



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СМОЛЯН

4700, гр. Смолян, бул. “България” № 12, 0301/67 669
факс: 0301/62 426, e-mail: obs_smolyan@abv.bg

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СМОЛЯН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от **ДИМИТЪР КАЦАРОВ**
Председател на Общински съвет - Смолян

ОТНОСНО: *Постъпило предложение за изменение и допълнение на Наредба № 5 за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в Община Смолян.*

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В деловодството на Общински съвет-Смолян е постъпила Докладна записка с вх.№ ОбС000287 от 11.03.2024г. от Емил Келешев – общински съветник за изменение на чл. 15 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в Община Смолян със следното предложение:

В чл.15, ал.1 Наемател на общинско жилище, който е настанен в него по административен ред, може да го закупи само чрез търг. В мотивите за направеното предложение се посочва, че с актуализирането на наредбата ще се даде възможност на всеки желаещ да се яви на търг за покупка на общинско жилище. Така ще се създаде възможност да се увеличи цената на имота в пъти спрямо първоначалната оценка и съответно това ще доведе повече приходи за община Смолян.

Във връзка с постъпилата докладна записка е поискано и получено писмено становище от кмета на Община Смолян, в което се казва, че в посочената Наредба са определени жилища общинска собственост, които по своето предназначение се настаняват граждани с установени жилищни нужди и непритежават жилище на територията на общината. В чл.15 е посочено, че наемател на общински жилище, който е настанен в него по административен ред може да го закупи, ако отговаря на посочените условия в ал.1, т.1-5 от с.ч. Процедурата започва с входиране на писмена молба от настанения наемател до кмета на общината и представяне на всички необходимите документи за тази цел. Продажбата се осъществява след решение на общинския съвет на лице, което не притежава жилище на територията на общината и преди всичко са млади семейства с деца, които работят и живеят в гр. Смолян и изявяват желание да закупят на пазарни цени жилищата. В предоставените жилища наемателите са извършвали различни ремонти изцяло за тяхна сметка, като наеманата цена не се променя и ремонта не се приспада от него. Само за пълнота следва да се посочи, че в правната доктрина тези случаи, в които наемателят е извършил подобрения в чужд имот се определя като гестация, т.е. водене на чужда работа без пълномощие, като наемателят може да предяви съдебен иск съгласно чл.61, ал.2 ЗЗД за възстановяване на вложената сума в едно със законна лихва до дата на изплащане в

случай, че лицето купувач е различно от наемателя. Също така лицето пожелало да закупи жилище води до извода, че същото ще направи инвестиция с намерение да остане и живее в общината, което от своя страна е предпоставка за намаляване обезлюдяването на района. Следва да се има предвид, че продажбата на жилище на наемател по същия начин е уредено в други общини и след извършена справка по този въпрос се установява следното:

В Община Пловдив в чл. 45, ал.1 от Наредба на ОбС Пловдив за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване в общински жилища и продажбата им също установява, че може да бъде продавано след решение на Общинския съвет на правоимащ наемател, ако са налице условия посочени в т. 1-6 от с.ч.

В Община Кърджали в чл.38, ал.2, т.4, от Наредбата за условията и реда за придобиване, управление и разпореждане с общински жилища, установява продажбата на общински жилища се извършва по административен ред на наематели на общински жилища при условие, че отговарят на условията за закупуване на жилища.

В Община Стара Загора в чл.37, ал.1 от Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилищни имоти на територията на общината, също установява общинските жилища да се продават на наематели след решение на Общински съвет. Наемател на жилище предназначено за продажба може да го закупи, ако за него едновременно са налице условия посочени в т. 1-5 от с.ч.

В Община Плевен – в Наредба №18 за условията и реда за установяване на жилищни нужди и настаняване в общински жилища в чл. 25, ал.2 урежда продажбата на общински жилища да се извършва, при условията и реда на наематели, настанени в тях по административен ред и лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета от ЗОС;

В Община Бургас – в чл.37, ал.1 от Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища установява, че общинско жилище може да бъде продавано на неговия наемател, ако са налице условия посочени в наредбата.

В становището се посочват, че общини, като община Велико Търново, община Габрово, община Русе, община Благоевград, Община Варна и други, че въпроса относно продажбата е уредно по същия начин. Кмета на община Смолян счита, че не следва да бъде променен чл.15, ал.1 от Наредба №5 за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на жилища – общинска собственост в предложения вариант.

С гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1 т. 8, ал.2, чл. 27, ал.4 и ал.5 от ЗМСМА и с чл.45а от ЗОС, чл. 76, ал.3 и чл. 79 от АПК предлагам на Общински съвет- Смолян следното

РЕШЕНИЕ:

Кметът на Община Смолян да открие процедура по изменение на Наредба № 5 за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в Община Смолян, приета с Решение №56/30.12.2019г., изменена и допълнена с Решение №846/ 31.03.2022г. и Решение №1073/30.12.2022г. от Общински съвет Смолян.

Приложение:

1. Наредба № 5 за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в Община Смолян.
2. Докладна записка с вх. №ОбС000287/11.03.2024г.
3. Писмо до Кмета на Община Смолян с вх. №ДЛ001976/11.03.2024г.
4. Становище от Кмета на Община Смолян с вх. № ОбС000558 от 15.05.2024г.

ВНОСИТЕЛ: / П /
ДИМИТЪР КАЦАРОВ
Председател на Общински съвет – Смолян