ПРОЕКТ!!!

МОТИВИ

към проект за Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Челопеч

На основание чл. 28, ал. 1 и ал. 2 от Закона за нормативните актове Ви представяме следните мотиви към проект на „Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Челопеч".

Проектът на „Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Челопеч" е изготвен на основание чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация във връзка с чл. 45а, ал. 1 от Закона за общинска собственост.

1. Причини, които налагат приемането на наредбата:

1.1. Липса на Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Челопеч. Общинските съвети, като органи на местното самоуправление на територията на съответната община, решават самостоятелно въпросите от местно значение, които законът е предоставил в тяхната компетентност. Съгласно чл. 8 Закона за нормативните актове всеки общински съвет може да издава наредби, с които да урежда съобразно нормативните актове от по-висока степен, неуредени от тях обществени отношения с местно значение. Такъв нормативен акт от по-висока степен е Законът за общинската собственост (ЗОС) и по-конкретно разпоредбата на чл. 45а, ал. 1, където в компетентността на съответния общински съвет е включено да уреди с нарочен нормативен акт обществените отношения, свързани с условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 и 45 от ЗОС. Допълнително, в отделни други разпоредби на ЗОС, е предвидено и други обществени отношения да бъдат регулирани с наредбата по чл. 45а, ал. 1 като: (а) условията и редът за настаняване във ведомствените жилища на общината; (б) други основания за прекратяване на наемните правоотношения относно общинските жилища; (в) условията и редът за продажба на общински жилища и (г) условията и редът за учредяване на право на строеж върху имоти-частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища.

1.2. Необходимост от определяне на условията и реда, на създаване на правна регулация на горепосочените обществените отношения, включени в хипотезата на чл. 45а, ал. 1 от Закона за общинската собственост.

2. Цели, които се поставят:

2.1. Регламентиране на конкретни и ясни условия и ред за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища:

ПРОЕКТ!!!

А) В проекта за наредба се предвиждат ясни и конкретни критерии, на които лицата следва да отговарят, за да може да бъдат надлежно картотекирани като нуждаещи се от настаняване в общинско жилище. Формулирани са две групи, в които кандидатстващите лица следва да бъдат подредени – основна група и приоритетна група. В случай, че в една основна група има подредени няколко лица, то за класирането им се прибягва до използването на критериите, отразени в приоритетните групи. По този начин се постига класиране на кандидатстващите лица на базата на обективни критерии без да се намесват каквито и да е било субективни фактори, водещи до съмнения за прозрачност на проведената процедура. В съответствие с разпоредбата на чл. 78 от Закона за хората с увреждания, лицата с трайни увреждания, като социално уязвима група, са включени в приоритетните групи за определяне на жилищните нужди.

Б) Проектът на наредба предвижда конституирането на нарочна комисия, която да определи жилищните нужди на кандидатстващите лица, като тук е търсена максимална представителност на органите на местната власт, поради което е предвидено комисията да се състои от трима членове – един член от общинската администрация и двама членове от общинския съвет. За постигането на максимална ефективност в работата на комисията е предвидена възможността да бъдат наемани външни независими експерти – физически и/или юридически лица въз основа на договор, които да подпомагат работата на комисията.

В) За първи път с нормативен акт на Общински съвет Челопеч се регулира, т.е. определят се редът и условията за учредяване на право на строеж върху имоти-частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища. В този случай, съгласно изричната разпоредба на чл. 49а, ал. 1 от ЗОС, правото на строеж се учредява без провеждането на търг или конкурс. С оглед на текущия малък брой общински жилища на територията на община Челопеч, регулацията в проекта за наредба ще даде възможност на картотекираните лица вместо да чакат да бъдат настанени в общински жилища, които община Челопеч ще придобива в бъдеще, да им се осигури възможност в кратки срокове да се учреди в тяхна полза възмездно право на строеж върху имоти-частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища. В допълнение следва да се посочи, че учредяване на право на строеж върху имоти-частна общинска собственост ще даде възможност и на картотекирани млади семейства/домакинства – жители на община Челопеч, за по-бърза социална интеграция и постигане на самостоятелност. С учредяването правото на стоеж ще бъдат генерирани и приходи в полза на общинския бюджет с оглед възмездния характер на договора, като цената на правото на строеж се определя от общинския съвет на базата на изготвена пазарна оценка за 1 кв.м. разгъната застроена площ.

Г) Предложеният проект на наредба регламентира детайлно и обществените отношения по наемането на резервни и ведомствени общински жилища като се установяват конкретни условия, на които кандидатстващите лица следва да отговарят, а преценката за това отново е възложена на комисията по чл. 7, ал. 1 от проекта на наредба.

ПРОЕКТ!!!

Предвидена е възможността освен щатни служители в общинската администрация, във ведомствени жилища да бъдат настанявани и квалифицирани специалисти от особено значение за община Челопеч в областта на културата, спорта, образованието, медицината и науката;

Д) Контролът за ползването на общинските жилища под наем е възложен на нарочна комисия, назначена от кмета на община Челопеч, която има правомощията да следи за спазване на договорите за наем и в случаи на нарушения да сезира кмета на общината.

Е) Проектът на наредба изрично предвижда, свободните общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се лица, отговарящи на условията по чл. 43 и 45 от ЗОС, могат да се отдават под наем по пазарни цени, като редът и условията за провеждане на търгове или конкурси е съобразно глава IX от Наредбата за реда за придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество (*приета от Общински съвет – Челопеч с Решение № 463 по Протокол № 56 от 26.06.2019 г.*).

Ж) Обществените отношения, свързани с продажбата на общински жилища, се регламентира в съответствие с разпоредбите на действащата Наредбата за реда за придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество, които с оглед на изричната разпоредба на чл. 47, ал. 3 от ЗОС, следва да бъдат изведени чрез отмяна от Наредбата за реда за придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество и инкорпорирани в проекта на наредба.

З) Размерът на наемната цена за общинските жилища, предоставяни под наем на картотекирани лица, за резервните жилища и за ведомствените жилища е диференцирана в три групи: базисна, преференциална и умерена наемна цена в зависимост от това в коя приоритетна група попадат настанените лице и в зависимост от вида общинското жилище – резервно или ведомствено. Размерът на базисната наемна цена се определя за един квадратен метър жилищна площ, а именно 2 лева, в съответствие с разпоредбата на чл. 44, ал. 4 от наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги, приета от общински съвет Челопеч, а размерът на преференциалната и умерената наемни цени е съответен процент от базисната наемна цена.

И) Проектът на наредба отчита и правата, които лицата с трайни увреждания имат по отношение наемането на общински жилища, поради което следва да се извърши предварителна съгласувателна процедура с Агенцията за хора с увреждания, съгласно изрични текст на чл. 10, ал. 3, т. 9 от Закона за хората с увреждания;

Й) В преходните и заключителни разпоредби на проекта за наредба са предвидени и съответните срокове, в които следва комисията по чл. 7, ал. 1 да бъде конституирана, да бъдат изготвени образците на книжата по изпълнение на наредбата, както и да бъде утвърден окончателния списък на картотекираните лица за текущата 2021 г.

2.2. Равнопоставеност на лицата, кандидатстващи за картотекиране и настаняване в общински жилища. Както беше посочено по-горе, проектът на наредба е поставил

условия за картотекиране, които в максимална степен се доближават до принципите на равнопоставеност на кандидатстващите лица;

2.3. Контрол върху действията на общинска администрация – предвидена е възможността за обжалване на изрично посочените в проекта на наредба актове на кмета на община Челопеч по реда на Административнопроцесуалния кодекс;

2.4. Целесъобразно и законосъобразно разпореждане и управление с наличния жилищен фонд.

3. Очаквани резултати:

3.1. Задоволяване основните жилищни потребности на най-нуждаещите се лица, живеещи на територията на община Челопеч, включително и на младите семейства и домакинства на територията на общината;

3.2. Прозрачност на процедурите по картотекиране, настаняване на наематели, продажба на общински жилища, учредяване на право на строеж върху имоти – частна общинска собственост.

4. Финансовите и други средства, необходими за прилагането на новата уредба:

Прилагането на новата Наредба не е свързано с финансови разходи на общината.

5. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз:

Предложеният проект на „Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Челопеч” е подзаконов нормативен акт за прилагане на отделни разпоредби на Закона за общинска собственост, който подлежи на издаване от Общинския съвет, като орган на местното самоуправление и са приложими разпоредбите на чл. 3, т. 1 , във връзка с т. 2 и чл. 4 от Европейската харта за местно самоуправление, поради което е съответствието и с правото на Европейския съюз.

Забележка:

Съгласно чл. 26, ал. 2 от Закона за нормативните актове, във връзка с чл. 77 от АПК, в законно установения 30 дневен срок от публикуване на настоящото предложение на интернет страницата на Община Челопеч, се предоставя възможност на заинтересованите лица да направят своите предложения и становища по проекта на Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Челопеч на: e-mail: _____ или писмено в деловодството в сградата на общинска администрация в с. Челопеч на адрес: пл. ”Освобождение” № 1, лице за контакт: _____