



О Б Щ И Н А Ш У М Е Н

9700 гр. Шумен, бул. "Славянски" № 17, тел./факс: 054/800400,

e-mail: mayor@shumen.bg, <http://www.shumen.bg>

ISO 9001:2008 ISO 14001:2004 OHSAS 18001:2007 ISO 27001:2005

До
проф. д.и.н. Георги Колев, председател на
Общински съвет – Шумен

От
Красимир Костов,
Кмет на Община Шумен

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

Относно: Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и за продажба на общински жилища

Във връзка с направените от Сметна палата на РБ препоръки и всички обстоятелства породени и свързани с практиката, нормативната уредба и нуждите на кандидатстващите за настаняване в общински жилища граждани правя следните предложения за изменение в Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и за продажба на общински жилища.

- В чл. 2, ал. 2, т. 3 да се увеличи процента на ведомствените жилища с до **10%**;

Мотиви: Необходим е по-голям брой жилища с оглед нуждите.

•В чл. 3 след думата „Кметът” се допълват думите „или чрез упълномощено от него лице”;

•В чл. 4, ал. 1, т. 5 целия текст **се отменя** и се заменя със следния текст: „**брутният доход на член от семейството е по-нисък от минималната работна заплата за страната**”;

Мотиви: Не е ясно определен доходът, с който гражданите могат да бъдат кандидати за наематели на общински жилища. Обвързването с минималната работна заплата ще доведе до по-голяма яснота, а също така от една страна се запазва социалният момент, а от друга се увеличава границата за по-платежоспособните наематели.

•В чл. 4, ал. 1, т. 6 след думите „без прекъсване” се допълват думите „и действително живеят на адреса”;

Мотиви: Предложението е породено от факта, че много лица декларират настоящ адрес, на който живеят много лица. Това обстоятелство води до тяхното по-благоприятно място пред останалите кандидати като крайно нуждаещи се с недостатъчна жилищна площ. В същото време на този адрес те реално не живеят.

•В чл. 4, ал. 1, т. 7 след думите „по чл. 46” да се допълват „ал. 1, т. 1, 2, 3, 4, 7, 8 от ЗОС”;

Мотиви: Необходимо е да се посочат всички основания за това, като се изключат т. 5 и т. 6, които лишават наемателите на ведомствени жилища и на тези на които е изтекъл срокът за настаняване да кандидатстват отново по реда на чл. 2, ал. 1, т. 1.

- В чл. 5, ал. 1 да отмени текста „**но не повече от 3 години**”;

Мотиви: Предложението е по изискване на одитен доклад на Сметна палата.

- В чл. 5, ал. 3 след думите „**чл. 8**”, се допълват „**т. 1, 2, 3, 5, 6, 7**”;

Мотиви: Необходимо е по-прецизно да се посочат кои документи следва да се представят от тази група кандидати за общинско жилище.

•В чл. 6 се създава **нова ал. 5** „**Кандидатстването за настаняване по този ред се извършва въз основа на документите по чл. 8, ал. 1, т. 1, 2, 3, 5, 6, 7 и предложение от прекия ръководител**”;

Мотиви: Необходимо е по-прецизно да се посочат кои документи следва да се представят от тази група кандидати за общинско жилище.

•В чл. 7, ал. 1, т. 1 след думата „**чиито**” да се допълва текста „**собствени и законно построени**” жилища;

Мотиви: Словосъчетанието „чиито жилища” не е точно. Не може да се определи за какви жилища става въпрос – собствени или под наем. Това дава възможност на кандидати да се настаняват умишлено под наем в жилища, застрашени от самосрутване и да искат спешно настаняване. Също така ако жилището е незаконно построено, не е редно да имат това право. Те могат да кандидатстват по общия ред и да не използват този член за спешно настаняване.

•В чл. 7, ал. 1, се създава **нова т. 4** „**Срокът за настаняване в резервно жилище е до 2 години, като същият не може да бъде удължен. Лицето ползващо право за настаняване в резервно жилище не може да бъде настанено повторно на същото основание**”;

Мотиви: Изключително голям е броят желаещите да получат резервно жилище по този ред. Големият брой желаещи накърнява интересите на кандидатстващите по общия ред и се надига недоволство сред тях срещу „резервните”. Лица, които не са успели да попаднат в списък по общия ред, се възползват от възможността да бъдат настанени в резервно жилище. Много е важно да се ограничи срокът за настаняване в резервните жилища до 2 години и това да е еднократно. След изтичане на този срок, лицата подават молба за удължаване, тъй като основанията за получаване на резервно жилище са останали непроменени. В същото време те подават документи за настаняване по общия ред и биват одобрявани. Така се ощетяват лицата кандидатстващи по общия ред. С промените относно в т.1, ще се стимулират лицата да възстановят жилищата си. Относно по точка две също ще се стимулират лицата, които имат остри социални проблеми, да си ги решат. Относно здравните проблеми, в зависимост от степента им, голяма част не могат да бъдат разрешени, това означава ли, че цял живот ще живеят в резервни жилища. Идеята е, че предоставянето на общинското жилище е вид стимулиране на семейството за определен период от време да е по-близо до лечебно заведение, рехабилитационен център и т.н., а също така с по-ниските разходи за това жилище се спестяват средства на семейството, които могат да се пренасочат за други нужди. Мнението е, че това трябва да е временно, тъй като така се ощетяват много други нуждаещи се лица.

•В чл. 8, т. 4.2. думите „**клетвена декларация**” отменят, на тяхно място се допълват „**копие на трудова или осигурителна книжка**”;

Мотиви: Съдържанието на клетвената декларация няма как да се провери истинността на нейното съдържание от служителите. Документите, чрез които може да се докаже наличие или липса на трудови правоотношения на дадено лице, са трудова или осигурителна книжки.

•В чл. 8, се създава **нова т. 4.4** „**Самоосигуряващите се годишна данъчна декларация по реда на ЗКПО и ЗДФЛ**”;

Мотиви: Тези документи за тези лица не са били включени до сега в наредбата.

•В чл. 8, **Нова т. 4.5** „**Удостоверение от НОИ за получени пенсии и обезщетения**”;

Мотиви: Тези документи за тези лица не са били включени до сега в наредбата.

- В чл. 10, ал. 2, т. 1 след думата „деца” се допълва „- 7 точки”;
- В чл. 10, ал. 2, т. 2 след думата „деца” се допълва „- 7 точки”;
- В чл. 10, ал. 2, т. 3 процентът „71%” се заменя с „90%-5 точки”;
- В чл. 10, ал. 2, т. 4 след думата „семейства” се допълва „с едно дете-3 точки”;
- В чл. 10, ал. 2 се създава нова т. 5 „Лица картотекирани през предходни години и непопаднали в списък за настаняване за съответната година – по 1 точка на година;
- В чл. 10, ал. 2 се създава нова т. 6 „При покриване на повече от 1 критерий – точките се сумират”;
- В чл. 10, ал. 2 се създава нова т. 7 „При равен брой точки предимство се дава на лицата, които са били картотекирани през предходни години и непопаднали в списък за настаняване за съответната година”;

Мотиви: С въвеждането на точкова система ще се увеличи обхвата на лицата желаещи да бъдат наематели на общински жилища, ще доведе до по-прецизното определяне на групите и няма да допусне разширително тълкуване.

- В чл. 14, ал. 3 - думите „20 януари” се заменят с „01 февруари”;

Мотиви: увеличаването на срока ще доведе до по-прецизно извършване на проверката на документите на граждани, подали документи в края на календарната година.

- В чл. 15, ал. 1 след думата „методиката” се отменя „§4” и се допълва следния текст „за определяне на наемната цена на общински жилища и имоти”

Мотиви: В наредбата не съществува §4 и е необходимо да се уточни за каква методика става въпрос.

- В чл. 15, ал. 5 думите „по чл. 3, ал. 2,” отпадат;

Мотиви: В наредбата няма чл. 3, ал. 2.

- В чл. 15, ал. 8 след думата „правоотношение” се слага точка и се създава ново изречение „Настанените лица подават документи по чл. 8 за всеки член на семейството, два месеца преди изтичане на договора за наем”;

Мотиви: Подготовката за подаване на общия пакет от документи от наемателите изисква финансов ресурс, който е непосилен за тях предвид на социалния им статус. Голяма част от тях не подават документите в срок и комисията е принудена да удължава неколккратно срока за подаването им. Мотивите ненавременното подаване в 99% от случаите е липсата на финансови средства. В същото време наемателите съгласно чл. 13, ал. 1 от наредбата са длъжни да подадат писмено уведомление до общинска администрация при някаква промяна. Този комплект документи е редно да се подаде преди изтичане на договора за наем. Това ще даде възможност на администрацията да прецени дали са налице основания за подновяване на договорните отношения.

- В чл. 15, ал. 8 изречение второ става трето и се променя както следва: „Настанените по реда на чл. 5 и чл. 6 представят ежегодно до 31 декември служебна бележка за липса на задължения, декларация по образец и удостоверение от учреждението, че са в трудови или служебни правоотношения”;

Мотиви: Тези лица са настанени за срока на трудовите или служебните правоотношения. С оглед динамичността на трудовия пазар, е необходимо да подават посочените документи ежегодно. В същото време съгласно чл. 13, ал. 1 от наредбата и те са длъжни да подадат писмено уведомление до общинска администрация при някаква промяна.

- В чл. 15, ал. 9 думите „ал. 7” се заменя с думите „ал. 8”;

Мотиви: В наредбата е допусната техническа грешка.

- В чл. 15, ал. 6 и ал.7 се отменят и се създава нов чл.15а, който ще регламентира прекратяването на наемните отношения.

Мотиви: Нужно е конкретизиране на необходимите действия, тъй като старата разпоредба допуска разширително тълкуване, което не е в духа на наредбата.

- Създава се нов чл.15а:

Чл.15а. (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради основанията определени в чл. 46, ал. 1 от Закона за общинската собственост:

1. при неплащане на наемната цена и/или консумативните разноски за повече от 6 месеца;
2. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения;
3. нарушаване на добрите нрави;
4. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
5. прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица, освен ако е предвидено друго;
6. изтичане срока за настаняване;
7. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
8. използване на жилището не по предназначение;
9. преотдаване;
10. когато жилището не се обитава от наемателите повече от 6 месеца, което се доказва с документи за консумирана електрическа енергия и вода от съответното дружество;

(2) На наемател, чието наемно правоотношение е прекратено поради виновно неизпълнение на договорните наемни отношения, не може да се предоставя друго общинско жилище.

(3) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на общината. В заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за освобождаване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

Мотиви: Прекратяването на договора за наем е важна част от договорните отношения. За по-голяма яснота и прецизност е необходимо да се обособи в отделен член на наредбата.

•Създава се нов чл. 15б:

Чл.15б. (1) Изземването на общински жилища, които се владеят или държат без правно основание, се извършва по реда на чл. 65 от Закона за общинската собственост, със заповед на Кмета на общината.

(2) Заповедта за изземване на жилище се изпълнява по административен ред със съдействието на полицията.

(3) Заповедта подлежи на обжалване по реда на АПК. Обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

Мотиви: Тази хипотеза не беше посочена като възможност, която следва да се случи след прекратяване на договора за наем, не че същата не е нормативно определена в ЗОС, редно е и гражданите да са информирани за съществуването ѝ.

•В чл. 21, ал. 1 след думата „чрез“ се допълват „публичен търг“;

Мотиви: Съгласно Закона за общинската собственост продажбата на общинско имущество, в това число на общински жилища се провежда чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

•В чл. 22, ал. 3, т. 3 думата „портиерските“ се отменя;

Мотиви: Видовете общински жилища са посочени в чл.2, ал.1 от наредбата, където не са посочени такъв вид жилища.

• Създава се нов § 3 „Разпоредбите на тази наредба имат непосредствено действие върху правоотношенията по заварените от нея наемни договори“;

Мотиви: въпреки че не беше посочено в предходната наредба беше така, но не е и излишно да се посочи.

•Създава се нов § 4 – „Всички заварени случаи на фактическо ползване на общински жилища без необходимите договор за наем и/или заповед за настаняване, се разглеждат в тримесечен срок от влизане в сила на тази наредба от комисия, назначена от упълномощеното по чл.3 лице, която изготвя мотивиран доклад с предложения до Кмета на общината за процедиране съобразно критериите в § 5 и § 6“.

Мотиви: Необходимо е да се установи колко наематели попадат в тази разпоредба и след проверката да се предприемат необходимите мерки.

•Създава се нов § 5 „В случай, че за съответното лице, заемащо общинско жилище, са изпълнени условията за заемане на съответното жилище по тази наредба, кметът на общината издава Заповед за настаняване и упълномощеното по чл.3 лице сключва с лицето договор за наем на жилището за срок съгласно нормативната уредба.”

•Създава се нов § 6 „В случай, че за съответното лице, заемащо общинско жилище, не са изпълнени условията за заемане на съответното жилище по тази наредба, упълномощеното по чл.3 лице предприема действия по изземване на жилището съгласно чл.15б настоящата наредба във връзка с чл.65 от ЗОС.”

С оглед на изложените мотиви, предлагам Общински съвет – Шумен да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.1, т.8 и ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация във връзка с чл.45а от Закона за общинската собственост Общински съвет – Шумен приема Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и за продажба на общински жилища.

Приложение:

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

КРАСИМИР КОСТОВ

Кмет на Община Шумен

Предложил:

Седат Кадир

Заместник кмет по социална политика и здравеопазване

Съгласували:

Петранка Петрова

Директор на Дирекция „СПЗ”

Иван Кавръков

Старши юриконсулт

НАРЕДБА
ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ

на

Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и за продажба на общински жилища

§1. В чл. 2, ал. 2, т. 3 числото „5%” се заменя с числото „10%”.

§2. В чл. 3 след думата „Кметът” се допълват думите „или чрез упълномощено от него лице”.

§3. В чл. 4, ал. 1 се правят следните промени:

1. Текстът на т. 5 се отменя и се заменя със следния: „**брутният доход на член от семейството е по-нисък от минималната работна заплата за страната**”.

2. В т. 6 след думите „без прекъсване” се допълват думите „и **действително живеят на адреса**”.

3. В т. 7 след думите „по чл. 46” да се допълват „**ал. 1, т. 1, 2, 3, 4, 7, 8 от ЗОС**”.

§4. В чл. 5 се правят следните промени:

1. В ал. 1 се отменя текста „**но не повече от 3 години**”.

2. В ал. 3 след думите „чл. 8”, се допълва „**т. 1, 2, 3, 5, 6, 7**”.

§5. В чл. 6 се създава нова ал. 5:

(5) Кандидатстването за настаняване по този ред се извършва въз основа на документите по чл. 8, ал. 1, т. 1, 2, 3, 5, 6, 7 и предложение от прекия ръководител.

§6. В чл. 7, ал. 1 се правят следните промени:

1. В т. 1 след думата „чиито” да се допълва текста „**собствени и законно построени**”.

2. Създава се нова т. 4:

4. Сроктът за настаняване в резервно жилище е до 2 години, като същият не може да бъде удължен. Лицето ползващо право за настаняване в резервно жилище не може да бъде настанено повторно на същото основание.

§7. В чл. 8, т.4 се правят следните промени:

1. В т. 4.2. думите „**клетвена декларация**” се отменят и на тяхно място се допълват „**копие на трудова или осигурителна книжка**”.

2. Създава се нова т. 4.4.:

4.4. Самоосигуряващите се годишна данъчна декларация по реда на ЗКПО и ЗДДФЛ;

3. Създава се нова т.4.5:

4.5. Удостоверение от НОИ за получени пенсии и обезщетения.

§9. В чл. 10, ал. 2 се правят следните промени:

1. В т. 1 след думата „деца” се допълва „**- 7 точки**”;

2. В т. 2 след думата „деца” се допълва „**- 7 точки**”;

3. В т. 3 процентът „**71%**” се заменя с „**90% – 5 точки**”;

4. В т. 4 след думата „семейства” се допълва „с едно дете – 3 точки”;

5. Създава се нова т. 5:

т.5. Лица картотекирани през предходни години и непопаднали в списък за настаняване за съответната година – по 1 точка на година;

6. Създава се нова т. 6:

6. При покриване на повече от 1 критерий – точките се сумират;

7. Създава се нова т. 7:

7. При равен брой точки предимство се дава на лицата, които са били картотекирани през предходни години и непопаднали в списък за настаняване за съответната година;

§10. В чл. 14, ал. 3 думите „20 януари” се заменят с „01 февруари”.

§11. В чл. 15 се правят следните промени:

1. В ал. 1 след думата „методиката” се отменя „§4” и се допълва следния текст „за определяне на наемната цена на общински жилища и имоти”.

2. В ал. 5 думите „по чл. 3, ал. 2,” отпадат.

3. Ал. 6 и ал.7 се отменят.

4. В ал. 8 след думата „правоотношение” се слага точка и се създава ново изречение „Настанените лица подават документи по чл. 8 за всеки член на семейството, два месеца преди изтичане на договора за наем”. Изречение второ става трето и се променя както следва: „Настанените по реда на чл. 5 и чл. 6 представят ежегодно до 31 декември служебна бележка за липса на задължения, декларация по образец и удостоверение от учреждението, че са в трудови или служебни правоотношения”;

5. В ал. 9 думите „ал. 7” се заменя с думите „ал. 8”.

§12. Създава се нов чл.15а:

Чл.15а. (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради основанията определени в чл. 46, ал. 1 от Закона за общинската собственост:

1. при неплащане на наемната цена и/или консумативните разноски за повече от 6 месеца;

2. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения;

3. нарушаване на добрите нрави;

4. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;

5. прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица, освен ако е предвидено друго;

6. изтичане срока за настаняване;

7. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;

8. използване на жилището не по предназначение;

9. преотдаване;

10. когато жилището не се обитава от наемателите повече от 6 месеца, което се доказва с документи за консумирана ел. енергия и вода от съответното дружество;

(2) На наемател, чието наемно правоотношение е прекратено поради виновно неизпълнение на договорните наемни отношения, не може да се предоставя друго общинско жилище.

(3) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на общината. В заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за освобождаване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

§13. Създава се нов чл.15б:

Чл.15б. (1) Изземването на общински жилища, които се владеят или държат без правно основание, се извършва по реда на чл. 65 от Закона за общинската собственост, със заповед на Кмета на общината.

(2) Заповедта за изземване на жилище се изпълнява по административен ред със съдействието на полицията.

(3) Заповедта подлежи на обжалване по реда на [АПК](#). Обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

§14. В чл. 21, ал. 1 след думата „чрез“ се допълват „публичен търг“.

§15. В чл. 22, ал. 3, т. 3 думата „портиерските“ се отменя.

§16. В ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ се правят следните промени:

1. Създава се нов § 3:

§3. Разпоредбите на тази наредба имат непосредствено действие върху правоотношенията по заварените от нея наемни договори.

2. Създава се нов § 4:

§4. Всички заварени случаи на фактическо ползване на общински жилища без необходимите договор за наем и/или заповед за настаняване, се разглеждат в тримесечен срок от влизане в сила на тази наредба от комисия, назначена от упълномощеното по чл.3 лице, която изготвя мотивиран доклад с предложения до Кмета на общината за процедиране съобразно критериите в § 5 и § 6.

3. Създава се нов § 5:

§5. В случай, че за съответното лице, заемащо общинско жилище, са изпълнени условията за заемане на съответното жилище по тази наредба, кметът на общината издава Заповед за настаняване и упълномощеното по чл.3 лице сключва с лицето договор за наем на жилището за срок съгласно нормативната уредба.

4. Създава се нов § 6:

§6. В случай, че за съответното лице, заемащо общинско жилище, не са изпълнени условията за заемане на съответното жилище по тази наредба, упълномощеното по чл.3 лице предприема действия по изземване на жилището съгласно чл.15б настоящата наредба във връзка с чл.65 от ЗОС.