



## ОБЩИНА ПЛОВДИВ

гр. Пловдив, 4000, пл. «Стефан Стамболов» № 1, тел: (032) 656 701, факс: (032) 656 703  
[www.plovdiv.bg](http://www.plovdiv.bg), e-mail: [info@plovdiv.bg](mailto:info@plovdiv.bg)



Възстановим подпис

**X** 24ПОБС-52/21.02.2024Г.

Изх. №.....

Подписано от: Ruzha Kalacheva

**ДО**  
**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ- ПЛОВДИВ**

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ**  
**ОТ КОСТАДИН ДИМИТРОВ**  
**КМЕТ НА ОБЩИНА ПЛОВДИВ**

**ОТНОСНО:** *Приемане на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване в общински жилища и продажбата им.*

**УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В процеса на работа на общинската администрация периодично се прави анализ на действащата подзаконова нормативна уредба, чието приемане и изменение е в компетентността на органа на местното самоуправление и се правят предложения за актуализация и изменението ѝ. В резултат на горното предлагам на Вашето внимание предложение за приемане на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване в общински жилища и продажбата им. В процеса на изменение на същата са взети предвид становищата на ОП „Жилфонд“, служители на районните администрации, както и служители от дирекция „Общинска собственост“. В рамките на законовия 30-дневен срок за обществени консултации (от 24.01.2024 г. до датата на изготвяне на настоящото предложение) е постъпило едно официално предложение във връзка с публикувания проект на Наредба. При обсъждане на проекта за изменение на наредбата в ОбС Пловдив и на интернет-страницата на Община Пловдив ще бъде публикувана и съответно – предоставена справка за постъпилите предложения, заедно с обосновка за неприетите/приетите предложения.

## **I. Причини, които налагат приемането на Наредба за изменение и допълнение на наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване в общински жилища и продажбата им.**

При изработването на проекта на Наредба за изменение и допълнение на наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване в общински жилища и продажбата им са спазени принципите на необходимост, обоснованост, предвидимост, откритост, съгласуваност, субсидиарност, пропорционалност и стабилност.

**1. Принцип на необходимост:** Необходимост от актуализирането на наемните цени на общинските жилища и съобразяването им с икономическата обстановка в страната.

**2. Принцип на обоснованост:** Отстраняване на непропорционалност в наредбата по отношение на определяне на наемната цена, констатирани от служители от администрацията при одит на дейностите по изчисляване на размера на задължения по наемно правоотношение за общинските жилища. Съобразяване на подзаконовата уредба с действащи норми от по-висок ранг, в частност – Закона за местните данъци и такси.

**3. Принцип на предвидимост и откритост:** Внасяне на яснота относно методиката при определяне на размера на наемната цена, премахване на задълженията за начисляване на недължими такси.

**4. Принцип на съгласуваност:** С оглед необходимостта от експертно мнение, при изготвяне на настоящия проект за изменение на наредбата е взето предвид становището на експертите, които прилагат наредбата от ОП „Жилфонд”, които администрират изпълнението на договорните правоотношения по отдаване под наем на общински жилища като прилагат пряко в работата си Приложение № 1 от наредбата. Проектът за изменение на Наредбата е съгласуван със служители от общинската и районните администрации, които пряко администрират дейността по картотекиране на нуждаещите се, респективно – изготвят заповеди за настаняване в общински жилища и следят за изпълнение на наемните правоотношения.

**5. Принцип на субсидиарност, пропорционалност и стабилност:** при изготвянето на проекта за изменение на наредбата е изходено от становището, че наемната цена следва да е съобразена с действащата нормативна уредба и нормативно заложените нива на минимална работна заплата за страната

## **II. Цел на Наредбата**

Необходимостта от актуализиране на уредбата от една страна – в съответствие с актуалната икономическа обстановка в страната, в съответствие с актуалната правна уредба на задълженията за заплащане на ТБО по смисъла на ЗМДТ. Коригиране на някои неточни термини при прилагането ѝ.

## **III. Финансови средства, необходими за прилагане на Наредбата**

За прилагане на измененията на Наредбата е необходимо да бъдат предвидени бюджетни средства през всяка бюджетна година за заплащане на дължими такси за битови отпадъци. За бюджетната 2024 г. са необходими средства в размер на 150 000 лева, които да бъдат описани в §19-81 в разходната част на бюджета на второстепенния разпоредител ОП „Жилфонд“ за изплащане на дължимите такси за битови отпадъци на общинските жилища. Очакваното нарастване на приходите от наеми за една календарна година е около 1 000 000 лева.

## **IV. Очаквани резултати**

Повишаване на приходите от отдаване под наем на общински жилища, регламентиране на наемни цени в съответствие с изискванията на ЗМДТ. Внасяне на яснота и предвидимост при определяне на наемните цени.

## **V. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз**

Предлаганите промени в Наредбата не противоречат на норми от по-висока йерархия и на европейското законодателство.

В изпълнение на изискванията на ЗНА е извършена предварителна оценка на въздействието на проекта за подзаконовия нормативен акт.

С публикуването на проекта са прикачени и документите, съпътстващи обществената консултация.

**Правни основания:** чл. 21, ал. 1, т.23 и ал.2 от ЗМСМА, чл. 45а и сл. от ЗОС, чл. 11, ал.3, чл.15, ал.1, чл.26 и чл.28 от ЗНА, чл.76, ал.3 и чл.79 от АПК и чл.53 и сл. от Указ № 883 от 24.04.1974г. за прилагане на Закона за нормативните актове.

**Фактически основания:** Съгласно чл.45а от Закона за общинската собственост условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 и 45 се определят с наредба на общинския съвет.

В процеса на проучване на резултатите от прилагането на нормативния акт се установи, че е необходимо да бъдат инициирани изменения в Наредбата и Приложение № 1 към същата, продиктувани от необходимостта от прецизиране на някои текстове в нормативната уредба, които противоречат на актове от по-висок ранг. Прецизира се начинът, по който се определя цената на наема при сключено между страните /община Пловдив и наемател/наемно правоотношение.

Към настоящия момент определянето на наемните цени на общинските жилища е регламентирано единствено в Методиката, представляваща Приложение 1 от НУРУЖННОЖП, приета с решение на Общински съвет Пловдив, съгласно която:

*„... чл. 3. Основната наемна цена на жилище за месец се получава, като се умножи цена за съответната зона по полезната площ на жилището и по коефициент на непроменящи се показатели, съгласно формулата:*

*ОНЦМ = ЦЗ x ППxКНП, където:*

- 1. ОНЦМ - основната наемна цена на жилището за месец /в лева/;*
- 2. ЦЗ - е цена на зона, според местонахождението на жилището /за 1кв.м. в лева/;*
- 3. ПП - полезна площ на жилището /в кв.м./;*
- 4. КНП - коефициент на непроменящи се показатели е индивидуален коефициент за всяко жилище, на база 1 /единица/, който се определя според конструкция, разположение във височина, изложение и благоустройствени съоръжения към жилището.*

*чл. 4. (1) Цената на зоната /ЦЗ/ се определя според местонахождението на имота на територията на община Пловдив /разделена на 4 зони/, както следва:*

***Първа зона 0,90 лв./кв.м.;***

***Втора зона 0,84 лв./кв.м.;***

***Трета зона 0,672 лв./кв.м.;***

***Четвърта зона 0,336 лв./кв.м...”.***

Така определените цени се базират на решение № 23, взето с протокол № 4 от 17.02.2005 г. на Общински съвет Пловдив, където наемните цени са твърдо фиксирани, като основната наемна цена за 1 кв. м. полезна площ на жилищата за настаняване под наем /цена на зона/ е определена на базата процент от минималната работна заплата за **2004 г. в размер на 120 лв./**, както следва:

*„...Първа зона – 0,75 % от минималната работна заплата, определена към 31.12.2004 год.;*

*Втора зона – 0,70 % от минималната работна заплата, определена към 31.12.2004 год.;*

Трета зона – 0,56 % от минималната работна заплата, определена към 31.12.2004 год.;

Четвърта зона – 0,28 % от минималната работна заплата, определена към 31.12.2004 год.;

Съгласно чл. 4, ал. 2 от Методиката обхватът и границите на зоните са следните:

ПЪРВА ЗОНА – бул. “България”, бул. “Васил Априлов”, бул. “Марица”, ж.п. линия София – Пловдив – Карлово, бул. “Санкт Петербург”, бул. “Източен”.

ВТОРА ЗОНА – ж.п. линия Пловдив – Карлово/ до гара Филипово /, моста на бул. “Източен”, река Марица, ул. “Батак”, ул. “Прохлада”, бул. “Освобождение”, ж.п. линия Пловдив – Свиленград, Кукленско шосе, бул. “Ал. Стамболийски”, бул. “Македония”, южна стратегическа ж.п. линия, ж.п. линия София – Пловдив, западна граница на ж.к. “Смирненски - запад” с разширението, Пещерско шосе, на север до р. Марица, р. Марица до ж.п. линия Пловдив – Карлово.

ТРЕТА ЗОНА – на запад от ж.п. моста на р. Марица, по реката до регулационната линия, на север до ж.п. линията Пловдив – Панагюрище, отводнителен канал до р. Пясъчник, р. Пясъчник на изток по р. Марица до края на к-с Изгрев, бул. “Цариградско шосе”, ж.п. линия Пловдив – Бургас, ул. “Цар Симеон I” продължение на бул. “Ал. Стамболийски” и кв. Прослав, без кв. “Столипиново”, без бл. 223, 224 и 225 /северната част на кв. Изгрев/.

ЧЕТВЪРТА ЗОНА – на север от ж.п. линията Пловдив – Панагюрище, отводнителен канал до р. Пясъчник, р. Пясъчник, Рогошко шосе, Гробищен парк до регулац. граница, на изток – от източната граница на кв. Изток до регулационната граница, на юг – от бул. “Цар Симеон I”, продължение на бул. “Ал. Стамболийски”, бул. “Македония”, южна стратегическа линия до ж.п. линия Пловдив – София, кв. Коматев и застроените терени в околостръстния полигон, кв. Столипиново /блокове с №№ 4000, 4001, 4002, 4003, 4004, 4005, 4006, 4006а, 4007, 4009, 4009а, 4010, 4010а, 4014, 4015, 4015а, 4017, 4017а, 4018, 138, 144, 145, 146 и 246а, както и бл. 223, 224 и 225 и кв. „Тодор Каблешков”/.

Разпределението на жилищата съобразно обхвата на зоните към февруари 2024 г. е както следва:

зона	брой
ПЪРВА	138
ВТОРА	803
ТРЕТА	820
ЧЕТВЪРТА	1692
<b>ОБЩО</b>	<b>3453</b>

Действително, социалната жилищна политика на община Пловдив е насочена към компенсация на лица, които нямат собствено жилище и чиито доход е в размер, който не надвишава (при определени критерии) минималната работна заплата за страната и към лица с остри социални и здравословни проблеми. Но следва да се има в предвид, че наемните цени на общинските жилища всъщност не са променяни от 2004 г. Това е огромен период, през който адекватните за онзи момент наемни цени към днешна дата са абсолютно нереални на фона на драстичната инфлация най-вече през последните години. По официални данни от сайта на Националния статистически институт /НСИ/ инфлацията за периода януари 2005 г. – декември 2023 г. е 116.1 %. През същия период се повишава на минималната заплата от 120.00 лв. на 933.00 лв. (към 01.01.2024 г.), което представлява повишение от 677, 50%. При съпоставка на наемни и продажни цени, при които община Пловдив извършва сделки на

управление и разпореждане с общински жилища, се установява, че средната продажна цена за 1 кв.м. през 2005 г. е била 232,70 лв., а през 2023 г. – 1313.51 лв., което представлява реално увеличение с 465 %.

Освен изложеното по-горе, следва да се има предвид и друго несъответствие при изчисляване на дължимите наемни цени - към определената по посочената Методика наемна цена се начислява и съответната за имота такса за битови отпадъци (ТБО), което е в категорично противоречие с разпоредбите на чл. 64, ал. 1, вр. чл. 11, ал. 1 от ЗМДТ, съгласно който ТБО се заплаща от собственика на имота – в случая – Община Пловдив. Отпадането на задължението на общинските наематели да заплащат ТБО за ползваните жилищни имоти ще доведе до намаляване на приходите на Община Пловдив, което в известна степен би се компенсирало с актуализиране на наемните цени.

Предвид гореизложеното считаме за удачно редът, определен в Методиката по приложение 1 от Наредбата да се запази, като се актуализират единствено наемните цените на всяка от четирите зони, като същите останат фиксирани, което ще даде сигурност на наемателите по отношение начина изчисляване на размера. Но съобразявайки Индекса на потребителските цени, официално обявен от Националния статистически институт /от януари 2005 г. до настоящия момент/, периодичното нарастване на минималната работна заплата, натрупаната през годините инфлация и премахването на задължението за плащане на ТБО от наемателите на общинските жилища, предлагаме наемните цени да бъдат увеличени с малко над 100%, като следва да се има предвид, че тежестта към наемателите ще бъде облекчена с оглед отпадането на задължението им за заплащане на ТБО.

Предложението за изменение е следното:

**Първа зона:** било 0,90 лв./кв.м., става 2,00 лв./кв.м.;

**Втора зона:** било 0,84 лв./кв.м., става 1,70 лв./кв.м.;

**Трета зона:** било 0,672 лв./кв.м., става 1,30 лв./кв.м.;

**Четвърта зона:** било 0,336 лв./кв.м., става 0,80 лв./кв.м.”.

Необходимо е също така в Приложение 1 да се добави текст, който регламентира сроковете за предаване на общинските жилища и началният срок, от който ще бъде начислявана наемната цена.

На следващо място в процеса на прилагането на нормативния акт се установи, че е необходимо да бъдат инициирани изменения в Наредбата, продиктувани от необходимостта от прецизиране на някои текстове - чл. 41 и чл. 44 от Наредбата, които създават трудности при прилагането им и провеждането въз основа на тях на административни производства и издаване въз основа на тях на съответните административни актове. Необходимо е да се отстранят някои противоречиви текстове и препращащи норми, както и да се прецизират някои текстове с оглед съблюдаване на правната сигурност и яснота при прилагането им.

Постъпило е предложение с вх. № 24РЦ-144/13.02.2024 г. на кмета на район „Централен“, което се отнася до редакцията предложената нова разпоредба в чл. 7а, ал. 2, т. 2. При обсъждане на направеното предложение се установи, че то е съобразено с евентуални, настъпили в следствие тежки физически увреждания, които биха затруднили достъпа на лицето до общинското жилище. Предвид така направеното предложение предлагаме текстът на чл. 7а, ал. 2 т. 2 Наредбата да претърпи редакция, като се предвиди възможността при наличие на резервни средства в бюджета на общинското предприятие да се даде възможност за осигуряване на средства за извършване на необходимия ремонт в жилища от фонд „Настаняване под наем“ и след първоначално настаняване.

Водим от горното, предлагам на Вашето внимание следния

## ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

I. Приема Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване в общински жилища и продажбата им приета с Решение № 49, взето с Протокол № 7 от 22. 03. 2005 г.; Доп. с Р. № 72, Пр. № 5 от 23.03.2006 г.; Изм. и доп. с Р. № 462, Пр. № 23 от 14. 12. 2006 г.; Изм. с Р. № 385, Пр. № 21 от 13.11.2008 г.; Изм. и доп. с Р. № 20, Пр. № 2 от 21.01.2010г.; Изм. и доп. с Р. № 149, Пр. № 12 от 12.05.2011г.; Изм. и доп. с Р. № 50, Пр. № 2 от 02. 02. 2012 г.; изм. и доп. с Р. № 202, Пр. № 11 от 04. 06. 2015 г.; изм. и доп. с Р. № 207, Пр. № 7 от 17. 05. 2016 г., изм. и доп. с Р. № 448, Пр. № 22 от 18. 12. 2017г., Изм. и доп. с Р. № 308, Пр. № 14 от 02.08.2018 г.; Доп. с Р. № 74, Пр. № 6 от 9.04.2020 г., в сила от 10.04.2020 г.; Изм. с Решение № 1252 от 16.07.2020 г. на АдмС - Пловдив по адм. д. № 904/2020 г.; Изм. и доп. с Р. № 7, Пр. № 1 от 26.01.2021 г., в сила от 1.02.2021 г.; Изм. и доп. с Решение № 400, взето с Протокол № 20 от 21.12.2021 г., в сила от 1.01.2022 г. на ОбС - Пловдив

както следва:

§ 1. В чл. 41, т. 9 текстът "...и чл. 39, ал. 5" се заменя с: „...и чл. 39, ал. 6“;

§ 2. В чл. 44:

1. В ал. 1 текстът „...чл. 43, т. 1 и т. 2“ се заменя с: „...чл. 43, ал. 1, т. 2“

2. В ал. 2 текстът „...чл. 43, т. 1 и т. 2“ се заменя с: „...чл. 43, ал. 1, т. 2“

§ 3. В Приложение 1 „Методика за изчисляване на наемната цена на общински жилища, находящи се на територията на Община Пловдив“:

1. Чл. 4, ал. 1 добива следната редакция: „Цената на зоната /ЦЗ/ се определя според местонахождението на имота на територията на община Пловдив /разделена на 4 зони/, както следва:

Първа зона                    2, 00 лв./кв.м.;

Втора зона                    1, 70 лв./кв.м.;

Трета зона                    1, 30 лв./кв.м.;

Четвърта зона                0, 80 лв./кв.м.“

2. Създава се нов чл. 7а, както следва: „ ал. 1. Наемната цена започва да се дължи след предаване на общинското жилище с приемо-предавателен протокол.

ал. 2. При необходимост от ремонтни дейности в общинското жилище, същите се извършват от ОП „Жилфонд“ в следните случаи:

1. При първоначално настаняване - във всички общински жилища от фонд „Резервен“ и фонд „Ведомствен“;

2. В общински жилища от фонд „Настаняване под наем“ - когато наемателят е лице с увреждане, което пречатства ползването на общинското жилище и в бюджета на Общинско предприятие „Жилфонд“ са предвидени средства за извършване на ремонтните дейности.“

3. В чл. 11, ал. 1, ал. 2, ал. 3 и ал. 4 текстът: „пропусната полза от наем“ се заменя с: „обезщетение за пропуснати ползи от наем“.

Преходни и заключителни разпоредби

§ 4. Договорите, сключени до влизане в сила на настоящото изменение, се актуализират съобразно определените базисни наемни цени по § 3 от Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за

настаняване в общински жилища и продажбата им, приета с Решение № ....., взето с протокол № ..... от ..... г. на Общински съвет – Пловдив.

§ 5. Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване в общински жилища и продажбата им, приета с Решение № ....., взето с протокол № ..... от ..... г. на Общински съвет – Пловдив, влиза в сила от **01.03.2024 г.**

II. Изпълнението на Наредбата се възлага на кмета на Община Пловдив, на кметовете на райони в Община Пловдив и на Общинско предприятие „Жилфонд“.

С уважение,

21.2.2024 г.

**X** За кмет на Община Пловд...

Костадин Димитров  
кмет на Община Пловдив  
Подписано от: Vladimir Bozhilov Temelkov

Съгласували:

19.2.2024 г.

**X** ТП

инж. Тошо Пашов  
зам.-кмет "Строителство и инвестиции"  
Подписано от: Tosho Angelov Pashov

 Възстановим подпис

**X** ИИ

Илиан Иванов  
Директор дирекция ПНО  
Подписано от: Ilian Ivanov

19.2.2024 г.

**X** МК

Минко Кафтански  
Директор на ОП "Жилфонд"  
Подписано от: Minko Petkov Kaftanski

Изготвил:

 Възстановим подпис

**X** МС

Мирослава Сукарева  
Директор на дирекция "Общинска собстве..."  
Подписано от: MIROSLAVA NIKOLOVA SUKAREVA