

**О Б Щ И Н А П Л О В Д И В**

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

**ДО**

**АЛЕКСАНДЪР ДЪРЖИКОВ,**

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА**

**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ПЛОВДИВ**

**ДОКЛАД**

*ОТ ЗДРАВКО ДИМИТРОВ ДИМИТРОВ, КМЕТ НА ОБЩИНА ПЛОВДИВ*

**Относно:** *Необходимост от* *приемане на Наредбата 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 работа на районната и общинската администрация периодично се прави анализ на действащата подзаконова нормативна уредба, чието приемане и изменение е в компетентността на органа на местното самоуправление и при необходимост се правят предложения за актуализация и изменението ѝ. В резултат на горното предлагам на Вашето внимание предложение за Наредба изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване в общински жилища и продажбата им.

**ОБОСНОВКА ЗА КОНКРЕТНАТА НЕОБХОДИМОСТ ОТ 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.**

1. **Причини, които налагат приемането 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.**

При изработването на проекта на наредба са спазени принципите на необходимост, обоснованост, предвидимост, откритост, съгласуваност, субсидиарност, стабилност и пропорционалност.

1. **Принцип на необходимост:** Необходимост от подобряване процеса окомплектоване на преписки за задоволяване жилищните нужди на гражданите на община Пловдив. Установяване на ясни правила при изземване на общински жилища. Необходимост от определяне на ред за съставяне на списък на общински жилища, които са негодни за обитаване и настаняване с цел продажбата им.
2. **Принцип на обоснованост:** Отстраняване на несъответствия/непълноти в уредбата, констатирани от служители от районната и общинската администрация при работата им по установяване на жилищни нужди, както и при прилагане на правилата за продажба на общинските жилища.
3. **Принципите на предвидимост и откритост:** Внасяне на яснота относно изискванията към лицата, които желаят да бъдат настанявани в общински жилища от фонд „Настаняване под наем“ и „Резервен“. Прилагане на ясни норми при изземване на общински жилища. Определяне на конкретни лица от администрацията и компетенциите им по съставянето на списък на общински жилища, които са негодни за обитаване и настаняване и продажбата им.
4. **Принцип на съгласуваност:** С оглед необходимостта от експертно мнение, при разглеждане на настоящия проект за изменение на наредбата следва да се вземе предвид становището на експертите, които прилагат наредбата в общинската и районите администрации, както и на експерти от ОП „Жилфонд”, които администрират изпълнението на договорите правоотношения по отдаване под наем на общински жилища и съставят протоколи по констатиране състоянието на общинските жилища.
5. **Принципите на субсидиарност, пропорционалност и стабилност:** При изготвянето на проекта за изменение на наредбата е изходено от становището, че изискванията при комплектоване на преписки на лица с жилищни нужди, при изпълнението на заповеди за изземване и при прилагане правилата за продажба на общински жилища следва да се прилагат текстове с ясно и безпротиворечиво съдържание.
6. **Цел на Наредбата**
7. Необходимост от дефиниране на ясни изисквания при комплектоване на преписки за задоволяване жилищните нужди на гражданите на община Пловдив. Актуализация на описания ред при изземване на общински жилища и на реда за продажба на негодни за обитаване и настаняване общински жилища, съгласно нарочен списък, изготвен въз основа на протоколи от длъжностни лица от ОП „Жилфонд”.
8. **Финансови средства, необходими за прилагането на Наредбата**

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

1. **Очаквани резултати**

По-ефикасно селектиране на лица с жилищни нужди и съответствие на фактическите действия по изпълнение на заповеди за изземване на общински жилища с нормите на Наредбата. Актуализация на жилищния фонд, съобразно констатираното му от технически лица състояние, с оглед възможността, уредена в нормативните разпоредби за продажбата на жилища – общинска собственост, които са негодни за обитаване и настаняване.

1. **Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз**

Предлаганите промени в Наредбата не противоречат на норми от по-висока йерархия и на европейското законодателство. Подобряване процеса по удовлетворяване на жилищните нужди на гражданите на община Пловдив.

1. **Правни основания:**

Чл. 21, ал. 1, т.23 и ал.2 от ЗМСМА, чл. 45а и сл., чл. 47, ал.1, т.3 и ал.3, чл. 65 от ЗОС, чл. 11, ал.3, чл.15, ал.1, чл.26 и чл.28 от ЗНА, чл.6, 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.

1. **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 от същия закон 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, продиктувани от необходимостта от прецизиране на някои текстове в нормативната уредба, които създават трудности при прилагането им и провеждането въз основа на тях на административни производства и издаване на съответните административни актове. При разглеждане на вече подадени заявления и декларации за настаняване в общински жилища служители от районните и общинската администрации и ОП „Жилфонд“ извършват проверка на място, за да установят и докладват на съответната комисия по чл. 12 от НУРУЖННОЖП обстоятелства, които са от значение за установяване на жилищната нужда и необходимостта от настаняване в общинско жилище. Тъй като тези проверки и резултатите от провеждането им не са намерили отражение в НУРУЖННОЖП, позоваването на същите от комисиите по чл. 12 при вземане на решения е дискусионно и е основание за оспорване на взетите решения. В този смисъл - необходимо е действията на длъжностните лица да бъдат регламентирани.

Съгласно чл. 47, ал.1, т.3 от Закона за общинската собственост общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават след решение на общинския съвет на лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, определени в наредбата по чл. 45а, ал. 1. Съгласно ал.3 от същата разпоредба условията и редът за продажба на общински жилища се определят от общинския съвет в наредбата по чл. 45а, ал. 1.

В действащата към момента редакция на чл.47а от НУРУЖННОЖП е регламентирано, че общинските жилища, определени като негодни за обитаване и настаняване съгласно протокол, съставен от длъжностни лица към ОП „Жилфонд” и съобразно списък, изготвен въз основа на представените протоколи, могат да бъдат продавани чрез публичен търг с явно наддаване по реда на [ЗОС](https://plovdiv.obshtini.bg/doc/11607/0/) и наредбата по [чл. 8, ал. 2 от ЗОС](https://plovdiv.obshtini.bg/doc/11607/0/#p36159420). Продажбата не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка на имота.

Посочената разпоредба урежда кръга от длъжностни лица, на които е вменено задължение да извършват констатации по отношение състоянието на общинските жилища, предвид факта, че в предмета на общинското предприятие е управлението на общинските жилища. В другата си част разпоредбата регламентира реда, по който могат да се продават общинските жилища, за които е констатирано от съответните длъжностни лица, че са в негодно за обитаване и настаняване състояние. По този разписан в подзаконовия нормативен акт ред от определени, съобразно компетенциите им, технически лица е необходимо да се извърши актуализация на жилищния фонд на община Пловдив, съобразно състоянието му. В резултат от тази актуализация, както до момента е разписано в наредбата, се съставя списък на общинските жилища, въз основа на съставените от длъжностните лица протоколи.

С настоящото изменение се прецизира кръгът на лицата, които имат право да извършват констатации по отношение състоянието на общинските жилища с оглед компетентностите им. Предвид факта, че целта на регламентирания в чл.47а от НУРУЖННОЖП списък на общински жилища е възможността за продажбата им по реда на ЗОС, то е необходимо да се допълни разпоредбата, която в сегашната си редакция препраща към наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС, с другото условие посочено в закона за продажба на общинско жилище, а именно - по реда на настоящата наредба, съгласно чл.47, ал.3 във връзка с ал.1 т. 3 от ЗОС. Предвид факта, че процедурата по продажбата на общински жилища по този ред започва в условията на административно производство, е необходимо да се съблюдава същото да протича при спазване на принципът за съразмерност заложен в чл.6 от АПК. С предлаганото изменение на чл.47а НУРУЖННОЖП се дава възможност на правоимащи наематели да закупят общински жилища, за които е констатирано, че са в недобро, респ. негодно за живеене състояние, поради което спрямо тези лица е отчетено, че е достатъчно да са изпълнени условията на чл. 45, ал.1 т.2, т.5 и т.6 от настоящата наредба, за да е спазен горепосочения принцип за съразмерност при провеждане на административното производство.

Чл. 65, ал. 2 от ЗОС урежда възможността заповедите за изземване на общински недвижими имоти да се издават и от кметовете на районите в случаите и по ред, установени от общинския съвет. Чл. 42 от НУРУЖННОЖП урежда действията на районния кмет при издаване на заповед за изземване при наличие на прекратен договор за наем, в случай, че в срока за опразване на обитаваното жилище същото не бъде освободено доброволно. Разписаното в ал. 4 на този член задължение на районната администрация не кореспондира с възможностите на същите(районните администрации не управляват складови помещения). Практиката е показала, че при необходимост от съхранение на вещи, същите се съхраняват в складовите помещения на ОП „Жилфонд“. Предвид факта, че в предмета на общинското предприятие е управлението на общинските жилища, в процедурата по изземването им се включват негови служители. Предвид това е необходимо текстът на чл. 42 от наредбата да бъде синхронизиран с практиката на общинската и районните администрации.

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

Водим от горното, предлагам на Вашето внимание следният

**ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:**

**I.** Приема 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 Р. № 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 21.01.2010 г., изм. и доп. с Р. № 149, Протокол № 12 от 12.05.2011 г.; 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 18.12.2017 г.; 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. на ОбС Пловдив; изм. с Решение № 1252/16.07.2020 г. на АдмС - Пловдив по адм. д. № 904/2020 г., както следва:

 **§1. В чл. 9**:

1. Добавя се **нова ал. 3** със следното съдържание: *Декларираните обстоятелства по ал. 1 се удостоверяват чрез проверка на място от длъжностни лица от съответната администрация, а при условията на чл. 24а – и от служители на ОП „Жилфонд“. В случай, че лицата не са открити на посочения адрес, се прави повторна проверка.“*

2. **Досегашната алинея 3 става алинея 4 със следното съдържание:** *При невъзможност да бъде определена група жилищна нужда в случаите, когато не са налице хипотезите на чл. 9, ал. 1, т. 1-4, респективно – лицето не е намерено на посочения от него адрес, се отказва картотекиране, макар същите формално да отговарят на условията на чл. 7.*

3. **Досегашната алинея 4 става алинея 5 със следното съдържание**: *При отказ за картотекиране по реда на ал. 4 лицето има право да подаде нова молба за картотекиране само при промяна на жилищните условия.*

4. **Досегашната алинея 5 става алинея 6.**

5. **Досегашната алинея 6 става алинея 7.**

**§ 2. В чл. 42**:

1. **Алинея 4 става със следното съдържание*:*** *Имуществото (вещите) по ал. 3 се съхранява от ОП „Жилфонд“ по протокол, съставен от районната/общинската администрация, за срока на което лицето дължи заплащане на цена на услуга.*
2. **Алинея 5 става със следното съдържание**: „*При необходимост заповедта се изпълнява със съдействието на ОП „Жилфонд“ и органите на полицията.“*

**§ 3. В чл. 47а**:

1. **Алинея 1 става със следното съдържание:** *Общинските жилища, определени като негодни за обитаване и настаняване съгласно протокол, съставен от длъжностни лица към ОП „Жилфонд” и технически лица от община Пловдив, съобразно списък, изготвен въз основа на представените протоколи, могат да бъдат продавани по реда определен в настоящата наредба или чрез публичен търг с явно наддаване по реда на* [*ЗОС*](https://plovdiv.obshtini.bg/doc/11607/0/) *и Наредбата по* [*чл. 8, ал. 2 от ЗОС*](https://plovdiv.obshtini.bg/doc/11607/0/#p36159420)*. Продажбата не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка на имота.*

2. Добавя се **нова ал. 2** със следното съдържание: *При продажба на жилищата по ал.1 не се прилага чл. 45, ал. 1, т 3 и т.4 от настоящата наредба.*

**Преходни и заключителни разпоредби**

**§ 4**.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, влиза в сила от ………………г.

**II.** Изпълнението на Наредбата се възлага на кмета на община Пловдив.

**С УВАЖЕНИЕ,**

**ЗДРАВКО ДИМИТРОВ ДИМИТРОВ**

**КМЕТ НА ОБЩИНА ПЛОВДИВ**