

ОТНОСНО : Проект за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване и продажба на общинско имущество на Община Бяла, приета с Решение на Общински съвет Бяла № 13 - 66 / 26.04.2012 г.

Съгласно чл. 26, ал. 2 от Закона за нормативните актове, в законоустановения срок от 30 дни, Община Бяла чрез настоящото публикуване, предоставя възможност на заинтересованите лица да направят своите предложения и становища по проекта за изменение на Наредбата на e-mail адрес: mayor@byala.org

**ДОКЛАД
ОТ
Инж. ПЕНЬО КРАСИМИРОВ НЕНОВ –
КМЕТ НА ОБЩИНА БЯЛА**



УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

След обстоен анализ на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване и продажба на общинско имущество на Община Бяла, бяха установени някои несъответствия на местната наредба със Закона за общинската собственост, както и липса на ред за настаняване във ведомствени жилища и ред за учредяване на право на строеж върху имот – ЧОС, отреден за строителство на социални жилища съгласно чл.49а от ЗОС и критерии за определяне на цените на жилищата определени за продажба.

Съгласно чл.49а, ал.1 от Закона за общинската собственост „Право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, може да се учредява без търг или конкурс за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, при условия и по ред, определени в наредбата по чл. 45а, ал. 1 / в случаят Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване и продажба на общинско имущество на Община Бяла/. Цената на правото на строеж се определя от общинския съвет.“

С цел отстраняване на противоречията на местната наредба с нормативен акт от по-висока степен, и с цел уреждане на обществени отношения с местно значение от компетенциите на общински съвет, предлагам мотиви и проект за решение на Общински съвет – Бяла, за приемане на проект за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване и продажба на общинско имущество на Община Бяла, приета с Решение на Общински съвет Бяла № 13 - 66 / 26.04.2012 г. съобразен с изискванията на Закона за общинската собственост , а именно :

1. Причини, налагащи изменението и допълнението на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване и продажба на общинско имущество на Община Бяла.

В Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване и продажба на общинско имущество на Община Бяла има много несъответствия със Закона за общинската собственост, както и липса на ред за

настаняване във ведомствени жилища и ред за учредяване на право на строеж върху имот – ЧОС, отреден за строителство на социални жилища съгласно чл.49а от ЗОС.

2. Цели, които се поставят с изменението и допълнението на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване и продажба на общинско имущество на Община Бяла.

Целта на изменението е отстраняване на противоречията на местната наредба с нормативен акт от по-висока степен, а именно осигуряване на съответствие с текстовете на Закона за общинската собственост и уреждане на обществени отношения с местно значение от компетенциите на общински съвет предоставени по силата на същия закон.

3. Финансови средства, необходими за прилагането на наредбата.

Изменението на наредбата не е свързано с изразходване на допълнителни финансови средства от бюджета на Общината, както и с ангажиране на допълнителни човешки ресурси.

4. Очаквани резултати от изменението и допълнението на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване и продажба на общинско имущество на Община Бяла:

Очакваните резултати след изменението на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване и продажба на общинско имущество на Община Бяла:

- актуална подзаконова нормативна база свързана с материята регламентираща реда за установяване на жилищни нужди на гражданите;
- Установяване на ред за настаняване във ведомствени жилища, ред за учредяване на право на строеж върху имот – ЧОС, отреден за строителство на социални жилища съгласно чл.49а от ЗОС и критерии за определяне на цените на жилищата определени за продажба.

5. Анализ на съответствие с правото на Европейския съюз.

Предлаганите промени в Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване и продажба на общинско имущество на Община Бяла са в съответствие с нормативните актове от по-висока степен, както и с тези на европейското законодателство.

Проект за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване и продажба на общинско имущество на Община Бяла.:

чл.20 т.1 се изменя по следния начин:

Чл. 20.(1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. (изменен с решение №/.....2020г.) неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от 3 месеца;

Изменя наименованието на РАЗДЕЛ IV по следния начин:

НАСТАНЯВАНЕ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

(изм. с решение №/.....2020г.)

В чл.28 се създават нови ал.3, и ал.4, както следва:

(3) (нов приет с решение №/.....2020г.) Във ведомствени жилища се настаняват ръководни служители от администрацията на общината, звената на общинска бюджетна издръжка и други бюджетни учреждения или организации на територията на общината, ако те и членовете на семейството им не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти на територията на община Бяла, освен когато за същите има влязла в сила заповед по чл. 195, ал. 6 от Закона за устройство на територията или когато, макар да притежават идеални части от такива имоти, техният размер не позволява реалното им обособяване за ползване в част от жилището или вилата с жилищна площ съобразно нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 10, ал. 1 от наредбата.

(4) (нов приет с решение №/.....2020г.) Кандидатстващите за настаняване под наем във ведомствено жилище и членовете на техните семейства следва да не са прехвърляли имоти по ал. 1 на други лица през последните три години преди подаване на заявлението за настаняване, с изключение на прекратяване на съсобственост, дарение в полза на държавата или община Бяла, както и да нямат задължения към общинския бюджет.

Създава се нов чл.28 , както следва:

Чл. 28а (1) (нов приет с решение №/.....2020г.) Кандидатстването за настаняване под наем във ведомствено жилище се извършва въз основа на заявление и декларация по образец, утвърден от кмета на общината.

(2) (нов приет с решение №/.....2020г.) В декларацията се посочват:

1. броят, имената по документ за самоличност, ЕГН или ЛНЧ, местоработата и адресната регистрация (постоянен и настоящ адрес) на членовете на семейството;
2. длъжността, която лицето заема;
3. продължителността на служебния / трудовия стаж в съответното звено;
4. имотното състояние по чл. 28, ал.3 и ал.4;
5. жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на заявлението; вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), площта и собствеността на обитаваните помещения, брой съжителстващи лица или семейства.

(3) (нов приет с решение №/.....2020г.) Към заявлението се прилага и становище от прекия ръководител на кандидатстващия служител.

(4) (нов приет с решение №/.....2020г.) Кандидатите, посочили неверни данни или не съобщили в декларациите съответните обстоятелства, не се настаняват във ведомствено жилище, като в този случай заявителят и неговият съпруг/а нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.

В чл.29, ал1 и ал.2 се изменят и се създават нови ал.3, ал.4 и ал.5 както следва:

Чл. 29. (1) (изм. с решение №/.....2020г.) Заявлението за настаняване и декларацията по предходния член се подават до кмета на общината лично от кандидата.

(2) (изм. с решение №/.....2020г.) Постъпилите заявления и декларации за настаняване във ведомствено жилище се разглеждат от комисията по чл. 6, ал. 1 в двумесечен срок.

(3) (нов приет с решение №/.....2020г.) Комисията одобрява и класира кандидатите, които да бъдат предложени на кмета на общината за настаняване във ведомствено жилище и тези, на които да се откаже.

(4) (нов приет с решение №/.....2020г.) Решенията на комисията се оформят в протокол в два еднообразни екземпляра, единият от които се изпраща на кмета на общината в 7-дневен срок от заседанието.

(5) (нов приет с решение №/.....2020г.) Въз основа на представените решения по предходната алинея кметът на общината може да настани или да откаже да настани във ведомствено жилище.

чл.30 се изменя като се създават нови ал.1, ал.2, ал.3, ал.4 и ал.5 както следва:

Чл. 30. (1) (нов приет с решение №/.....2020г.) Настаняването под наем във ведомствени жилища се извършва със заповед на кмета на общината. Заповедта се издава за срок до 5 (пет) години, но за не повече от срока на служебното или трудово правоотношение.

(2) (нов приет с решение №/.....2020г.) В заповедта за настаняване се посочват: имената по документ за самоличност и ЕГН или ЛНЧ на настанения служител, броят, имената и ЕГН или ЛНЧ на членовете на семейството, видът и административният адрес на жилището, срокът за настаняване и наемната цена.

(3) (нов приет с решение №/.....2020г.) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем между Кмета на Общината и настаненото лице, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, срокът, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

(4) (нов приет с решение №/.....2020г.) При настъпване промяна в данните по чл. 28, ал.3, ал.4 и чл. 28а, наемателите са длъжни в едномесечен срок да уведомят писмено Кмета на Общината като подадат нова декларация и представят документи за променените обстоятелства.

(5) (нов приет с решение №/.....2020г.) При неизпълнение на задължението по предходната алинея, наемателят и неговият съпруг/а нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.

Приема нов РАЗДЕЛ IVа „Учредяване на право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища“, както следва:

РАЗДЕЛ IV а

УЧРЕДЯВАНЕ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ИМОТИ - ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, ОТРЕДЕНИ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА

(нов приет с решение №/.....2020г.)

Чл. 30а (1) Право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, може да се учредява без търг или конкурс след решение на Общински съвет – Бяла, за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди по реда на чл.6 от Наредбата.

(2) Цената на правото на строеж се определя от общинския съвет на база пазарна оценка; определена от експерт оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители. Правото на строеж по ал. 1 не може да се прехвърля на трети лица.

(3) Жилищата, придобити по реда на ал. 1, не могат да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок 15 години.

(4) Нарушаването на забраните по ал. 2 и 3 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

(5) При разваляне на договора лицата, нарушили забраните по ал. 2 и 3, нямат правата по чл. 72 - 74 от Закона за собствеността.

Чл. 31а (1) Кандидатстването за право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища става чрез подаването на документите по чл.5, ал.3 от Наредбата.

(2) Комисията по чл.6, ал.1 разглежда подадените молби и декларации в едномесечен срок от постъпването им, като заедно с решение за картотекиране или отказа на картотекиране на гражданите, прави предложение до Кмета на общината за учредяване на право на строеж върху имот – ЧОС, отреден за строителство на социални жилища съгласно чл.49а от ЗОС или отказва.

(3) Площта на право на строеж върху имот – ЧОС, отреден за строителство на социални жилища се определя съгласно установената жилищна нужда по чл.10 от Наредбата, а неговата цена на база пазарна оценка, определена от експерт оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители.

(4) Решенията на комисията се оформят в протокол в два еднообразни екземпляра, единият от които се изпраща на кмета на общината в 7-дневен срок от заседанието.

(5) Въз основа на представените решения по предходната алинея кметът на общината може да направи предложение до Общински съвет – Бяла, за учредяване на право на строеж върху имот – ЧОС, отреден за строителство на социални жилища съгласно чл.49а от ЗОС или да откаже.

(4) След влизане в сила на Решенията на Общински съвет – Бяла, за учредяване на право на строеж върху имоти – ЧОС, отреден за строителство на социални жилища съгласно чл.49а от ЗОС на лица с установени жилищни нужди, кмета на общината издава заповед с посочване на дължимите суми и банковата сметка по която да бъдат внесени. След внасяне на сумите се сключва договор, който се вписва в Служба по вписвания – Варна по партидата на имота.

чл.37 се изменя както следва:

Чл. 37. (изм. с решение №/.....2020г.) Продажбата на общински жилища по този ред се извършва въз основа на пазарна оценка, определена от експерт оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители, която се одобрява от Общински съвет – Бяла и не може да бъде по ниска от данъчната оценка.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

Предвид изложеното, на основание чл.21, ал.2 от ЗМСМА, чл.8, чл.11, ал.3, чл.15, ал.1 от ЗНА, при спазване на изискванията на чл.26 и чл.28 от ЗНА, във връзка с чл. 45а, ал. 1 и чл.49а, ал.1 от Закона за общинската собственост, чл.76, ал.3 и чл.79 от АПК, предлагам следния проект за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване и продажба на общинско имущество на Община Бяла, а именно:

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 45а, ал. 1 и чл.49а, ал.1 от Закона за общинската собственост, Общински съвет Бяла реши:

ПРИЕМА така предложения проект за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване и продажба на общинско имущество на Община Бяла, а именно:

чл.20 т.1 се изменя по следния начин:

Чл. 20.(1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. (изменен с решение №/.....2020г.) неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от 3 месеца;

Изменя наименованието на РАЗДЕЛ IV по следния начин:

НАСТАНЯВАНЕ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

(изм. с решение №/.....2020г.)

В чл.28 се създават нови ал.3, и ал.4, както следва:

(3) (нов приет с решение №/.....2020г.) Във ведомствени жилища се настаняват ръководни служители от администрацията на общината, звената на общинска бюджетна издръжка и други бюджетни учреждения или организации на територията на общината, ако те и членовете на семейството им не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти на територията на община Бяла, освен когато за същите има влязла в сила заповед по чл. 195, ал. 6 от Закона за устройство на територията или когато, макар да притежават идеални части от такива имоти, техният размер не позволява реалното им обособяване за ползване в част от жилището или вилата с жилищна площ съобразно нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 10, ал. 1 от наредбата.

(4) (нов приет с решение №/.....2020г.) Кандидатстващите за настаняване под наем във ведомствено жилище и членовете на техните семейства следва да не са прехвърляли имоти по ал. 1 на други лица през последните три години преди подаване на заявлението за настаняване, с изключение на прекратяване на съсобственост, дарение в полза на държавата или община Бяла, както и да нямат задължения към общинския бюджет.

Създава се нов чл.28 , както следва:

Чл. 28а (1) (нов приет с решение №/.....2020г.) Кандидатстването за настаняване под наем във ведомствено жилище се извършва въз основа на заявление и декларация по образец, утвърден от кмета на общината.

(2) (нов приет с решение №/.....2020г.) В декларацията се посочват:

1. броят, имената по документ за самоличност, ЕГН или ЛНЧ, местоработата и адресната регистрация (постоянен и настоящ адрес) на членовете на семейството;
2. длъжността, която лицето заема;
3. продължителността на служебния / трудовия стаж в съответното звено;
4. имотното състояние по чл. 28, ал.3 и ал.4;
5. жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на заявлението; вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), площта и собствеността на обитаваните помещения, брой съжителстващи лица или семейства.

(3) (нов приет с решение №/.....2020г.) Към заявлението се прилага и становище от прекия ръководител на кандидатстващия служител.

(4) (нов приет с решение №/.....2020г.) Кандидатите, посочили неверни данни или не съобщили в декларациите съответните обстоятелства, не се настаняват във ведомствено жилище, като в този случай заявителят и неговият съпруг/а нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.

В чл.29, ал1 и ал.2 се изменят и се създават нови ал.3, ал.4 и ал.5 както следва:

Чл. 29. (1) (изм. с решение №/.....2020г.) Заявлението за настаняване и декларацията по предходния член се подават до кмета на общината лично от кандидата.

(2) (изм. с решение №/.....2020г.) Постъпилите заявления и декларации за настаняване във ведомствено жилище се разглеждат от комисията по чл. 6, ал. 1 в двумесечен срок.

(3) (нов приет с решение №/.....2020г.) Комисията одобрява и класира кандидатите, които да бъдат предложени на кмета на общината за настаняване във ведомствено жилище и тези, на които да се откаже.

(4) (нов приет с решение №/.....2020г.) Решенията на комисията се оформят в протокол в два еднообразни екземпляра, единият от които се изпраща на кмета на общината в 7-дневен срок от заседанието.

(5) (нов приет с решение №/.....2020г.) Въз основа на представените решения по предходната алинея кметът на общината може да настани или да откаже да настани във ведомствено жилище.

чл.30 се изменя като се създават нови ал.1, ал.2, ал.3, ал.4 и ал.5 както следва:

Чл. 30. (1) (нов приет с решение №/.....2020г.) Настаняването под наем във ведомствени жилища се извършва със заповед на кмета на общината. Заповедта се издава за срок до 5 (пет) години, но за не повече от срока на служебното или трудово правоотношение.

(2) (нов приет с решение №/.....2020г.) В заповедта за настаняване се посочват: имената по документ за самоличност и ЕГН или ЛНЧ на настанения служител, броят, имената и ЕГН или ЛНЧ на членовете на семейството, видът и административният адрес на жилището, срокът за настаняване и наемната цена.

(3) (нов приет с решение №/.....2020г.) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем между Кмета на Общината и настаненото лице, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, срокът, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

(4) (нов приет с решение №/.....2020г.) При настъпване промяна в данните по чл. 28, ал.3, ал.4 и чл. 28а, наемателите са длъжни в едномесечен срок да уведомят писмено Кмета на Общината като подадат нова декларация и представят документи за променените обстоятелства.

(5) (нов приет с решение №/.....2020г.) При неизпълнение на задължението по предходната алинея, наемателят и неговият съпруг/а нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.

Приема нов РАЗДЕЛ IVа „Учредяване на право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища“, както следва:

РАЗДЕЛ IV а

УЧРЕДЯВАНЕ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ИМОТИ - ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, ОТРЕДЕНИ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА

(нов приет с решение №/.....2020г.)

Чл. 30а (1) Право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, може да се учредява без търг или конкурс след решение на Общински съвет – Бяла, за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди по реда на чл.6 от Наредбата.

(2) Цената на правото на строеж се определя от общинския съвет на база пазарна оценка, определена от експерт оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители. Правото на строеж по ал. 1 не може да се прехвърля на трети лица.

(3) Жилищата, придобити по реда на ал. 1, не могат да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок 15 години.

(4) Нарушаването на забраните по ал. 2 и 3 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

(5) При разваляне на договора лицата, нарушили забраните по ал. 2 и 3, нямат правата по чл. 72 - 74 от Закона за собствеността.

Чл. 31а (1) Кандидатстването за право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища става чрез подаването на документите по чл.5, ал.3 от Наредбата.

(2) Комисията по чл.6, ал.1 разглежда подадените молби и декларации в едномесечен срок от постъпването им, като заедно с решение за картотекиране или отказа картотекиране на гражданите, прави предложение до Кмета на общината за учредяване на право на строеж върху имот – ЧОС, отреден за строителство на социални жилища съгласно чл.49а от ЗОС или отказва.

(3) Площта на право на строеж върху имот – ЧОС, отреден за строителство на социални жилища се определя съгласно установената жилищна нужда по чл.10 от Наредбата, а неговата цена на база пазарна оценка, определена от експерт оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители.

(4) Решенията на комисията се оформят в протокол в два еднообразни екземпляра, единият от които се изпраща на кмета на общината в 7-дневен срок от заседанието.

(5) Въз основа на представените решения по предходната алинея кметът на общината може да направи предложение до Общински съвет – Бяла, за учредяване на право на строеж върху имот – ЧОС, отреден за строителство на социални жилища съгласно чл.49а от ЗОС или да откаже.

(4) След влизане в сила на Решенията на Общински съвет – Бяла, за учредяване на право на строеж върху имоти – ЧОС, отреден за строителство на социални жилища съгласно чл.49а от ЗОС на лица с установени жилищни нужди, кмета на общината издава заповед с посочване на дължимите суми и банковата сметка по която да бъдат внесени. След внасяне на сумите се сключва договор, който се вписва в Служба по вписвания – Варна по партидата на имота.

чл.37 се изменя както следва:

Чл. 37. (изм. с решение №/.....2020г.) Продажбата на общински жилища по този ред се извършва въз основа на пазарна оценка, определена от експерт оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители, която се одобрява от Общински съвет – Бяла и не може да бъде по ниска от данъчната оценка.

КМЕТ НА ОБЩИНА БЯЛА
Инж. ПЕНЬО НЕНОВ

Съгласувал :

.....

Йордан Чернев – Секретар на Община Бяла

