

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от

ОТНОСНО: Приемане на Решение за изменение на Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ.

В Община Велико Търново е направен анализ относно прилагането на Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища, съобразявайки установения с разпоредбата на чл.15, ал.1 от ЗНА принцип, съгласно който всеки нормативен акт трябва да съответства на Конституцията и на другите нормативни актове от по-висока степен. Представлявайки такъв подзаконов нормативен акт, посочената наредба следва да уредва обществените отношения от местно значение, при условията и в границите, определени от по-високия по степен нормативен акт, като детайлизира неговото приложение. Същевременно, необходимо е прецизиране и адаптиране на уредбата в съответствие с актуалните обществено-икономически потребности, като бъдат установени правила, гарантиращи по-голяма сигурност в динамиката на оборота, както за Община Велико Търново, така и за кръга от субекти, спрямо които действа Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища.

Предложените промени са насочени към постигане на визираните цели, като е необходимо да бъдат направени и за преодоляване на някои трудности, установени при практическото прилагане на Наредбата.

С оглед на гореизложеното, на основание чл.21, ал.2 във връзка с чл.21, ал.1, т.23 от ЗМСМА и чл.45а и следващите от ЗОС, предлагам Великотърновски общински съвет да приеме следното

РЕШЕНИЕ

На основание чл.21, ал.2 във връзка с чл.21, ал.1, т.23 от ЗМСМА и чл.45а и следващите от ЗОС, Великотърновски общински съвет извършва следните промени в Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища:

I. В Глава Първа „Общи разпоредби“ се прави следното изменение:

Било: „Чл.4 /ал.1/ Кметът на Общината, чрез отдел “Общинска собственост”, организира, ръководи и контролира управлението на общинските жилищни имоти, предназначени за настаняване под наем, на резервните и ведомствени жилища на Община Велико Търново.”

Става: „Чл.4 /ал.1/ Кметът на Общината, чрез отдел “Управление на собствеността”, организира, ръководи и контролира управлението на общинските жилищни имоти, предназначени за настаняване под наем, на резервните и ведомствени жилища на Община Велико Търново.”

II. В Глава Втора „Установяване на жилищните нужди на гражданите“ се правят следните изменения:

I. Било: „Чл.14 /ал.2/ Председател на комисията е Секретарят на Община Велико Търново. В състава и се включват 5 представители на общинската администрация от дирекции “БФ” и “Правна”

Става: „Чл.14 /ал.2/ Председател на комисията е Секретарят на Община Велико Търново. В състава ѝ се включват петима представители на общинската администрация – от Дирекции „Бюджет и финанси“, „Правно обслужване и управление на собствеността“ и „Административно обслужване“, както и трима общински съветници, определени от Великотърновски общински съвет.“

2. Било: „Чл.25а Въз основа на настанителната заповед се сключва Договор за наем по образец при следните условия:

/ал.1/ Първоначалният договор за наем се сключва за срок от шест месеца;

/ал.2/ Ако наемателят е изряден и изпълнява всички задължения по договора, наемното правоотношение може да бъде продължено за срок до две години;

/ал.3/ Ако наемателят е изряден и изпълнява всички задължения по договора, наемното правоотношение може да бъде продължено за срок до пет години;

/ал.4/ При продължаващо изрядно изпълнение на всички задължения по договора, наемното правоотношение може да бъде продължено за срок до десет години.

Става: „Чл.25а /ал.1/ Въз основа на настанителната заповед се сключва договор за наем по образец, утвърден от Кмета на Община Велико Търново.

/ал.2/ В договора се определят редът за предаването и приемането на жилището, правата и задълженията на страните, наемната цена, условията за индексация на наемната цена, срокът на действие, хипотезите за прекратяване на договора и други условия по наемното правоотношение.

/ал.3/ Договорът за наем се сключва за срок от шест месеца.

/ал.4/ В случай, че наемателят изпълнява добросъвестно задълженията си по договора и не съществува друга пречка, по предложение на комисията по чл.14, наемното правоотношение може да бъде продължено с допълнителни споразумения към договора съответно за срок от две, пет и десет години.

/ал.5/ В случай, че наемателят изпълнява добросъвестно задълженията си по договора по ал.4, след изтичане срока на същия, по предложение на комисията по чл.14, се сключва нов договор за наем за срок до десет години.“

III. В Глава Трета “Общински жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди” се прави следното изменение:

Било: “Чл.31 В жилищата за настаняване под наем по предложение на Кмета на Община Велико Търново, след решение на Великотърновския общински съвет могат да се настаняват временно български и чуждестранни граждани, работещи в значими за Община Велико Търново области.“

Става: „Чл.31 В жилищата за настаняване под наем, по предложение на Кмета на Община Велико Търново, след решение на Великотърновски общински съвет, могат да се настаняват временно български и чуждестранни граждани, работещи в значими за Община Велико Търново области, като спорт, образование, култура и др. Предложение за настаняването им под наем прави управителят/ръководителят на съответната организация, в която работят/членуват. Договорът с лицето се сключва със срок докато същото работи/членува в съответната организация.“

IV. В Глава Четвърта „Настаняване в жилища от фонд „Ведомствен” се правят следните изменения:

1. Било: „Чл.35 В жилищата от фонд “Ведомствен” се настаняват временно до прекратяване на трудовите им правоотношения, служители в администрацията на Община Велико Търново, ако те

имоти на територията на общината, освен когато същите са освидетелствани по реда на чл.195 от ЗУТ."

Става: „Чл.35 /ал.1/ В жилищата от фонд „Ведомствен“ се настаняват временно, до прекратяване на трудовите или служебните им правоотношения, служители в администрацията на Община Велико Търново, ако те или членовете на техните семейства не притежават жилище или вила, или идеални части от такива имоти на територията на общината, освен когато същите са освидетелствани по реда на чл.195 от ЗУТ.

/ал.2/ Служителите, настанени под наем във ведомствени жилища, както и членовете на техните семейства, представят ежегодно до 31.12 на текущата година декларации за обстоятелствата по ал.1."

2. Било: „Чл.36. /ал.1/ Жилищна нужда се установява по условията и реда, определени в Глава II на тази наредба.

/ал.2/ Служителят от общинската администрация, водещ картотека по чл.13 от води отделна картотека, само за общинските служители.

/ал.3/ Комисията по чл.14 изпълнява ролята и на вътрешноведомствена комисия по вземане на решение за картотекиране на общинските служители и на определяне на степента на жилищната нужда."

Става: „Чл.36 /ал.1/ За жилищата от фонд „Ведомствен“ се води отделна картотека.

/ал.2/ Комисията по чл.14 изготвя и прави мотивирани предложения за настаняване на служители в жилища от фонд „Ведомствен“ пред кмета на общината, след преценка на условията по чл.35.

3. Било: „Чл.37 /ал.1/ Наемните правоотношения се прекратяват с прекратяването на трудовите правоотношения на общинския служител, ако е работил по-малко от 5 години на постоянно трудово или служебно правоотношение.

/ал.2/ В случай по ал.1 Кметът на Община Велико Търново предлага на Великотърновски общински съвет ведомственото жилище да бъде прехвърлено във Фонд „Жилища за настаняване под наем“ и при възможност Фонд „Ведомствен“ да бъде попълнен с ново жилище."

Става: „Чл.37 /ал.1/ Настаняването в жилища от фонд „Ведомствен“ се извършва въз основа на заповед и договор от кмета на общината.

/ал.2/ Наемната цена се определя по реда на чл.54.

V. В Глава Пета „Настаняване в жилища от фонд Резервен“ се прави следното изменение:

Било: „Чл.40 /ал.1/ /ал.2/ Членове Експерти от дирекция "УТ", от Дирекция "Правна", "Гражданска защита", отдел "Управление на собствеността" и др.

Кмет на населеното място или кметски заместник, ако са засегнати граждани на общината, живеещи извън гр.В.Търново, както и привлечени външни експерти в зависимост от конкретния случай.

Персоналният състав на комисията се определя със заповед на Кмета на Община Велико Търново и той е постоянен до издаването на нова заповед."

Става: „Чл.40 /ал.1/ /ал.2/ Членове: Експерти от Дирекция „Строителство и устройство на територията“, от Дирекция „Правно обслужване и управление на собствеността“, от „Регионална Дирекция „Пожарна безопасност и защита на населението“ и др. При необходимост се включват и кметът на населеното място или кметският заместник, както и привлечени външни експерти в зависимост от конкретния случай. Персоналният състав на комисията се определя със заповед на Кмета на Община Велико Търново."

изменения:

1. В чл.44 /ал.1/ се създават нови точки:

- т.10. доказано преотдаване на общинското жилище или че жилището се обитава от трети лица, които не фигурират в настанителната заповед;
- т.11. непредоставяне в срок от наемателя на Община Велико Търново, в качеството ѝ на наемодател на документ, удостоверяващ прехвърляне на партията на съответния консуматив;
- т.12. с прекратяването на трудовите/служебните правоотношения на общинския служител;
- т.13. други основания, предвидени в договора за наем.

2. Било: „Чл.45 /ал.4/ Заповедта по ал.1 подлежи на обжалване по реда на АПК. Обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът не разпореди друго.“

Става: „Чл.45 /ал.4/ Заповедта по ал.2 подлежи на обжалване по реда на АПК. Обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът не разпореди друго.“

VII. В Глава Седма „Общински жилища за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди“ се правят следните изменения:

1. Било: „Чл. 46 /ал.1/ В списъка по чл.42, ал.2 от ЗОС, отнасящ се до ал.1, т.2 от същия член на закона към жилищата за продажба се включват:

- 1. жилищата за настаняване под наем, чиито наематели отговарят на следните условия:
 - да са български граждани;
 - да отговарят на условията за настаняване, установени в глава втора от тази Наредба;
 - да са наематели на общинското жилище на основание настанителна заповед не по-малко от пет години;
 - ако са наематели на ведомствено жилище, да имат не по-малко от 5 години стаж без прекъсване в съответното ведомство.
 - 2. жилища, чиито наематели са правоимащи естествени, включени в списъка по чл. 7 от ПНЗУЖВГМЖСВ;
 - 3. други, свободни от наематели жилища, невяклучени в списъците по чл. 42, ал. 2 от ЗОС, отнасящи се до ал. 1, т. 1, 3 и 4 от същия член на закона.
- /ал.2/ Не могат да се включват в списъка за продажба жилища, които:
- 1. попадат под забраните на чл. 48 от ЗОС;
 - 2. се намират в сгради, чистото основно предназначение е да задоволяват административни, стопански, културни, образователни, здравни и търговски нужди;
 - 3. имат настанени две или повече семейства, които не образуват домакинство;
 - 4. имат настанени наематели с временни заповеди, с изключение на тези от ведомствения жилищен фонд и настанените по реда на чл. 30 и чл.31 от тази Наредба;
 - 5. се намират в сгради, предвидени за премахване за ново строителство или освидетелствани по реда на чл. 195 от ЗУТ;
 - 6. жилища, за които има изрична забрана за продажба с решение на Великотърновския общински съвет.

Става: „Чл. 46 /ал.1/ В списъка по чл. 42, ал. 2 от ЗОС, отнасящ се до ал. 1, т. 2 от същия член на закона към жилищата за продажба се включват:

- 1. жилищата за настаняване под наем, чиито наематели отговарят на следните условия:
 - да са български граждани;
 - да отговарят на условията за настаняване, установени в Глава втора от тази наредба;
 - да са наематели на общинското жилище на основание настанителна заповед не по-малко от две години;

прекъсване в общинската администрация.

2. жилища, чиито наематели са правонамисти спестители, включени в списъка по чл.7 от Правилника за прилагане на закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;

3. жилища собственост на лица, относно които се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета от ЗОС;

/ал.2/ Не могат да се включват в списъка за продажба жилища, които:

1. са част от фонд „Резервен“;

2. се намират в сгради, чието основно предназначение е да задоволяват административни, стопански, културни, образователни, здравни и търговски нужди;

3. се обитават от две или повече семейства, които не образуват домакинство;

4. се обитават от наематели с временни заповеди, с изключение на тези от ведомствения жилищен фонд и настанените по реда на чл.30 и чл.31 от тази парелба;

5. се намират в сгради, предвидени за премахване за ново строителство или освидетелствани по реда на чл.195 от Закона за устройство на територията;

6. жилища, за които има изрична забрана за продажба с решение на Великотърновския общински съвет.”

2. Било: „Чл. 47 /ал.4/ В едномесечен срок от решението на комисията по чл.14, отдел “Управление на собствеността” изготвя предложение от името на Кмета на Общината до Общинския съвет за включване на жилището в списъка за продажба.”

Става: „Чл.47 /ал.4/ В тримесечен срок от решението на комисията по чл.14, се изготвя предложение от Кмета на Община Велико Търново до Великотърновски общински съвет за включване на жилището в списъка за продажба.”

3. Било „Чл. 47/ал.10/ т. 1. Ако в тримесечен срок от връчването на заповедта купувачът не внесе дължимите суми, се счита, че той се е отказал от покупко-продажбата и преписката се прекратява и връща в отдел “Общинска собственост”. В този случай лицето възстановява на общината разходите по оценката.

Става: Чл.47/ал.10/ т.1. Ако в тримесечен срок от връчването на заповедта купувачът не внесе дължимите суми, се счита, че той се е отказал от покупко-продажбата и преписката се прекратява и връща в отдел “Управление на собствеността”. В този случай лицето възстановява на общината разходите по оценката.

VIII. В Глава Осма „Определяне на наемни цени и начини на заплащане на наемни задължения за общинските жилища” се прави следното изменение:

Било: „Чл.54 /ал.2/ Основната наемна цена за 1 кв. м полезна площ е 1, 20 лв. месечно с включен ДДС и се отнася за жилище със следните показатели: /Промислена с реш. № 613 от 30.03.2017 г./

1.Местонахождение на жилището според функционалния тип на населеното място и зоната, в която попада - в трета зона - на гр. В.Търново

2.Конструкция на сградата – панелна или масивна – М2;

3.Разположение на жилището във височина - първи етаж;

4.Изложение – преобладаващ запад за жилищните (без сервизните) помещения;

5.Благоустройствено съоръжаване - с водопровод, канализация и електрификация.”

Става: „Чл.54 /ал.2/ Основната наемна цена за 1 кв. м. полезна площ се определя по реда на чл.56, ал.1 и се отнася за жилище със следните показатели:

- зонага, в която попада – в трета зона – на гр. Велико Търново;
2. Конструкция на сградата – панелна или масивна – М2;
 3. Разположение на жилището във височина – първи етаж;
 4. Изложение – преобладаващ запад за жилищните (без сервизните) помещения;
 5. Благоустройство съоръжаване – с водопровод, канализация и електрификация.”

IX. В Глава Девета „Административно - наказателни разпоредби“ се прави следното изменение:

Било: „Чл.61 /ал.1/ Актовете за установяване на нарушенията се съставят от отдел „Управление на собствеността.”

Става: „Чл.61 /ал.1/ Актовете за установяване на нарушенията се съставят от длъжностни лица от отдел „Управление на собствеността”, определени със Заповед на Кмета на общината.”

X. В Преходните и заключителни разпоредби се прави следното изменение:

Било: „§ 12 При закупуване на общинско жилище лицата, придобили право на собственост заплащат на Общината режийни разноски в размер на 2 %, изчислени върху стойността му.”

Става: „§12 При закупуване на общинско жилище лицата, придобили право на собственост заплащат на Община Велико Търново такса по реда на чл.56а от Наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на Община Велико Търново.”

инж. ДАНИЕЛ ПАЛОНОВ
Кмет на Община Велико Търново