



О Б Щ И Н А С Е В Л И Е В О

ПРОЕКТ!

**ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СЕВЛИЕВО**

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от д-р Иван Иванов – Кмет на Община Севлиево

Относно: Изменение на Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища, приета с Решение № 185 от 31.10.2012 г. на Общински съвет – Севлиево

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С настоящото предложение внасям проект за изменение на Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища, приета с Решение № 185 от 31.10.2012 г. на Общински съвет – Севлиево, наричана за краткост „Наредбата“.

Тази Наредба урежда редът и условията за установяване жилищните нужди на гражданите, настаняване под наем в жилища за отдаване под наем, ведомствени и резервни жилища на Община Севлиево, както и условията и редът за продажбата им.

В настоящото предложение са изложени причините, които налагат изменението на наредбата, както и принципите, въз основа на които следва да се извърши изменението; целите на изменението; размерът на финансовите средства; очакваните резултати и анализ за съответствие с правото на Европейския съюз.

I. ПРИЧИНИ, КОИТО НАЛАГАТ ИЗМЕНЕНИЕТО НА НАРЕДБАТА

С Наредбата се уреждат редът и условията за установяване жилищните нужди на гражданите, настаняване под наем в жилища за отдаване под наем, ведомствени и резервни жилища на Община Севлиево, както и условията и редът за продажбата им.

Община Севлиево разполага с общински жилища, повечето от които са предназначени за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди или са със статут на ведомствени. Настанените наематели заплащат ежемесечно наемна цена за ползването на общинските жилища.

Наемната вноска е нормативно определена в чл. 50, ал. 2 от Наредбата, определяща месечни цени от 1,20 лв. на кв. м за общински жилища в град Севлиево и 0,80 лв. на кв. м в останалите населени места в общината. Тези стойности са определени с решение на Общински съвет през 2013 г.



През изминалите почти девет години имотният пазар е претърпял множество промени. Тази динамика важи както за продажбите на недвижими имоти, така и за отдаването им под наем. Въпреки наличието и на моментни спадове на наемите в страната, цялостната тенденция е за ръст в цените.

В тази връзка липсата на промяна в наемните цени на общинските жилища за такъв дълъг период обуславя належаща необходимост от коригирането им. С оглед социалната функция, която общинските жилища изпълняват – да осигурят дом на жители на общината с по-ниски финансови възможности – цените не следва да достигнат средните пазарни стойности. Предложените изменения на цените са съобразени и с изготвено становище от независим оценител. Необходимостта от становище е продиктувана от желанието за максимална прозрачност при определяне на новите наемни цени и съответствието им с променената икономическа обстановка.

Отдаването под наем на общински жилища е част от социалната функция на общината, която помага крайно нуждаещи се лица да живеят при добри жилищни условия и плащат по-нисък наем от свободния.

Независимо от гореизложеното, необходимостта от промяна на цените е продиктувана и от необходимостта от постоянна поддръжка на имотите. Жилищата са разположени в стари сгради, които изискват честа и неотложна аварийна намеса. Община Севлиево не само, че е длъжна да участва във всички приети от общите събрания ремонтни дейности, в качеството си на собственик на индивидуално обособени обекти в етажна собственост, но следва да дава пример за перманентната поддръжка на собствеността на своите жители и съседи.

В този смисъл се наложи Община Севлиево да участва със своя дял спрямо притежаваните идеални части от общите части на сградите в ремонтни дейности в притежаваните жилища в гр. Севлиево, ж. к. „Димитър Благоев“ бл. 2, вх. А и в ж. к. „Димитър Благоев“ бл. 3, вх. В и вх. Д.

Необходимо е да бъдат предвидени средства и за предстоящи ремонтни дейности и в следните жилищни кооперации, в които Община Севлиево притежава собственост – гр. Севлиево, ж. к. „Д-р Ат. Москов“ бл. 10, вх. А, ул. „Христо Ботев“ № 38, вх. Б, ул. „Росица“ № 32.

Този процес няма да престане, а напротив – ще се задълбочи с оглед въздействието на времето върху сградите и тяхната амортизация. Поради това общината трябва да е подготвена за ежегодни и дори по-чести разходи по поддръжка. Ноторно известен факт са постоянно повишаващите се цени на материали и труд, които пряко засягат и оказват влияние не само на наемните цени, но и на всички сфери и услуги.

С оглед на изложеното е необходимо да се повишат месечните наемни цени на квадратен метър площ в общинските жилища.

Съгласно чл. 45а, ал.1 от Закона за общинската собственост, Общинският съвет приема Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища, като същата следва да не противоречи на нормативни актове от по-горна степен.

Предвид на описаното следва да се измени текста, намиращ приложение в Наредбата.

При изменението на Наредбата трябва да бъдат спазени следните принципи:

Принцип на необходимост:

Наредбата е подзаконов нормативен акт, съдържащ правни норми, които създават общозадължителни правила за регулиране на обществени отношения на територията на съответната община, като засяга неограничен брой адресати /чл. 7 ал. 2 от ЗНА и чл. 75 от АПК/.

Такива актове общинските съвети са компетентни да издават, когато това е предвидено от Конституцията или от закон /чл. 2 от ЗНА, чл. 76, ал. 1 от АПК/, като уреждат с тях съобразно нормативните актове от по-висока степен обществени отношения с местно значение - чл. 8 от ЗНА.

Принцип на обоснованост:

Проектът за изменение на Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища, приета с Решение № 185 от 31.10.2012 г. на Общински съвет – Севлиево, трябва да е съобразен с действащото законодателство, с оглед на разпоредбата на чл. 15, ал. 1 от ЗНА.

Принцип на предвидимост и откритост:

Разпоредбите в проекта за изменение на Наредбата да са съобразени изцяло с настъпилите промени в Закона за местното самоуправление и местната администрация, Закона за общинската собственост, Закона за нормативните актове и пр., като проектът на Наредбата с мотивите и частичната оценка на въздействието ще бъдат публикувани на официалния сайт на община Севлиево и на Центъра за административно обслужване на Община Севлиево на адрес: гр.Севлиево, пл. „Свобода“ № 1, които могат да направят своите предложения и становища на следния електронен адрес: sevlievo@sevlievo.bg или в деловодството на Община Севлиево.

Принципът на съгласуваност:

Проектът на Наредбата следва да бъде изготвен, като бъдат взети предвид всички предложения и мотивирани мнения в процеса на работа и съгласуване на проекта от общинската администрация, както и взети предвид и постъпилите предложения и становища в хода на общественото обсъждане при изработването и приемането на подзаконовия нормативен акт.

Принцип на субсидиарност, пропорционалност и стабилност:

В работната група по изготвяне на проекта следва участие да вземат служители от всички сектори на общинската администрация, като бъдат взети предвид техните експертни мнения и становища, постъпили по повод предложените изменения и допълнения.

II. ЦЕЛИ НА ИЗМЕНЕНИЕТО НА НАРЕДБАТА

Целта на изменението е актуализиране на текстове от Наредбата, касаещи размера на месечните наемни цени на квадратен метър по чл. 50, ал. 2 и повишаване на приходите от общинска собственост, подsigуряваща поддръжка на общинския жилищен фонд.

III. ФИНАНСОВИ СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ПРИЛАГАНЕТО НА НАРЕДБАТА.

Изменението на Наредбата няма да е свързано с изразходването на допълнителни финансови средства от бюджета на Общината, както и с ангажиране на допълнителни човешки ресурси.

IV. ОЧАКВАНИ РЕЗУЛТАТИ

Очакваните резултати са към постигане на съответствие и уеднаквяване на Наредбата с действащото законодателство, както и обосновано повишаване на приходите на Община Севлиево от наеми на общински жилища.

Предложените промени следва да са съобразени изцяло със Закона за местното самоуправление и местната администрация, Закона за общинската собственост, Закона за нормативните актове и пр.

По този начин ще бъдат актуализирани разпоредби, които ще изменят цени, които не са актуализирани в продължение на дълъг период.

V. АНАЛИЗ ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ С ПРАВОТО НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ

Проектът за изменение на Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища е подзаконов нормативен акт и следва да е в съответствие с нормативните актове от по-висока степен, както и с Европейската харта за местно самоуправление, Европейска харта за регионално развитие и с приложимото европейско законодателство.

На основание чл. 26, ал. 3 от Закона за нормативните актове, проектът за изменение на Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища, приета с Решение № 185 от 31.10.2012 г. на Общински съвет – Севлиево, следва да бъде публикуван на интернет страницата на Община Севлиево на адрес www.sevlievo.bg, на **21.02.2022г.** и в срок до **24.03.2022г.** следва да се приемат предложения и становища относно проекта на следния e-mail: sevlievo@sevlievo.bg или в Центъра за административно обслужване на Община Севлиево на адрес: гр. Севлиево, пл. „Свобода“ № 1.

Предвид гореизложеното предлагам на Общински съвет – Севлиево да вземе следното

Р Е Ш Е Н И Е:

На основание чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация Общински съвет – Севлиево **ИЗМЕНЯ** Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища, като:

- Изменя се ал. 2 на чл. 50, която придобива следния вид:

„/ал. 2/ Наемната цена за 1 кв. м полезна площ е 2.00 лв. месечно без включен ДДС за общински жилища в град Севлиево и 1.20 лв. месечно без включен ДДС за общински жилища в селата, находящи се на територията на община Севлиево.“

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Мотиви за изменение на Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища, приета с Решение № 185 от 31.10.2012 г. на Общински съвет – Севлиево и становище, изготвено от независим оценител.

2. Частична предварителна оценка на въздействието на Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища, приета с Решение № 185 от 31.10.2012 г. на Общински съвет – Севлиево.

ИВАН ИВАНОВ

КМЕТ НА ОБЩИНА СЕВЛИЕВО