



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 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.

Обосновка за конкретната необходимост от 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 приета с приета с Решение № 56/30.12.2019, изменена и допълнена с Решение № 846/31.03.2022г. година на Общински съвет – Смолян.

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

1. Причини, които налагат изменението и допълнението 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 № 56/30.12.2019 година 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, изменена и допълнена с Решение № 846/31.03.2022г. година на Общински съвет – Смолян.

С посочената наредба се 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. 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 изменение и допълнение и приемане на актуализирана наредба.

Изменението и допълнението на Наредбата е с цел въвеждане на принципи при

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

определяне на нуждите на кандидатстващите за настаняване лица, технологията на настаняването, 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 предложените промени на 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.

На територията на община Смолян действа приетата Наредба № 5 за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Смолян. Като подзаконов нормативен акт, приет на основание чл. 45 а от Закона за общинската собственост, с него са регулирани обществените отношения на територията на общината, свързани с реда за установяване на жилищни нужди за настаняването под наем на лица в общински жилища, както и извършването на разпоредителни сделки с тези жилища. След извършен анализ на нормативната уредба както и въз основа на досегашния опит по прилагането на наредбата са идентифицирани известни непълноти които следва да бъдат отстранени и изяснени посредством предложените изменения и допълнения.

С оглед на което се налага изменение и допълнение на посочената Наредба №5 както следва:

Разпоредбата на **чл. 15, ал.1, т.2** се променя по следния начин: „Да е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед, не по – малко **2 (две)** години без прекъсване“.

Разпоредбата на **чл. 18, ал. 1, т.4** се променя по следния начин: „Кандидатът за общинско жилище, както и членовете на семейството /домакинството/ му не притежават имущество в налични парични средства по влогове на стойност над **4000 /четири хиляди/** лева, 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 и стопанска дейност, ателиета и други основни и оборотни фондове и средства на обща стойност по-голяма от данъчната оценка на жилище към момента на подаване на заявлението, съответстващо на нуждите за жилищна задоволеност;

Разпоредбата на **чл. 18, ал. 1, т.5** се променя по следния начин: „**Месечният доход на член от семейството да не надвишава две минимални работни заплати за страната.**“

Предвид жилищата, 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. 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.

С Наредбата се въвеждат критерии, които влияят при закупуването на общински жилища, предвид това, че жилищният фонд е остарял и тяхната амортизация към момента налага ремонтни дейности, които са извършвани от наемателите за тяхна сметка.

Измененията се отнасят за възлагане предоставянето на възможността, която е от общ икономически характер.

В представения проект са съобразени, данни от последното преброяване на населението и жилищния фонд и също така експертно мнение на служителите, които прилагат Наредбата в общинската администрация и администрират изпълнението на договорите по отдаване под наем на общински жилища и съставят протоколи по констатиране на състоянието им и актуализация на жилищният фонд с оглед възможността уреждането в нормативните разпоредби за продажбата на жилища общинска собственост.

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 промените 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?

Промяната на 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 изменение и допълнение 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 промяната на наредбата 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 изменение и допълнение на посочената наредбата. Оценка на въздействието, ще се публикува на интернет страницата на общината 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.

I. Основни принципи, които налагат приемането на промените в Наредба № 5 за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Смолян.

II. При изработването на проекта на Наредба № 5 за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Смолян са спазени принципите на необходимост, обоснованост, предвидимост, откритост, съгласуваност, субсидиарност, пропорционалност и стабилност.

Принцип на необходимост – необходимост от съответствие на подзаконовия нормативен акт (наредбата) със закони от по-висока степен. Създаване на условия за частично възстановяване на разходите на общината по предоставянето на определени услуги.

Принцип на обоснованост – 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 и продажба позволяващи извършване на своевременни ремонтни работи в жилищата и поддържане на фонда в добър вид.

Принципите на предвидимост и откритост са спазени – проектът с мотивите са публикувани на интернет страницата на Община Смолян за навременно информиране и предоставяне на становища и предложения от заинтересованите групи.

Принцип на съгласуваност – публично са предоставени на заинтересованите групи, като ще бъдат взети предвид направените в хода на обсъждането становища и предложения.

Принципите на субсидиарност, пропорционалност и стабилност - предоставянето и администрирането на услугите се извършва от експертите и специалистите на общинска и районни администрации, както и от структурните звена на Община Смолян, при спазване на изискванията на наредбата.

I. Цел на Наредбата

- Целта на приемане на настоящите промени е необходимостта от привеждане на

Наредба № 5 за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Смолян в съответствие с нормативни актове от по-висша степен, както и с новоприети такива, продиктувани от изменение на действаща нормативна уредба. Осигуряване на приходи, позволяващи поддържането на общинския жилищен фонд в добър експлоатационен вид.

II. Финансови средства, необходими за прилагането на Наредбата

За прилагане на измененията в Наредбата не е необходимо разходването на бюджетни средства.

III. Очаквани резултати

- 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 де сегрегация, 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.

IV. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз

Предлаганото 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 е в съответствие с нормативните актове от по-висока степен, както и с тези на европейското законодателство.

Проектът на подзаконовия нормативен акт – Наредба № 5 за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Смолян е публикуван на официалната страница на Община Смолян. В рамките на законоустановения 30 дневен срок за обществени консултации ще бъдат взети предвид предложенията и становищата по проекта на Наредба № 5 за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Смолян

Правни основания: чл. 21, ал. 1, т. 8, т. 23 и ал. 2 от ЗМСМА, чл.45а, ал. 1 от Закона за общинската собственост чл. 11, ал. 3, чл. 19, чл. 20, чл. 26 и чл. 28 от ЗНА, чл. 76, ал. 3 и чл. 79 АПК. Предлаганият проект на изменение и допълнение на наредба е 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.

Фактически основания: привеждане на местната нормативна уредба в съответствие с нормативни актове от по-висша степен, както и с новоприети такива. С приемането на изменение и допълнение на Наредбата 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. Постигане в по-пълна степен на принципа на справедливост при определяне на някои видове услуги и оптимизиране на административния процес по предоставяне.

Вносител:.....

Николай Мелемов

/Кмет на община Смолян/