

Мотиви към 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 (приета с Реш. 222 от 08.10.2008 г., изм. и доп. с Реш. 743 от 02.12.2010 г., изм. и доп. с Реш. 462 от 25.07.2013 г. на ОбС-Шумен)

В процеса на прилагането ѝ са констатирани редакционни неточности, непълноти и нецелесъобразни разпоредби. Това и законодателни изменения налагат те да бъдат променени и допълнени.

Основното в предлаганите изменения касае срока за настаняване под наем в общинските жилища. В действащата в момента Наредба не се предвижда такъв срок. Това се отнася както за настаняване на граждани и техните семейства, така и за специалисти, работещи в държавни бюджетни структури и специалисти, щатни служители в общинска администрация. Сега предлаганото изменение ограничава общия срок за настаняване в общински жилища до 10 години за граждани и семейства им и за щатни служители в общинска администрация, и до 5 години за специалисти, работещи в държавни бюджетни структури. Това ограничаване на общия срок за настаняване произтича от същността на тази социална дейност на общината. Общината отделя значителни средства от общинския бюджет за поддържане на фонда от общински жилища. В тях при облекчени условия трябва да се настаняват временно нуждаещи се граждани и специалисти. Целта е да се задоволят жилищните нужди на лицата, които временно са изпаднали в тежко икономическо състояние. Предлагания 10 годишен общ срок за настаняване е значителен период от време, в който настанените да стабилизират положението си и да решат жилищния си проблем.

Малко по-различен е случая на настаняване в общински жилища на специалисти, работещи в държавни бюджетни структури. По принцип това не са лица, изпаднали в тежко икономическо състояние. Идеята на тази възможност е да се обезпечат съответните държавни бюджетни структури с необходимите им специалисти, като се привлекат такива и извън общината. Затова сега се предлага, настаняване да се допуска ако специалистът или членовете на неговото семейство са с постоянен адрес, различен от община Шумен. По същата причина и срока за настаняване е ограничен до 5 години.

Предлаганите изменения на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и за продажба на общински жилища са следните:

Чл.2. ал.1 т.2 и 3 се изменят така:

3. ведомствени жилища за настаняване под наем – до 10% от наличния жилищен фонд

4. резервни жилища за настаняване под наем – до 15% от наличния жилищен фонд

Чл.2. ал.2 се отменя.

Ал. 3 става ал. 2 със следното съдържание: Общинският съвет по предложение на кмета на общината може да променя броя и вида на групите по ал. 2, съобразно конкретните потребности.

Ал. 4 и ал. 5 стават ал. 3 със следното съдържание: Използването на общински жилища за нежилищни нужди се прилага в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията за настаняване. В тези случаи използването на общинските жилища за

нежилищни нужди е допустимо след решение на ОбС за промяна на предназначението им по реда на Закона за устройство на териториите.

Създава се ал. 4 със следното съдържание: При отпадане на нежилищните нужди, използваните жилища да се възстановят в общинския жилищен фонд, за жилищни нужди.

Чл. 4. ал.1 т.3 се изменя така: Не са прехвърляли имот по т.1 и т.2 на други лица в 5 годишен срок преди датата на подаване на молбата за настаняване с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината и/или не са извършили отказ от наследство през последните 10 години.

Чл.4. ал.1 т.5 се изменя така: Брутният доход на член от семейството за последните 6 месеца е по-нисък от минималната работна заплата за страната.

Чл.4. ал.1 т.6 се допълва така: Имат настоящ и постоянен адрес в населените места на територията на община Шумен през последните пет години без прекъсване и действително живеят на адреса.

Чл.4. ал.1 т.8 се допълва така: Нямам задължения за наем и/или консумативни разноси като бивши наематели на общинско жилище., както и други задължения към общинския бюджет.

Чл.4. ал.2 се допълва така: Обстоятелствата по чл. 4, ал. 1, т. 6, т.7 и 8 се установяват от комисията по чл. 9, ал. 1 от Наредбата.

Създава се нова ал.3 със следното съдържание: Общият срок за настаняване под наем по ал.1 не може да бъде по-дълъг от 10 години.

Чл.5.(1) се изменя така: В жилищата по чл. 2, ал. 1, т. 3, могат да се настаняват за срок не по-дълъг от 5 години специалисти, работещи в държавни бюджетни структури, за които съответният ръководител на учредението е направил предложение до кмета и е обосновал необходимостта от предоставяне на общинско жилище. Настаняване се допуска, ако специалиста или членовете от неговото семейство са с постоянен адрес, различен от Община Шумен и не притежават годен за обитаване жилищен или вилен имот на територията на общината, включително и право на ползване върху такъв имот.

Ал. (4) се отменя.

Чл.6.(1) Право да кандидатстват за настаняване под наем във ведомствените жилища имат специалистите, щатни служители в общинска администрация, в бюджетни структури на общинска издръжка, както и в дружества с общинско участие в капитала.

Чл. 6. ал.2 се изменя така: В жилищата по чл. 2, ал. 1, т. 3, кметът настанява под наем специалисти, ако те и членовете на семейството им не притежават годно за обитаване жилище или вила в община Шумен, включително и право на ползване върху такъв имот, за срока им на работа в съответното ведомство, но не повече от 10 години.

Чл. 6. ал.3 се изменя така: Лицата по ал.1 губят право да бъдат настанени при втори отказ на направено предложение за настаняване.

ал. 5 става ал. 4 със следното съдържание: 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.

Чл.8. т.3 се изменя така: Удостоверение от службата по вписвания към Шуменски районен съд за липсата или наличието на прехвърлителни сделки, за всички членове на семейството за последните 5 години.

Чл.10. ал. 2 се изменя така: При подкреждане на лицата и семействата в една и съща група се класират в следните подгрупи:

1. (изм. с Реш.2016 г.) Семейства, в които един от членовете е с експертно решение на ТЕЛК/РЕЛК с намалена работоспособност/социална адаптация над 90% - 7 точки;
2. (изм. с Реш. 2016 г.) самотен родител на непълнолетни деца - 5 точки;
3. (нов. с Реш.2016 г.) семейства с две и повече деца - 3 точки;
4. (доп. с Реш. 462 от 25.07.2013 г.) млади семейства с едно дете - 3 точки;

т. 5. се отменя

Създава се нова ал. 3 на чл. 11 със следното съдържание: Наемната цена се определя съгласно методиката, приета от Общинския съвет.

Чл.11. ал. 4 се отменя.

Чл.12. ал.1 се изменя така: За нуждаещите се от жилища лица и семейства отговарящи на условията на чл. 4, ал. 1 в Общината се съставя Картотека за община Шумен. Тя се поддържа за период от 01 януари до 31 декември. Картотеките, обхващащи предходни периоди се съхраняват в общинския архив.

Създава се нова ал. 8 на чл. 14 със следното съдържание: При промяна на декларираните данни, лицата по ал. 7 са длъжни в едномесечен срок да уведомят писмено Общината.

Чл.15. ал.1 се изменя така: Настаняването в общинските жилища се извършва със заповед на кмета, в която се посочват вида и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице и на членовете на семейството, срока за настаняване, начина за определяне и плащане на наемната цена и размера на депозита, съгласно методиката за определяне на наемната цена на общински жилища и имоти. При определяне срока за настаняване се спазват ограниченията по чл. 4 ал. 3, чл. 5 ал. 1 и чл. 6 ал. 2.

Чл. 15. ал. 5 се изменя така: Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем по реда на ЗЗД, с кмета или с лицата, на които е възложено по чл. 3, в който се определят: редът за предаване и приемане на имота; правата и задълженията на наемателя и наемодателя; наемната цена; срокът; отговорността при неизпълнение; поддържането (текущи и основни ремонти); размера на депозита и други условия по наемното правоотношение.

Чл. 15. ал. 6 и ал. 7 отпадат.

Чл. 15. ал. 8 става ал. 6 със следното съдържание: Настанените лица подават документи по чл. 8 за всеки член на семейството, два месеца преди изтичане срока на договора за наем. 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 учредението, че са в трудови или служебни правоотношения.

Чл. 15. ал. 9 става ал. 7 със следното съдържание: При непредставяне в срок на документите по ал. 6, се счита, че са отпаднали условията за настаняване в общинското жилище и наемното правоотношение може да се прекрати.

Чл.15а. ал.1 т.1 се изменя така: При неплащане на наемната цена, консумативните разноси и/или дължими такси към общинския бюджет за календарната година за повече от 3 месеца и дължимите общински такси за календарната година.

Чл. 15А. ал. 3 се изменя така: Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на общината, изготвена от упълномощено от него лице. 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 от връчването на заповедта.

Чл.16. ал.1 се изменя така: При промяна на обстоятелствата, които водят до промяна на жилищната нужда, определена съгласно нормите за жилищно задоволяване по чл. 11, ал. 1, в едномесечен срок настаненото семейство, уведомява писмено кмета и може да му се предостави под наем друго жилище, съобразно свободния жилищен фонд.

Чл.16. ал.3 се отменя.

Чл.16. ал.4 се отменя.

Чл.17 се отменя.

Чл.20. ал.1 се отменя.

Чл.23. ал.1 се изменя така: Наемател на общинско жилище може да го закупи, при условие, че е обитавал жилището не по-малко от 3 години без прекъсване. Наемател на общинско жилище по чл. 2, ал. 1, т. 3 може да го закупи при условие, че е обитавал жилището без прекъсване за срока на договора.

Чл.23. ал.2 се изменя така: Наемателите на общински жилища, желаещи да ги закупят, подават документи по чл. 8, т. 1, 2, 3, 5 и 7., а лицата по чл. 6 прилагат и служебна бележка от работодателя, удостоверяваща продължителността на трудовия им стаж.

Чл. 23 ал.2 т.2 става ал. 3 със следното съдържание: Към момента на продажбата наемателите подават декларация, че отговарят на посочените в чл. 4, ал. 1 и чл. 23, ал. 1 условия.

Чл.29 се отменя

§1. т.1 от Допълнителните разпоредби се изменят така:

"Семейство" - семейството включва съпрузите или фактическото съпружеско съжителство и ненавършили пълнолетие деца (родени, припознати, осиновени, доведени, заварени, с изключение на сключилите граждански брак и фактическо съпружеско съжителство).

т. 4 от §1 се изменя така: "Млади семейства" са семейства, в които съпрузите или фактическите съпружески съжители не са навършили 35 години към датата на решението на комисията по чл. 9, ал. 2.