцел.

§25. Създава се нов § 7 в Преходни и заключителни разпоредби, както следва:

§ 7. „ЖИЛИЩНА ПЛОЩ“ – по смисъла на тази наредба е сборът от площите на помещенията в жилището с основно предназначение – дневни, спални, детски стаи и столови (без кухни-столови) , измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи – стени и колони.

§26. Създава се нов § 8 в Преходни и заключителни разпоредби, както следва:

§ 8. „МЛАДИ СЕМЕЙСТВА“ по смисъла на тази наредба са семейства, в които двамата съпрузи не са навършили 35 години към датата на настаняването.

§27. Създава се нов § 9 в Преходни и заключителни разпоредби, както следва:

§ 9. „САМОТНИ РОДИТЕЛИ НА НЕПЪЛНОЛЕНТИ ДЕЦА“ по смисъла на тази наредба са родители, които поради вдовство, развод или несклучване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

§28. Създава се нов § 10 в Преходни и заключителни разпоредби, както следва:

§ 10. „СЕМЕЙСТВО“ по смисъла на тази наредба са: съпрузите или съвместно живеещите родители без сключен граждански брак, които съжителстват на един настоящ адрес, както и родителят, заедно с ненавършилите пълнолетие деца, както и навършилите пълнолетие, ако продължават да учат, до завършване на средното им образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст (родени, припознати, осиновени, доведени, заварени, с изключение на сключилите брак).

§ 29. Създава се нов § 11 в Преходни и заключителни разпоредби, както следва:

§ 11. „ДОМАКИНСТВО“ - човек или група от хора, които живеят в едно и също жилище; В домакинството е допустимо да има само едно лице (едноночленно домакинство) или няколко семейства.

§ 30. Създава се нов § 12 в Преходни и заключителни разпоредби, както следва:

§ 12 Наредбата за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, влиза в сила от датата на приемането и от Общински съвет- Търговище.
