

**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**

Институция: ОБЩНСКИ СЪВЕТ - СЕВЛИЕВО

Правно основание: чл. 19 и сл. от Закона за нормативните актове

**Лице за въпроси: Димитър Желев – началник отдел „Общинска собственост“ в
Община Севлиево**

Телефон: 0675 396 219 и 0675 396 168

Дата: 21.02.2022 г.

I. НЕОБХОДИМОСТ ОТ ИЗМЕНЕНИЕ НА НАРЕДБАТА

Законът за общинската собственост (Обн., ДВ, бр. 44 от 21.05.1996 г., в сила от 1.06.1996 г., изм., бр. 104 от 6.12.1996 г., в сила от 7.01.1997 г., бр. 55 от 11.07.1997 г., в сила от 11.07.1997 г., изм. и доп., бр. 22 от 24.02.1998 г., изм., бр. 93 от 11.08.1998 г., бр. 23 от 12.03.1999 г., бр. 56 от 22.06.1999 г., бр. 64 от 16.07.1999 г., изм. и доп., бр. 67 от 27.07.1999 г., в сила от 28.01.2000 г., изм., бр. 69 от 3.08.1999 г., в сила от 3.08.1999 г., изм. и доп., бр. 96 от 5.11.1999 г., изм., бр. 26 от 29.03.2000 г., доп., бр. 34 от 6.04.2001 г., изм., бр. 120 от 29.12.2002 г., изм. и доп., бр. 101 от 16.11.2004 г., изм., бр. 29 от 7.04.2006 г., бр. 30 от 11.04.2006 г., в сила от 12.07.2006 г., бр. 36 от 2.05.2006 г., в сила от 1.07.2006 г., бр. 59 от 20.07.2007 г., в сила от 1.03.2008 г., изм. и доп., бр. 63 от 3.08.2007 г., в сила от 3.08.2007 г., доп., бр. 92 от 13.11.2007 г., изм. и доп., бр. 54 от 13.06.2008 г., изм., бр. 70 от 8.08.2008 г., бр. 100 от 21.11.2008 г., в сила от 21.11.2008 г., бр. 10 от 6.02.2009 г., доп., бр. 17 от 6.03.2009 г., изм., бр. 19 от 13.03.2009 г., в сила от 10.04.2009 г., изм. и доп., бр. 41 от 2.06.2009 г., бр. 87 от 5.11.2010 г., бр. 15 от 18.02.2011 г., изм., бр. 19 от 8.03.2011 г., в сила от 9.04.2011 г., изм. и доп., бр. 45 от 15.06.2012 г., в сила от 1.01.2013 г., бр. 91 от 20.11.2012 г., изм., бр. 15 от 15.02.2013 г., в сила от 1.01.2014 г.; Решение № 6 от 15.07.2013 г. на Конституционния съд на РБ - бр. 65 от 23.07.2013 г.; изм., бр. 66 от 26.07.2013 г., в сила от 26.07.2013 г., бр. 109 от 20.12.2013 г., бр. 98 от 28.11.2014 г., в сила от 28.11.2014 г., бр. 105 от 19.12.2014 г., бр. 13 от 16.02.2016 г., в сила от 15.04.2016 г., бр. 43 от 7.06.2016 г., изм. и доп., бр. 13 от 7.02.2017 г., бр. 96 от 1.12.2017 г., в сила от 1.01.2018 г., доп., бр. 77 от 18.09.2018 г., в сила от 1.01.2019 г., изм. и доп., бр. 60 от 30.07.2019 г., в сила от 30.07.2019 г., доп., бр. 61 от 2.08.2019 г., в сила от 2.08.2019 г., изм., бр. 94 от 29.11.2019 г., бр. 107 от 18.12.2020 г., доп., бр. 16 от 23.02.2021 г., бр. 17 от 26.02.2021 г.) урежда отношенията, свързани с предоставянето на общински жилища.

По силата на чл. 45а, ал.1 от ЗОС, общинският съвет приема Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища.

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.

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

II. ЦЕЛИ

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. ЗАИНТЕРЕСОВАНИ СТРАНИ

Пряко заинтересовани страни:

1. Администрацията на община Севлиево, Кметът на община Севлиево, кметове на кметства, кметските наместници.

2. Физически лица, които ползват общински жилища, предоставяни от Община Севлиево;

Косвено заинтересовани страни:

Всички жители на община Севлиево, местни и чужди лица.

IV. ВАРИАНТИ НА ДЕЙСТВИЕ ОТНОСНО ПРЕДЛОЖЕНОТО ИЗМЕНЕНИЕ НА НАРЕДБА

Предложеният проект, съдържащ изменения на Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища следва да се разглежда в два възможни варианта - „Без намеса“, при който изменението в наредбата не се приема, и втори вариант – „Изменение на наредбата“.

Първи вариант за действие „Без намеса“:

Резултатът от този вариант е:

1. Липса на пълно, систематизирано и актуализирано регулиране на материята в полза администрацията на община Севлиево, Кмета на община Севлиево, кметовете на кметства, кметски наместници, на заинтересованите лица.
2. Пропуснати ползи от липса на актуализация в наемните цени на общинските жилища. Невъзможност за своевременна и качествена поддръжка.

Втори вариант за действие „Изменение на наредбата“:

Резултатът от този вариант е:

1. Уреждане на материята, касаеща чл. 45а, ал. 1 от Закона за общинската собственост;
2. Повишаване приходите от общинска собственост посредством актуализиране на наемните цени на общински жилища.

V. РАЗХОДИ

Прилагането на измененията в Наредбата няма да е свързано с изразходване на допълнителни финансови средства от бюджета на Общината, както и с допълнителен човешки ресурс.

VI. НЕГАТИВНИ ВЪЗДЕЙСТВИЯ ОТ ПРИЕМАНЕ НА ИЗМЕНЕНИЯТА НА НАРЕДБАТА

Не се предвиждат негативни въздействия от приемане на предложеното изменение. С предвидените промени, ще се актуализира нормативната уредба. По този начин Общината ще разполага с допълнителни средства за поддръжка на общинското имущество.

VII. ПОЛЗИ ОТ ПРИЕМАНЕ НА ИЗМЕНЕНИЯТА НА НАРЕДБАТА

С предвидените промени, ще се спази принципа на законосъобразност на подзаконовите нормативни актове, прилагани от общинската администрация, ще се повиши доверието в администрацията и ще се постигне по-добро стопанисване на общинско имущество. Ще се създаде възможност за финансови постъпления в общинския бюджет след извършената корекция на наемните цени.

VIII. АДМИНИСТРАТИВНА ТЕЖЕСТ, СТРУКТУРНИ ПРОМЕНИ, РЕГИСТРИ

С предложените промени в Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища не се променя административната тежест за община Севлиево, не се налага преструктуриране на общинската администрация и промяна в организацията и дейността на администрацията.

IX. ВЪЗДЕЙСТВИЕ ВЪРХУ МИКРО-, МАЛКИ И СРЕДНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Предложените промени не засяга микро-, малки и средни предприятия, т.к. не променя съществуващия режим на регулация спрямо тях, не ограничава търговската и стопанската дейност на тези предприятия.

X. НЕОБХОДИМОСТ ОТ ЦЯЛОСТНА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО НА НАРЕДБАТА

Предложеното изменение в Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища не попада в хипотезите на чл. 20, ал. 3 от Закона за нормативните актове, нито естеството ѝ изисква прилагането на чл. 20, ал. 4 от Закона за нормативните актове, поради което не е необходимо изготвянето на цялостна оценка.

XI. ВЪЗДЕЙСТВИЕ ВЪРХУ НОРМАТИВНАТА УРЕДБА. СЪОТВЕТСТВИЕ С БЪЛГАРСКОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО И ПРАВОТО НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ

С предвидените промени е предвидено да бъдат актуализирани наемните цени, описани в чл. 50, ал. 2 от Наредбата.

Предложените промени са в унисон с българското законодателство, касаят прякото приложение на нормата, дават възможност за повишаване на приходите за общината, както и прилагане на европейското законодателство.

XII. ОБЩЕСТВЕНИ КОНСУЛТАЦИИ

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, ще бъде публикуван за обществени консултации на официалната интернет страница на община Севлиево.

В срок до 24.03.2022 г. включително всички заинтересовани лица могат да правят писмени предложения по проекта и да изложат своите писмени становища и коментари на следния e-mail sevlievo@sevlievo.bg или да бъдат подавани в Центъра за административно обслужване на Община Севлиево.

При обществените консултации следва да намерят отговор следните въпроси:

1. Ясни ли са предложените разпоредби?
2. Подходящо ли е нивото на детайлизация за нормативен акт?
3. Други предложения и коментари извън зададените в документа теми.

Справката за отразените становища, предложения и коментари, получени в резултат на проведените обществени консултации, ще бъде публикувана на официалната интернет страница на община Севлиево.

Тази оценка на въздействието аргументирано представя вероятните ефекти от предложените изменения на Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища.

Подпис:


Заличена информация на осн. чл. 4 от
Регламент (ЕС) 2016/679, чл. 59 от 33ЛД