



# ОБЩИНА СМОЛЯН

MUNICIPALITY OF SMOLYAN

бул. „България“ № 12, 4700 Смолян, България

Bulgaria, 4700 Smolyan, 12 Bulgaria blvd

Тел/tel: +359/301/626-62, Факс/fax: +359/301/624-26

e-mail:obshtina\_smolyan@abv.bg, www.smolyan.bg

ДОКЛАД С МОТИВИ, ЧАСТИЧНА ПРЕДВАРИТЕЛНА И ПОСЛЕДВАЩА ОЦЕНКА  
НА ВЪЗДЕЙСТВИЕ ПО ПРИЕМАНЕ  
НА НАРЕДБА №5 ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ  
НУЖДИ, НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА  
В ОБЩИНА СМОЛЯН

На основание чл.28, ал.2 от Закона за нормативните актове, Ви представяме следния доклад с мотиви:

**1. Причини, които налагат приемането на Наредба № 5 за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Смолян. Предварителната оценка на въздействието.**

Съгласно чл. 42 от Закон за общинската собственост (ЗОС), по своето предназначение общински жилища са жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди; жилища за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди; ведомствени жилища и резервни жилища.

В изпълнение на чл.45а от Закон за общинската собственост, условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилищата на Общината трябва да се определят с наредба на Общински съвет - Смолян.

С Решение № 203 от 25.02.2005 г. на Общински съвет – Смолян е приета Наредба №5 за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Смолян, същата е изменяна и допълнена с Решение № 444/28.06.2006 г., изм. с Решение № 318/27.07.2009 г.–чл. 30, изм. с Решение № 378/21.01.2010г.–чл. 30, изм. с Решение № 607/21.02.2011г., изм. с Решение №707/23.06.2011г., изм. с Решение № 839/27.11.2014г., изм. с Решение № 201/15.06.2016г.

С посочената наредба уреждат отношенията, които са свързани с реда и условията за установяване на жилищни нужди на граждани, за настаняване под наем, за управление и разпореждане с жилища - общинска собственост. След множеството направени промени на нормативни текстове в наредбата, същата е протестирана и от страна на Окръжна прокуратура–Смолян по отношение на законосъобразност. В тази връзка се налагат промени предвидени в настоящото предложение за законосъобразност, по-голяма яснота, прегледност и лесно възприемане от страна на гражданите, като предлагаме отмяна на действащата до момента наредба и на найно място приемане на актуализирана нова.

В разработената нова Наредба е с цел въвеждане на принципи при определяне на нуждите на кандидатстващите за настаняване лица, технологията на настаняването,

Member of CISQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 9001

Member of CISQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO 14001

Member of CISQ Federation



CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM  
ISO/IEC 27001

разгледани са реда и условия за установяване на жилищни нужди на гражданите на община Смолян, технологичната последователност при настаняване в различните видове жилища, съгласно класификацията им в ЗОС. С предложената Наредбата се въвеждат норми за осигуряване на нормална среда 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 жилища, с които Община Смолян оперира и с цел задоволяване нуждите на онези, които не биха могли да се справят без тази подкрепа, в разработката са предвидени правила за допустимост при кандидатстване, разглеждащи притежаваното от кандидатите недвижимо имущество и вещни права, както и доходите им, които следва да са под определен лимит, над който биха могли да наемат жилище на свободния пазар. За избягване на спекулации по отношение на притежаваното недвижимо имущество, е предвидено ограничение за осъществявани прехвърляния на имоти. Въвеждат се условия за уседналост. Водени от обстоятелството, че общински жилища са в сгради в режим на етажна собственост и поради голямата продължителност и липсата на гаранция за резултат на процеса по принудително изземване на жилище от наемател с прекратен договор, с цел избягване генерирането на напрежение и агресия между етажните собственици и наемателите с наредбата се въвежда изисквания за допустимост при кандидатстване за настаняване. Предвидена е и възможност за прекратяване на вече сключен договор с наемател съгласно чл. 6 от новата Наредбата по отношение, на която при нарушаване на добрите нрави, не полагане грижата на добър стопанин, при ползване на жилището, използване на жилището не по предназначение, при констатирано установяване на пренаемане, при две и повече нарушения на Правилника по чл. 11, ал. 3 от Закона за управление на етажната собственост облекчен режим за прекратяване на договора за наем.

С Наредбата се въвеждат критерии, които влияят на подреждането на чакащите за настаняване група по група. Така при равни други условия, предимство при настаняване ще имат самотни родители на непълнолетни деца, семейства с повече от две деца, семейства с две деца, лица с трайно намалена работоспособност над 90%, семейства с едно дете, семейства или лица, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия, картотекирани по-дълго време, за всяка година на картотекиране, като при покриване на повече от един критерии – точките се сумират, а при равен брой точки, предимство се дава на по-продължителната по време картотека.

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

Наредбата въвежда ред за прекратяване на договорите за наем, като са предвидени и клаузи за прекратяване на договорите за наем с неизрядни наематели съобразни със Закона за общинската собственост и Закона за етажната собственост. Поради множеството способи за отлагане изземването на жилище, прилагани от наемателите, проектът на Наредба включва и текстове, регламентиращи процеса на изземване, включително принудително изземване и начина за описване и съхранение на завареното в дадено жилище имущество.

Частична предварителна оценка за въздействие:

1. Идентифициране на заинтересованите лица - обхваща социални жители на община Смолян.

2. Варианти за действия:

а) Вариант за действие 1 „Без действие”- няма да настъпят положителни въздействия, като в ЗОС липсват подробни и конкретни правила.

б) Вариант за действие 2 „Приемане на наредбата” - празнотата в нормативната уредба на ЗОС овластява всеки общински съвет да приеме подзаконов нормативен акт, като създаде облекчени условия за управление на общинския жилищен фонд в полза на местната общност, осигурявайки 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.

3. Потенциални рискове – не се очакват конкретни рискове при реализирането на вариант 2б.

4. Как въздейства подзаконовия нормативен акт на жителите на община Смолян?

Наредбата засяга определена група граждани с ниски доходи живеещи на територията на община Смолян, за които наемането на жилище от свободния пазар е непосилно. По отношение на останалите наредбата не влияе пряко върху тяхната правна сфера.

5. Проектът на подзаконов нормативен акт не изисква цялостна предварителна оценка за въздействие.

6. Приемането на нормативния акт не произтича от правото на европейския съюз.

След приемането на нова наредба ще се извърши последваща оценката на въздействието за разрешаване на съществуващи проблеми от гледна точка на разходите, ползите и рисковете свързани с тях. Община Смолян, в чиято компетентност е изпълнението на нормативния акт, ще извърши оценка на въздействието на подзаконовия нормативен акт в срок от 5 години след влизането в сила на новата наредба. Оценка на въздействието, ще се публикува на интернет страницата на община в срок до 30 дни от изготвянето ѝ.

Във фокуса на вниманието е консултирането на нормативния акт със заинтересованите лица, публикуването и разгласяването на проекта на нормативен административен акт представляват начина, чрез който се проявява принципът за откритост и съгласуваност, съдържащ се в чл. 26, ал. 1 от ЗНА. Приложимата норма на чл. 26, ал. 2 от ЗНА съставителят на проекта ще публикува на интернет страницата на Община Смолян и за публично обсъждане в сайта на Министерски съвет на Република България заедно с мотивите, като на заинтересованите лица се предоставя 30 дневен срок за предложения и становища по проекта.

### 1. Целите, които се поставят:

- Целесъобразно и законосъобразно ползване на жилищата, които Община Смолян притежава, при спазване на принципа за равнопоставеност на гражданите, кандидатстващи за картотекиране и настаняване в общински жилища;
- Управление на общинския жилищен фонд в полза на местната общност;
- 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;
- Генериране на приходи от наем, позволяващи извършване на съвременни ремонтни работи в жилищата и поддържане на фонда в добър вид;
- 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;

- 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, като им се даде възможност едновременно с настаняването в общинско жилище да се изпълнят специфичните социални условия.

При предоставянето на тази услуга общината ще осигури възможност за лицата, които не могат да си позволят собствен дом или жилище под наем на пазарни цени и които на практика нямат друга алтернатива, тъй като не съществува предлагане на жилища за такъв вид ползватели. Осигуряването на жилища за уязвими, малцинствени и социално слаби групи от населението и други групи в неравностойно положение представлява услуга, която се предоставя от общината при условия и параметри, определени от нея самата. Предоставянето на жилища са предназначени да осигурят временно жилищна площ, за срок не по-дълъг от една година, на уязвими групи от населението и други групи в неравностойно положение, с цел тяхната интеграция в обществото. Ще се осигури и социално приобщаване на ползвателите, предоставяйки им възможност за достъп до образование, заетост, обучение, здравеопазване и др.

С приемането на новата Наредба се цели да се създаде по-голяма яснота, коректност, публичност и обективност при установяване на жилищни нужди на гражданите, за настаняване под наем и разпореждане с общински жилища. С цел максимално облекчаване на гражданите при комплектоване на необходимите документи за кандидатстване за общинско жилище и намаляване на административната тежест, като се предвижда част от документите при кандидатстване да бъдат събирани служебно от общинската администрация. Създадените облекчени условия за управление на общинския жилищен фонд са в полза на местната общност, осигурявайки 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.

## **2. Финансови и други средства, необходими за прилагането на новата уредба:**

Прилагането на новата Наредба не изисква допълнителни финансови средства.

## **3. Очаквани резултати от прилагането на Наредбата**

- 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 Смолян;
- Целесъобразно и законосъобразно разпореждане с общинския жилищен фонд;
- Въвеждане на работещи мерки за трайна десегрегация, насърчаване достъпа до образование и заетост и пълноценно социално включване;
- Равнопоставеност на гражданите, кандидатстващи за картотекиране и настаняване в общински жилища;
- Осигуряване на приходи, позволяващи поддържането на общинския жилищен фонд в добър експлоатационен вид.

## **4. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз и правото на Република България**

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, ЗЕС,ГПК и АПК), които от своя страна са в съответствие с Европейското законодателство.

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, становища по настоящия проект на Наредба №5 за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Смолян.

**Николай Мелемов**  
*Кмет на Община Смолян*