



**ОБЩИНА ПАЗАРДЖИК**  
4400 - гр. Пазарджик, бул. „България” № 2,  
тел.: (034) 44 55 01, факс:(034)44 24 95  
e-mail: secretary@pazardjik.bg

Изм. № ...../.....год.-159/24.08.2023 г.

**ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ПАЗАРДЖИК**

**ОТНОСНО:**

Приемане на Проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,**

Приложено, изпращаме Ви Проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик.

Предложението ще се докладва от **Петър Куленски** – Кмет на Община Пазарджик, съдокладчик: Георги Гайдаров – Директор на дирекция „БОС”.

**Приложения:**

1. Предложение за проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик.

2. Мотиви към Проекта на Наредбата за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик.

3. Доклад от **Петър Куленски** – Кмет на Община Пазарджик, относно: необходимостта от приемане на проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик.

Съдокладчик: Георги Гайдаров – Директор на дирекция „БОС”

4. Проект на решение.

5. Проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик.

6. Частична предварителна оценка на въздействието.

7. Протокол от обществената консултация.

8. Справка за направените приети и неприети предложения от обществената консултация.

**ПЕТЪР КУЛЕНСКИ**

*Кмет на Община Пазарджик*

*Съгласували:*

**Георги Гайдаров**

*Директор на Дирекция „БОС”*

*юрк. Анна Николова*

**ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ПАЗАРДЖИК**

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

от

**ПЕТЪР КУЛЕНСКИ** – Кмет на Община Пазарджик

**ОТНОСНО:** Приемане на проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,**

При изработването на предложението проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик, бяха спазени изискванията на Закона за нормативните актове.

На **25.08.2023 г.** на интернет страниците на Община Пазарджик и на Общински съвет – Пазарджик беше публикуван проектът на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик (Наредбата) и мотивите за необходимостта от приемане на същия.

Със съобщение от 25.08.2023 г. на интернет страниците на Общината и на Общински съвет Пазарджик бяха уведомени всички заинтересовани лица, че в 30-дневен срок, същите могат да подадат своите предложения и становища относно проекта на нормативния акт в деловодството на Община Пазарджик, 4400 - гр. Пазарджик, бул. „България” № 2 и на имейл адрес: [secretary@pazardjik.bg](mailto:secretary@pazardjik.bg).

В процеса по изработване на проекта на Наредбата, със съобщение на интернет страниците на Общината и на Общинския съвет, беше насрочена обществена консултация с гражданите и юридическите лица, която се проведе на 26.09.2023 г.

След приключването на обществената консултация и преди приемането на Наредбата на интернет страниците на Общината и на Общинския съвет беше публикувана справка за постъпилите предложения, заедно с обосновка за неприетите такива.

Преди внасянето на проекта на Наредбата, за приемане от компетентния орган (Общинският съвет), същият беше публикуван на интернет страниците на Общината и на Общинския съвет, заедно с мотиви, доклад, частична предварителна оценка на въздействието на Наредбата и справка за направените приети и неприети предложения.

Поради горното и на основание чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА и чл. 79 АПК,

**ПРЕДЛАГАМ :**

Общинският съвет да обсъди и приеме предложението проект за решение.

**Петър Куленски**  
*Кмет на Община Пазарджик*

ПРОЕКТ!

**Р Е Ш Е Н И Е**

№ .....

на Общински съвет - Пазарджик, взето на  
заседанието му, проведено на ....., с  
Протокол № .....

**ОТНОСНО:** Приемане на Проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик.

Предложението на Кмета на Общината е законосъобразно и целесъобразно.

Изложени са мотиви от вносителя, които Общинският съвет изцяло споделя.

Общинският съвет – Пазарджик, като обсъди предложението на Кмета на Община Пазарджик – Петър Куленски, споделяйки изложените в същото аргументи и след станалите разисквания и извършеното гласуване, на основание чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА и чл. 79 от АПК,

**Р Е Ш И:**

Приема предложения от Кмета на Община Пазарджик – Петър Куленски, проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик.

**НАЙДЕН ШОПОВ**

*Председател на Общинския съвет*

## **МОТИВИ**

**към**

**проекта на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик**

**от**

**Петър Петров – Заместник-кмет на Община Пазарджик,  
Оправомощен със Заповед № 1582/31.07.2023 г.  
на Тодор Попов – Кмет на Общината**

Съгласно изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗНА, към предложения от мен проект на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик, прилагам мотиви.

### **I. Причини, налагащи приемането на допълнението на подзаконовия нормативен акт:**

Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик (Наредбата) е приета с Решение № 49 от 31 март 2005 г., взето с Протокол № 5 на Общински съвет Пазарджик на основание чл.45а от Закона за общинската собственост (ЗОС) и с нея се уреждат отношенията, които са свързани с реда и условията за установяване на жилищни нужди на граждани, за настаняване под наем, управление и продажба на жилища - общинска собственост.

Причините, които налагат приемането на измененията и допълненията на Наредбата, е необходимостта от прецизиране на текстове от наредбата с цел по-ефективен контрол върху наемателите на общинските жилища, изискуемите документи, въвеждане на ежегодни декларации за картотекираните лица, редактиране на два отменени текста с решения на Административен съд Пазарджик, необходими за правилното функциониране на процедурите по Наредбата.

С промените в Проекта на Наредбата се предлага изменение на базов показател: продажната цена на общинско жилище. От последните изменения на продажните цени на общинските имоти изминаха 3 години. За това време минималната работна заплата в страната се повиши с 28 %, инфлацията е 31 % за м.юли 2023 г. спрямо месец юли 2020 г. В действащата наредба продажните цени на общинските жилища се формират от данъчната оценка на имота, увеличена с коефициент 1,2 - за града и 2 - за с. Главиница. Общината към настоящия момент сключва отчуждителни сделки с наемателите, при изключително неизгодни за нея условия, като продава общинските имоти на цени, които са с повече от 240 % по-ниски от пазарните. От друга страна наемателите, решили да предприемат закупуване на общинско жилище са преодолели недоимъка и са решили да придобият за себе си общинския имот, те имат възможност да извършат подобна инвестиция, не без помощта на общината, която изпълнявайки своята социална функция им е предоставила общински жилища срещу символичен наем. Би следвало да се намери приемлив компромис, усреднена цена за общинските имоти. Предложената с настоящия проект промяна ще намали загубите на Общината от продажбата на общински жилища, същевременно се предвижда процентна отстъпка от продажните цени за дългогодишните наематели, съобразно времето, през което са живели в общинското жилище. Предвиден е отлагателен срок на действие на променената разпоредба, касаеща продажбите на общинските жилища, така че да се

защитят наемателите, които вече са подали молби за закупуване на общински имот, преди влизане в сила на наредбата, или има влязло в сила решение на Общинския съвет за продажбата, като е останала последната стъпка от процедурата – заплащане на продажната цена от наемателя.

В предложения проект на Наредбата са предвидени възможности за закупуване на общинско жилище от преживелия съпруг и децата му, които са живяли с него, при запазване на отстъпката от цената:

*«(1)Общинските жилища могат да се продават на настанените в тях наематели, имащи право да ги закупят по пазарни цени, определени от правоспособен оценител на имоти, корегирани, както следва:*

*- за лица, обитавали общинското жилище за период от 5 год. до 10 год. включително, пазарната цена се намалява с 10 %;*

*- за лица, обитавали общинското жилище за период над 10 год. до 15 год. включително, пазарната цена се намалява с 15 %;*

*- за лица, обитавали общинското жилище за период над 15 год., пазарната цена се намалява с 20 %.*

*(2) В случаите по чл. 12а за пълнолетните деца срокът по чл. 37, ал.1 започва да тече от датата на влизане в сила на издадената заповед. В случаите по чл. 12а, относно преживелия съпруг/съпруга и непълнолетните/малолетните деца се взема предвид датата на влизане в сила на заповедта, издадена на починалия съпруг/съпруга/родител.»*

С измененията и допълненията на Наредбата ще се преодолеят съществуващите празноти и недостатъците, констатирани при прилагане на действащата наредба и ще се регулира процеса на картотекиране на нуждаещите се граждани, ще осъществи подобър контрол от Общината относно предоставяните под наем общински жилища именно на нуждаещите се лица.

Наредбата въвежда нов раздел за прекратяване на договорите за наем, като са предвидени клаузи за прекратяване с неизрядни наематели, които не опазват жилищата, в които са настанени, системно нарушават добрите нрави или обществения ред, не обитават жилищата или не ги използват по предназначение. Също така е предвиден ред за прекратяване на договор с наематели, които вече не отговарят на условията за настаняване в общинско жилище.

За избягване натрупването на задължения за използвани консумативи по партиди на Община Пазарджик, с проекта се въвеждат правила за наемателите в месечен срок от сключване на договор за наем на общински имот, да извършват регистрация по своя постоянен адрес и да разкрият партиди на свое име с експлоатационните дружества за ползването на ел. енергия, вода и др. консумативи, като уведомят БМ „СПЖФНСИ“ при Община Пазарджик за промяната.

Проектът на Наредба включва текстове, регламентиращи процеса на принудително изземване на общинско жилище в предвидените със закон случаи: описване, извозване, срок, съхранение и връщане на завареното имущество.

Към настоящия момент често възникват ситуации, при които наемателите не обитават предоставеното им жилище и трайно пребивават на територията на други държави. С настоящият Проект се предвижда механизъм за уведомяване на БМ „СПЖФНСИ“ – Жилфонд, когато лицето или семейството отсъства от жилището повече от 3 месеца, в случаите на работа или учение в друго населено място, в страната или чужбина, както и предварително заплащане на наемната цена за 12 месеца или периода на отсъствието, като гаранция и с цел осъществяване на по-ефективен и качествен контрол върху наемателите на общинските жилищни имоти.

С направените промени в проекта на Наредбата се предлагат решения на проблеми, свързани с картотекираните лица за настаняване в общинско жилище. Лицата чакат години настаняване в общинско жилище. Междувременно, настъпват промени в техния статус, адрес, материално състояние, за които обаче те не информират своевременно БМ „СПФЖНСИ“, тъй като нямат по Наредба подобна отговорност. Като резултат през годините общият брой на чакащите настаняване картотекирани лица е набъбнал до 1196 души. За служителите е предизвикателство и непосилен труд да актуализират този списък, да извършват служебни проверки за тези лица и техните семейства, нямат достъп до цялата нужна информация – относно работа, доходи, имоти, МПС и др. Изложеното е причината с настоящите изменения и допълнения на Наредбата да се въведе изискване картотекираните лица ежегодно да подават пред Общината молба-декларация по образец в периода от 1 до 31 декември.

В чл. 10, ал.3 от Наредбата се прави допълнение, като се предоставя възможност на лицата, които живеят с наемателя, да се регистрират на същия адрес, при спазване изискването на чл. 92, ал.10 от Закона за гражданската регистрация: *«Заповедта за настаняване се отнася за всички членове на семейството на настанения. С оглед адресната регистрация, в заповедта могат да бъдат посочени и други лица, живеещи на адреса, при спазване изискването на чл. 92, ал.10 от Закона за гражданската регистрация.»*

В чл. 11 се създават нови алинеи 5 и 6, които въвеждат за наемателя изискване своевременно да актуализира адресната си регистрация и разкрие на свое име партии за ползването на ел. енергия, вода и др. консумативи, като уведоми за това Общината:

*«(5) В 1(едно)- месечен срок от сключване на договора, наемателят извършва регистрация по постоянен адрес. В 1(едно)- седмичен срок наемателят уведомява БМ „СПЖФНСИ“ при Община Пазарджик за промяната.»*

*„(6) В срока по ал.5 наемателят разкрива на свое име партии за ползването - ел. енергия, вода и др. консумативи. В същия срок уведомява и представя копие от документите за разкриването пред БМ „СПЖФНСИ“ при Община Пазарджик.“*

Създава се нов чл. 12а, който в алинея първа предвижда: *«При смърт на титуляра на настанителната заповед, същият може да бъде заменен по право като наемател от преживелия съпруг/съпруга, който е бил регистриран на адреса на жилището след датата на настаняване. В този случай на преживелия съпруг/съпруга се издава нова настанителна заповед.»*

Алинеи втора и трета уреждат възможността децата на наемателя да наследят правото му върху наетото общинско жилище, при наличието на обективни предпоставки: *«смърт на титуляра, който не може да бъде заменен от преживелия съпруг/съпруга;»*, децата следва *«да са упоменати в заповедта на титуляра;»* и *«да са регистрирани на адреса на жилището.»*

Алинея три гласи: *„На непълнолетните/малолетните деца на починалия титуляр, при доказана необходимост, се издава заповед на името на детето чрез настойника, попечителя или осиновителя.“*

Четвърта алинея предвижда за всички останали случаи да се прилага общия ред на настаняване.

Допълва се разпоредбата на чл. 13, като се създава т. 4, с която се въвежда изискването наемателите да уведомяват писмено наемодателя при отсъствие от жилището повече от 3 месеца, като внасят предварително парична сума в размер на наемната цена за жилището за 12 месеца, или за срока на отсъствието.

Проектът на Наредба предвижда създаването на нов Раздел ІА *„Прекратяване на наемния договор, изземване на общински жилища“*, във връзка с делегираната на Общинския съвет възможност в разпоредбата на чл. 46, ал.1, т. 9 от Закона за

общинската собственост, да предвиди основания за прекратяване на наемните правоотношения с некоректни наематели.

В чл. 13а, ал.1 са разписани основанията за прекратяване на наемния договор по чл. 11 от Наредбата, съобразени със ЗОС:

*„Чл. 13а. (1) Основанията за прекратяване на наемния договор по чл. 11, са както следва:*

*1. неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца;*

*2. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения;*

*3. нарушаване на добрите нрави;*

*4. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;*

*5. прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица, освен ако в наредбата по чл. 45а, ал. 1 е предвидено друго;*

*6. изтичане на срока за настаняване;*

*7. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;*

*8. използване на жилището не по предназначение;*

*9. отсъствие на всички настанени от жилището повече от 3 (три) месеца в една календарна година, извън случаите по чл. 13, ал.1;*

*10. при отказ на наемателя да земе определеното му за пренастаняване жилище, в случаите по чл.9, ал. 3 и чл. 25, ал.2;*

*11. неподаване в срок на годишната декларация по чл. 25, ал. 1;*

*12. неизпълнение на условие по чл. 13, т.4;*

*13. неизпълнение на други задължения, поети с договора.*

*(2) Наемният договор се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. В заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец.*

*(3) При прекратяване на наемния договор на основание ал. 1, т. 2 към заповедта по ал. 2 се прилага настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване.*

*(4) При изтичане на срока на настаняване, наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище.*

*(5) Заповедта по ал. 2 може да се обжалва пред административния съд по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпреди друго. Решението на административния съд е окончателно.”*

В чл. 13б е детайлизирана процедурата по изземване на общинските жилища, които се владеят или държат без правно основание по смисъла на чл. 65 от ЗОС, включително реда за съхранение на изнесените вещи и заплащане на неустойка за неправомерното ползване на жилищната площ. Взети са предвид минималните разходи на БМ „СПЖФНСИ” за гориво за транспорта в границите на града и за заплащане труда на 6 лица, които ще следва да бъдат ангажирани, за да изнесат и преместят жилищно обзавеждане, включващо: печка, хладилник, секция, диван, гардероб, легла, маса и столове.

*„Чл. 13 б. (1) Изземване на общински жилища, които се владеят или държат без правно основание се извършва по реда на чл. 65 от ЗОС със заповед на кмета от*



назначена от него комисия, съставена от трима служители на БМ „СПЖФНСИ“ при Община Пазарджик.

(2) Заповедта за изземване се издава въз основа на констативен протокол, в който се посочват данни за общинското жилище, за физическото лице, което владее или държи имота, писмото, с което лицето е уведомено да освободи доброволно жилището в определения срок и за изпълнението на това задължение.

(3) Заповедта за изземване се съобщава на адресатите по реда на Административнопроцесуалния кодекс и се изпълнява по административен ред със съдействието на полицейските органи. Обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпреди друго.

(4) При принудително изземване на общинско жилище в отсъствие на обитателите му, комисията по ал.1 изготвя протокол-опис в два екземпляра, в който описва завареното имущество и състоянието на имота. Протоколът се подписва от комисията и представител на полицията. Единия екземпляр от протокол-описа е предназначен за адресатите на заповедта по ал. 1.

(5) Със заповедта по ал.1, се определя мястото и срокът за съхранение на изнесените вещи, а БМ „СПЖФНСИ“ при Община Пазарджик осигурява транспортирането и съхранението им. Вещите се съхраняват за срок от три месеца, след което общинска администрация не носи отговорност за тях. При връщане на вещите, лицата заплащат направените разходи за съхранението и транспортирането, в размер не по-малко от 400 лева.

(6) Лицата, които владеят или държат общински жилищен имот без правно основание заплащат 3-(три) кратния размер на наемната цена ежемесечно до освобождаване на имота.”

Изменя се и се допълва чл. 14, алинеи 1 и 2 и се създава алинея 3, относно условията, на които следва да отговарят гражданите и техните семейства, за да кандидатстват за настаняване под наем в общински жилища. Променено е изискването по ал. 1, т.1, т.3, т.4 и т. 6: лицата да не са извършвали разпоредителни сделки с имоти „след 13 март 1990 г.”, а вместо него се записва „през последните 15 години”, да не притежават „право на ползване в/у тях, които отговарят на или превишават нормите за жилищно настаняване, определени в чл. 7 от Наредбата”. Конкретизиран е редът за определяне на стойността на притежаваното от гражданите имущество „в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни, вилни имоти и парцели извън тези по т.т.1 и 2, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и други основни и оборотни фондове и средства на обща стойност, по-голяма от 2/3 от цената, определена съобразно критериите, установени в Глава III, раздел Критерии за образуване на продажни цени на жилищата от настоящата наредба, съответстващо на нуждите за жилищна задоволеност, определена с нормите по чл. 7 от Наредбата. Определя се пазарна цена за частно жилище, като усреднена цена от независим оценител;”. Въвежда се изискването за кандидатстващите за настаняване граждани да „б. имат постоянен адрес в населеното място най-малко 5 /пет/ години, с изключение на единия от членовете на семейството - за сключилите брак през този период;”.

Изменена е алинея втора, която въвежда изискване гражданите освен декларация, да представят документи, за доказване на твърдяни от тях факти, както следва: „Обстоятелствата по предходната алинея се установяват:

1. по т.1 - с декларация и съответните документи от гражданите, и констативен протокол от Комисия по чл. 196, ал. 1 от ЗУТ;

2. по т.2 и т. 3 - с декларация от гражданите;

3. по т. 4 - т. 6 – с декларация и документи от гражданите;

4. по т. 7 - от комисия, назначена от кмета на общината по реда на чл.18, ал.1.”

Текстът на трета алинея посочва, че на условията по алинея едно: „*трябва да отговарят и членовете на семейството на кандидатите.*”

В проекта на Наредба се заменя терминът „лицензиран оценител” с „*правоспособен оценител*”, при съобразяване с изискването на чл. 41, ал. 2, във вр. с чл. 22, ал.3 от Закона за общинската собственост. Съгласно чл. 16, ал.1 от Закона за независимите оценители: „*Право да упражняват професията на независим оценител имат само лица, които са вписани в регистъра на независимите оценители и са получили сертификата за правоспособност на независим оценител.*”

В член 15, алинея 2 се редактира изискването „*Оценките на притежаваното недвижимо имущество по ал.1*” да се „*извършват от съответните служби на общинската администрация по местонахождение на имота.*” Вместо това те „*се представят от гражданите*”.

Към чл. 20 се добавя алинея три, която въвежда изискване картотекираните лица за общински жилища, а именно: „*Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни да подават молба-декларация по образец ежегодно между 1 и 31 декември.*”

Чл. 21, алинея 1 се допълва с точки 4, 5 и 6, които уреждат случаите на неизпълнение изискванията на Наредбата от картотекираните лица. Новите разпоредби са санкция за неизрядните лица и кореспондират по строгост с нормата на чл. 6, т.1 относно самонастанилите се лица. „*Изваждат се от картотекама: ...*

4. *Неотговарящите на условие по чл. 14.*

5. *Неизпълните задължение по чл. 20, ал. 1 и ал. 3 - за срок от 3 години;*

6. *лицата по чл. 11, ал.4 - за срок от 3 години.*

Редактира се по тежест санкцията в чл. 21, ал.2, съобразно разпоредбите на чл. 14, т.7, чл. 21, т.5 и т. 6, като вместо „*2 години*” се записва: „*три години*”.

Допълва се чл. 23, алинея три, като след действащият текст се добавя: „*В списъка не се включват лицата не изпълнили изискването по чл. 20, ал.3.*”.

Изменя се съставът на работната комисия, която изготвя становища във връзка с постъпилите молби за настаняване, като в чл. 31, вместо „*зам.кмет*” се записва „*Управител на БМ «СПЖФНСИ» - Жилфонд*».

В член 35 се изменя и допълва алинея втора, като се предвижда оценката на общинските жилища, изготвена от „*правоспособен*” оценител, да е «*за сметка на заинтересованите лица*».

В проекта на Наредбата се изменя чл. 37, ал.1 и се създава алинея втора. Предложените текстове предоставят възможност на общинските наематели да закупят жилището, което са обитавали, с отстъпка от пазарната цената, съобразно времето през което са живяли в него. Изменя се базов показател: оценката на общинското жилище ще се определя по пазарни цени от правоспособен оценител. В действащата наредба продажните цени на общинските жилища се формират от данъчната оценка на имота, увеличена с коефициент 1,2 за града и 2 за с. Главиница. Реално се наблюдава голямо разминаване между продажните цени на общинските имоти и пазарните им еквиваленти – цените на продаваните общински жилища на настанените в тях наематели са с повече от 240 % по-ниски от пазарните. От друга страна наемателите, решили да предприемат закупуване на общинско жилище имат възможност да извършат подобна инвестиция, не без помощта и на общината, която е подпомогнала нуждаещите се лица, които десетилетия са живели в общински имот, заплащайки символичен наем. Същевременно, справедливо е Общината да се погрижи за своя бюджет, като потърси приемлива цена за общинските имоти. Предложената промяна

ще намали загубите на Общината от неизгодните продажби, а от друга страна, ще направи отстъпки от цената на дългогодишните наематели, като така ще се постигне справедлив компромис. Както досега, процедурата по продажбата на общински жилища, следва реда, разписан в раздел II „Продажба на общински жилища” от Наредбата: по писмено искане на наемателя до кмета на общината, с предложение от кмета до Общинския съвет и след решение на Общински съвет.

В предложения проект на Наредбата са предвидени възможности за закупуване на общинско жилище от преживелия съпруг и децата му:

*«(1)Общинските жилища могат да се продават на настанените в тях наематели, имащи право да ги закупят по пазарни цени, определени от правоспособен оценител на имоти, корегирани, както следва:*

*- за лица, обитавали общинското жилище за период от 5 год. до 10 год. включително, пазарната цена се намалява с 10 %;*

*- за лица, обитавали общинското жилище за период над 10 год. до 15 год. включително, пазарната цена се намалява с 15 %;*

*- за лица, обитавали общинското жилище за период над 15 год., пазарната цена се намалява с 20 %.*

*(2) В случаите по чл. 12а за пълнолетните деца срокът по чл. 37, ал.1 започва да тече от датата на влизане в сила на издадената заповед. В случаите по чл. 12а, относно преживелия съпруг/съпруга и непълнолетните/малолетните деца се взема предвид датата на влизане в сила на заповедта, издадена на починалия съпруг/съпруга/родител.»*

Член 43, ал.2 от действащата Наредба е отменен с Решение № 217/2020 г. на Административен съд Пазарджик, потвърдено с решение № 61/2021 г. на ВАС. В решението си, почитаемият съд съпоставя съответствието на отменената алинея с действащата норма в чл. 48, ал. 2 от ЗОС, уреждащи една хипотеза по различен начин: в отменената разпоредба на Наредбата условието за продажба на ведомствените общински жилища важи за по-широк кръг субекти - служители на общинска администрация, който може да бъде и извън служителите на конкретната община Пазарджик, за която се отнася общинската наредба. От друга страна, в ЗОС, кръгът от субекти- общински служители, е стеснен до служителите на конкретната община, която има свои ведомствени жилища. Членуването с пълен член на думата "администрация" в словосъчетанието "общинската администрация" разкрива по несъмнен начин волята на законодателя, че право да закупят жилища от Община Пазарджик имат общински служители само от общината, стига да отговарят на условието да имат не по- малко от 5 години стаж без прекъсване в общинската администрация.

При съобразяване с изложените по-горе мотиви на съда по Решение № 217/2020 г. на Административен съд Пазарджик, предлагаме текст, както следва:

**«Чл. 43. (2) (отм. с Решение №217/2020 г. наАС – Пазарджик, Решение №61/2021 г. на ВАС, Нова, с Решение № ..../.... г., взето с Протокол № .... на Общински съвет Пазарджик) Ведомствените жилища на общината могат да се продават на служители, които имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация.»**

Чл. 44, ал.5 от действащата наредба е отменен с Решение №335/2019 г. на Административен съд – Пазарджик, с мотива, че единствено Общинският съвет може да постанови както положителен за адресата акт на разпореждане, така и отказ, както и да преразгледа вече взето свое решение за продажба, конкретно и на общинско жилище. Следователно, необходимо е пълно съответствие между разпоредителния акт на общинския съвет и организирането на изпълнението му от кмета на общината. По

изложените съображения предлагаме редакция на отменената разпоредба на чл. 44, ал. 5 от Наредбата, при съобразяване на мотивите на Административния съд, както следва:

*«Чл. 44, (5)(Отм. с Решение №335/2019 г. на Адм. съд – Пазарджик, изм. с Решение № ..., протокол № ... на Общински съвет Пазарджик) Когато плащането не се извърши в определения срок, заповедта се отменя след Решение на Общински съвет със Заповед на кмета на общината и преписката за продажба се прекратява.»*

В Преходните и заключителните разпоредби на Наредбата се създава § 12, който има за цел да предпази добросъвестните наематели, които в периода на измененията и допълненията на Наредбата, са депозирали Молби за закупуване на общинско жилище. Предвижда се започнатите производства за продажба на общински имоти, за които има подадена Молба, преди влизане в сила на наредбата, да се довършват по стария ред. За недовършените производства за продажба на общински имоти, за които има издадена заповед, се предвижда отлагателен срок за влизане в сила на измененията и допълненията на Наредбата, до 1.1.2024 г.

При изготвянето на проекта на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик, са спазени принципите на необходимост, обоснованост, предвидимост, откритост, съгласуваност, субсидиарност, пропорционалност и стабилност.

**Принцип на необходимост** – необходимо е приемането на проекта на Наредба за допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик, предвид на гореизложените съображения.

**Принципът на обоснованост** – предложението за допълнение е подкрепено с факти и доказателства, съобразно ЗОС, ЗНО, ЗНА, АПК и ЗМСМА.

**Принципите на предвидимост и откритост** са спазени – проектът, докладът, мотивите, частичната предварителна оценка на въздействието, ще бъдат качени на официалния сайт на община Пазарджик и Общински съвет Пазарджик за становища и предложения от заинтересованите лица.

**Принципът на съгласуваност** – след покана за обществено обсъждане ще бъде проведена дискусия със заинтересованите лица.

**Принципът на субсидиарност, пропорционалност и стабилност** - Проектът на Наредба за допълнение ще актуализира Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик в съответствие с нормативните актове от по-висока степен - ЗОС, ЗНО, ЗНА, АПК и ЗМСМА.

### **III. Финансови средства, необходими за прилагането на наредбата.**

Предвидените допълнения на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик не предполагат допълнителни финансови средства.

### **IV. Очаквани резултати**

Прилагането на измененията и допълненията в проекта на Наредбата:

1. ще доведе до по-ефективен контрол върху наемателите на общинските жилища;
2. ще преодолее недостатъците, констатирани в практиката по прилагането на наредбата – внасяне на детайлност, запълване на подзаконовни празноти;
3. ще балансира бюджета на общината.

## **V. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз**

Доколкото става въпрос за изменение на подзаконов нормативен акт, който подлежи на издаване по реда на чл. 45а, ал.1 от Закона за общинската собственост от Общински съвет като орган на местното самоуправление, са приложими разпоредбите на „Европейската харта за местното самоуправление”. Проектът за изменение на Наредбата е съобразен с чл. 3, т.1, във вр. с т. 2 и чл. 4 от Европейската харта за местното самоуправление.

Предлаганият Проект е подзаконов нормативен акт за прилагане на отделни разпоредби от ЗОС, ЗНО, ЗНА, АПК и ЗМСМА, поради което съответствието му с правото на Европейския съюз е предопределено от съответствието на цитираните закони и кодекс. Предлаганите с Проекта изменения и допълнения в Наредбата не противоречат на норми от по-висока йерархия и на европейското законодателство.

**Петър Петров**

*Заместник-кмет, оправомощен  
със Заповед № 1582/31.07.2023 г.  
на Кмета на Община Пазарджик*

## ДОКЛАД

от

**Георги Гайдаров** – Директор на Дирекция „Бюджет и общинска собственост“  
при Община Пазарджик

I. Причини, налагащи приемането на допълнението на подзаконовия нормативен акт:

Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик (Наредбата) е приета с Решение № 49 от 31 март 2005 г., взето с Протокол № 5 на Общински съвет Пазарджик на основание чл.45а от Закона за общинската собственост (ЗОС) и с нея се уреждат отношенията, които са свързани с реда и условията за установяване на жилищни нужди на граждани, за настаняване под наем, управление и продажба на жилища - общинска собственост.

Причините, които налагат приемането на измененията и допълненията на Наредбата, е необходимостта от прецизиране на текстове от наредбата с цел по-ефективен контрол върху наемателите на общинските жилища, изискуемите документи, въвеждане на ежегодни декларации за картотекираните лица, редактиране на два отменени текста с решения на Административен съд Пазарджик, необходими за правилното функциониране на процедурите по Наредбата.

С промените в Проекта на Наредбата се предлага изменение на базов показател: продажната цена на общинско жилище. От последните изменения на продажните цени на общинските имоти изминаха 3 години. За това време минималната работна заплата в страната се повиши с 28 %, инфлацията е 31 % за м.юли 2023 г. спрямо месец юли 2020 г. В действащата наредба продажните цени на общинските жилища се формират от данъчната оценка на имота, увеличена с коефициент 1,2 - за града и 2 - за с. Главиница. Общината към настоящия момент сключва отчуждителни сделки с наемателите, при изключително неизгодни за нея условия, като продава общинските имоти на цени, които са с повече от 240 % по-ниски от пазарните. От друга страна наемателите, решили да предприемат закупуване на общинско жилище са преодолели недоимъка и са решили да придобият за себе си общинския имот, те имат възможност да извършат подобна инвестиция, не без помощта на общината, която изпълнявайки своята социална функция им е предоставила общински жилища срещу символичен наем. Би следвало да се намери приемлив компромис, усреднена цена за общинските имоти. Предложената с настоящия проект промяна ще намали загубите на Общината от продажбата на общински жилища, същевременно се предвижда процентна отстъпка от продажните цени за дългогодишните наематели, съобразно времето, през което са живели в общинското жилище. Предвиден е отлагателен срок на действие на променената разпоредба, касаеща продажбите на общинските жилища, така че да се защитят наемателите, които вече са подали молби за закупуване на общински имот, преди влизане в сила на наредбата, или има влязло в сила решение на Общинския съвет за продажбата, като е останала последната стъпка от процедурата – заплащане на продажната цена от наемателя.

В предложения проект на Наредбата са предвидени възможности за закупуване на общинско жилище от преживелия съпруг и децата му, които са живяли с него, при запазване на отстъпката от цената:

*«(1)Общинските жилища могат да се продават на настанените в тях наематели, имащи право да ги закупят по пазарни цени, определени от правоспособен оценител на имоти, корегирани, както следва:*

- за лица, обитавали общинското жилище за период от 5 год. до 10 год. включително, пазарната цена се намалява с 10 %;

- за лица, обитавали общинското жилище за период над 10 год. до 15 год. включително, пазарната цена се намалява с 15 %;

- за лица, обитавали общинското жилище за период над 15 год., пазарната цена се намалява с 20 %.

*(2) В случаите по чл. 12а за пълнолетните деца срокът по чл. 37, ал.1 започва да тече от датата на влизане в сила на издадената заповед. В случаите по чл. 12а, относно преживелия съпруг/съпруга и непълнолетните/малолетните деца се взема предвид датата на влизане в сила на заповедта, издадена на починалия съпруг/съпруга/родител.”*

С измененията и допълненията на Наредбата ще се преодолеят съществуващите празноти и недостатъците, констатирани при прилагане на действащата наредба и ще се регулира процеса на картотекиране на нуждаещите се граждани, ще осъществи подобър контрол от Общината относно предоставяните под наем общински жилища именно на нуждаещите се лица.

Наредбата въвежда нов раздел за прекратяване на договорите за наем, като са предвидени клаузи за прекратяване с неизрядни наематели, които не опазват жилищата, в които са настанени, системно нарушават добрите нрави или обществения ред, не обитават жилищата или не ги използват по предназначение. Също така е предвиден ред за прекратяване на договор с наематели, които вече не отговарят на условията за настаняване в общинско жилище.

За избягване натрупването на задължения за използвани консумативи по партиди на Община Пазарджик, с проекта се въвеждат правила за наемателите в месечен срок от сключване на договор за наем на общински имот, да извършват регистрация по своя постоянен адрес и да разкрият партиди на свое име с експлоатационните дружества за ползването на ел. енергия, вода и др. консумативи, като уведомят БМ „СПЖФНСИ” при Община Пазарджик за промяната.

Проектът на Наредба включва текстове, регламентиращи процеса на принудително изземване на общинско жилище в предвидените със закон случаи: описване, извозване, срок, съхранение и връщане на завареното имущество.

Към настоящия момент често възникват ситуации, при които наемателите не обитават предоставеното им жилище и трайно пребивават на територията на други държави. С настоящият Проект се предвижда механизъм за уведомяване на БМ „СПЖФНСИ” – Жилфонд, когато лицето или семейството отсъства от жилището повече от 3 месеца, в случаите на работа или учение в друго населено място, в страната или чужбина, както и предварително заплащане на наемната цена за 12 месеца или периода на отсъствието, като гаранция и с цел осъществяване на по-ефективен и качествен контрол върху наемателите на общинските жилищни имоти.

С направените промени в проекта на Наредбата се предлагат решения на проблеми, свързани с картотекираните лица за настаняване в общинско жилище. Лицата чакат години настаняване в общинско жилище. Междувременно, настъпват промени в техния статус, адрес, материално състояние, за които обаче те не информират своевременно БМ „СПЖФНСИ”, тъй като нямат по Наредба подобна отговорност. Като резултат през годините общият брой на чакащите настаняване картотекирани лица е набъбнал до 1196 души. За служителите е предизвикателство и непосилен труд да актуализират този списък, да извършват служебни проверки за тези лица и техните семейства, нямат достъп до цялата нужна информация – относно работа, доходи, имоти, МПС и др. Изложеното е причината с настоящите изменения и

допълнения на Наредбата да се въведе изискване картотекираните лица ежегодно да подават пред Общината молба-декларация по образец в периода от 1 до 31 декември.

В чл. 10, ал.3 от Наредбата се прави допълнение, като се предоставя възможност на лицата, които живеят с наемателя, да се регистрират на същия адрес, при спазване изискването на чл. 92, ал.10 от Закона за гражданската регистрация: *«Заповедта за настаняване се отнася за всички членове на семейството на настанения. С оглед адресната регистрация, в заповедта могат да бъдат посочени и други лица, живеещи на адреса, при спазване изискването на чл. 92, ал.10 от Закона за гражданската регистрация.»*

В чл. 11 се създават нови алинеи 5 и 6, които въвеждат за наемателя изискване своевременно да актуализира адресната си регистрация и разкрие на свое име партиди за ползването на ел. енергия, вода и др. консумативи, като уведоми за това Общината:

*«(5) В 1(едно)- месечен срок от сключване на договора, наемателят извършва регистрация по постоянен адрес. В 1(едно)- седмичен срок наемателят уведомява БМ „СПЖФНСИ“ при Община Пазарджик за промяната.»*

*„(6) В срока по ал.5 наемателят разкрива на свое име партиди за ползването - ел. енергия, вода и др. консумативи. В същия срок уведомява и представя копие от документите за разкриването пред БМ „СПЖФНСИ“ при Община Пазарджик.»*

Създава се нов чл. 12а, който в алинея първа предвижда: *«При смърт на титуляра на настанителната заповед, същият може да бъде заменен по право като наемател от преживелия съпруг/съпруга, който е бил регистриран на адреса на жилището след датата на настаняване. В този случай на преживелия съпруг/съпруга се издава нова настанителна заповед.»*

Алинеи втора и трета уреждат възможността децата на наемателя да наследят правото му върху наетото общинско жилище, при наличието на обективни предпоставки: *«смърт на титуляра, който не може да бъде заменен от преживелия съпруг/съпруга;», децата следва «да са упоменати в заповедта на титуляра;» и «да са регистрирани на адреса на жилището.»*

Алинея три гласи: *„На непълнолетните/малолетните деца на починалия титуляр, при доказана необходимост, се издава заповед на името на детето чрез настойника, попечителя или осиновителя.»*

Четвърта алинея предвижда за всички останали случаи да се прилага общия ред на настаняване.

Допълва се разпоредбата на чл. 13, като се създава т. 4, с която се въвежда изискването наемателите да уведомяват писмено наемодателя при отсъствие от жилището повече от 3 месеца, като внасят предварително парична сума в размер на наемната цена за жилището за 12 месеца, или за срока на отсъствието.

Проектът на Наредба предвижда създаването на нов Раздел ІА *„Прекратяване на наемния договор, изземване на общински жилища”*, във връзка с делегираната на Общинския съвет възможност в разпоредбата на чл. 46, ал.1, т. 9 от Закона за общинската собственост, да предвиди основания за прекратяване на наемните правоотношения с некоректни наематели.

В чл. 13а, ал.1 са разписани основанията за прекратяване на наемния договор по чл. 11 от Наредбата, съобразени със ЗОС:

*„Чл. 13а. (1) Основанията за прекратяване на наемния договор по чл. 11, са както следва:*

*1. неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца;*

*2. извършване на ново строителство, надстройкаване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения;*



3. нарушаване на добрите нрави;
4. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
5. прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица, освен ако в наредбата по чл. 45а, ал. 1 е предвидено друго;
6. изтичане на срока за настаняване;
7. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
8. използване на жилището не по предназначение;
9. отсъствие на всички настанени от жилището повече от 3 (три) месеца в една календарна година, извън случаите по чл. 13, ал.1;
10. при отказ на наемателя да заеме определеното му за пренастаняване жилище, в случаите по чл.9, ал. 3 и чл. 25, ал.2;
11. неподаване в срок на годишната декларация по чл. 25, ал. 1;
12. неизпълнение на условие по чл. 13, т.4;
13. неизпълнение на други задължения, поети с договора.

(2) Наемният договор се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. В заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

(3) При прекратяване на наемния договор на основание ал. 1, т. 2 към заповедта по ал. 2 се прилага настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване.

(4) При изтичане на срока на настаняване, наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище.

(5) Заповедта по ал. 2 може да се обжалва пред административния съд по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго. Решението на административния съд е окончателно.”

В чл. 13б е детайлизирана процедурата по изземване на общинските жилища, които се владеят или държат без правно основание по смисъла на чл. 65 от ЗОС, включително реда за съхранение на изнесените вещи и заплащане на неустойка за неправомерното ползване на жилищната площ. Взети са предвид минималните разходи на БМ „СПЖФНСИ” за гориво за транспорта в границите на града и за заплащане труда на 6 лица, които ще следва да бъдат ангажирани, за да изнесат и преместят жилищно обзавеждане, включващо: печка, хладилник, секция, диван, гардероб, легла, маса и столове.

„Чл. 13 б. (1) Изземване на общински жилища, които се владеят или държат без правно основание се извършва по реда на чл. 65 от ЗОС със заповед на кмета от назначена от него комисия, съставена от трима служители на БМ „СПЖФНСИ” при Община Пазарджик.

(2) Заповедта за изземване се издава въз основа на констативен протокол, в който се посочват данни за общинското жилище, за физическото лице, което владее или държи имота, писмото, с което лицето е уведомено да освободи доброволно жилището в определения срок и за неизпълнението на това задължение.

(3) Заповедта за изземване се съобщава на адресатите по реда на Административнопроцесуалния кодекс и се изпълнява по административен ред със съдействието на полицейските органи. Обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

(4) При принудително изземване на общинско жилище в отсъствие на обитателите му, комисията по ал.1 изготвя протокол-опис в два екземпляра, в който описва завареното имущество и състоянието на имота. Протоколът се подписва от комисията и представител на полицията. Единия екземпляр от протокол-описа е предназначен за адресатите на заповедта по ал. 1.

(5) Със заповедта по ал.1, се определя мястото и срокът за съхранение на изнесените вещи, а БМ „СПЖФНСИ“ при Община Пазарджик осигурява транспортирането и съхранението им. Вещите се съхраняват за срок от три месеца, след което общинска администрация не носи отговорност за тях. При връщане на вещите, лицата заплащат направените разходи за съхранението и транспортирането, в размер не по-малко от 400 лева.

(6) Лицата, които владеят или държат общински жилищен имот без правно основание заплащат 3-(три) кратния размер на наемната цена ежемесечно до освобождаване на имота.”

Изменя се и се допълва чл. 14, алинеи 1 и 2 и се създава алинея 3, относно условията, на които следва да отговарят гражданите и техните семейства, за да кандидатстват за настаняване под наем в общински жилища. Променено е изискването по ал. 1, т.1, т.3, т.4 и т. 6: лицата да не са извършвали разпоредителни сделки с имоти „след 13 март 1990 г.”, а вместо него се записва „през последните 15 години”, да не притежават „право на ползване в/у тях, които отговарят на или превишават нормите за жилищно настаняване, определени в чл. 7 от Наредбата”. Конкретизиран е редът за определяне на стойността на притежаваното от гражданите имущество „в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни, вилни имоти и парцели извън тези по т.т.1 и 2, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и други основни и оборотни фондове и средства на обща стойност, по-голяма от 2/3 от цената, определена съобразно критериите, установени в Глава III, раздел Критерии за образуване на продажни цени на жилищата от настоящата наредба, съответстващо на нуждите за жилищна задоволеност, определена с нормите по чл. 7 от Наредбата. Определя се пазарна цена за частно жилище, като усреднена цена от независим оценител;”. Въвежда се изискването за кандидатстващите за настаняване граждани да „6. имат постоянен адрес в населеното място най-малко 5 /пет/ години, с изключение на единия от членовете на семейството - за сключилите брак през този период;”.

Изменена е алинея втора, която въвежда изискване гражданите освен декларация, да представят документи, за доказване на твърдяни от тях факти, както следва: „Обстоятелствата по предходната алинея се установяват:

1. по т.1 - с декларация и съответните документи от гражданите, и констативен протокол от Комисия по чл. 196, ал. 1 от ЗУТ;

2. по т.2 и т. 3 - с декларация от гражданите;

3. по т. 4 - т. 6 – с декларация и документи от гражданите;

4. по т. 7 - от комисия, назначена от кмета на общината по реда на чл.18, ал.1.”

Текстът на трета алинея посочва, че на условията по алинея едно: „трябва да отговарят и членовете на семейството на кандидатите.”.

В проекта на Наредба се заменя терминът „лицензиран оценител” с „правоспособен оценител”, при съобразяване с изискването на чл. 41, ал. 2, във вр. с чл. 22, ал.3 от Закона за общинската собственост. Съгласно чл. 16, ал.1 от Закона за независимите оценители: „Право да упражняват професията на независим оценител имат само лица, които са вписани в регистъра на независимите оценители и са получили сертификата за правоспособност на независим оценител.”

В член 15, алинея 2 се редактира изискването „Оценките на притежаваното недвижимо имущество по ал.1” да се „извършват от съответните служби на общинската администрация по местонахождение на имота.” Вместо това те „се представят от гражданите”.

Към чл. 20 се добавя алинея три, която въвежда изискване картотекираните лица за общински жилища, а именно: „Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни да подават молба-декларация по образец ежегодно между 1 и 31 декември.”

Чл. 21, алинея 1 се допълва с точки 4, 5 и 6, които уреждат случаите на неизпълнение изискванията на Наредбата от картотекираните лица. Новите разпоредби са санкция за неизрядните лица и кореспондират по строгост с нормата на чл. 6, т.1 относно самонастанилите се лица. „Изваждат се от картотека: ...

4. Неотговарящите на условие по чл. 14.

5. Неизпълнили задължение по чл. 20, ал. 1 и ал. 3 - за срок от 3 години;

6. лицата по чл. 11, ал.4 - за срок от 3 години.

Редактира се по тежест санкцията в чл. 21, ал.2, съобразно разпоредбите на чл. 14, т.7, чл. 21, т.5 и т. 6, като вместо „2 години” се записва: „три години”.

Допълва се чл. 23, алинея три, като след действащият текст се добавя: „В списъка не се включват лицата не изпълнили изискването по чл. 20, ал.3.”.

Изменя се съставът на работната комисия, която изготвя становища във връзка с постъпилите молби за настаняване, като в чл. 31, вместо „зам.кмет” се записва „Управител на БМ «СПЖФНСИ» - Жилфонд».

В член 35 се изменя и допълва алинея втора, като се предвижда оценката на общинските жилища, изготвена от „правоспособен” оценител, да е «за сметка на заинтересованите лица».

В проекта на Наредбата се изменя чл. 37, ал.1 и се създава алинея втора. Предложените текстове предоставят възможност на общинските наематели да закупят жилището, което са обитавали, с отстъпка от пазарната цената, съобразно времето през което са живяли в него. Изменя се базов показател: оценката на общинското жилище ще се определя по пазарни цени от правоспособен оценител. В действащата наредба продажните цени на общинските жилища се формират от данъчната оценка на имота, увеличена с коефициент 1,2 за града и 2 за с. Главиница. Реално се наблюдава голямо разминаване между продажните цени на общинските имоти и пазарните им еквиваленти – цените на продаваните общински жилища на настанените в тях наематели са с повече от 240 % по-ниски от пазарните. От друга страна наемателите, решили да предприемат закупуване на общинско жилище имат възможност да извършат подобна инвестиция, не без помощта и на общината, която е подпомогнала нуждаещите се лица, които десетилетия са живели в общински имот, заплащайки символичен наем. Същевременно, справедливо е Общината да се погрижи за своя бюджет, като потърси приемлива цена за общинските имоти. Предложената промяна ще намали загубите на Общината от неизгодните продажби, а от друга страна, ще направи отстъпки от цената на дългогодишните наематели, като така ще се постигне справедлив компромис. Както досега, процедурата по продажбата на общински жилища, следва реда, разписан в раздел II „Продажба на общински жилища” от Наредбата: по писмено искане на наемателя до кмета на общината, с предложение от кмета до Общинския съвет и след решение на Общински съвет.

В предложението проект на Наредбата са предвидени възможности за закупуване на общинско жилище от преживелия съпруг и децата му:

*«(1)Общинските жилища могат да се продават на настанените в тях наематели, имащи право да ги закупят по пазарни цени, определени от правоспособен оценител на имоти, корегирани, както следва:*

*- за лица, обитавали общинското жилище за период от 5 год. до 10 год. включително, пазарната цена се намалява с 10 %;*

*- за лица, обитавали общинското жилище за период над 10 год. до 15 год. включително, пазарната цена се намалява с 15 %;*

*- за лица, обитавали общинското жилище за период над 15 год., пазарната цена се намалява с 20 %.*

*(2) В случаите по чл. 12а за пълнолетните деца срокът по чл. 37, ал.1 започва да тече от датата на влизане в сила на издадената заповед. В случаите по чл. 12а, относно преживелия съпруг/съпруга и непълнолетните/малолетните деца се взема предвид датата на влизане в сила на заповедта, издадена на починалия съпруг/съпруга/родител.»*

Член 43, ал.2 от действащата Наредба е отменен с Решение № 217/2020 г. на Административен съд Пазарджик, потвърдено с решение № 61/2021 г. на ВАС. В решението си, почитаемият съд съпоставя съответствието на отменената алинея с действащата норма в чл. 48, ал. 2 от ЗОС, уреждащи една хипотеза по различен начин: в отменената разпоредба на Наредбата условието за продажба на ведомствените общински жилища важи за по-широк кръг субекти - служители на общинска администрация, който може да бъде и извън служителите на конкретната община Пазарджик, за която се отнася общинската наредба. От друга страна, в ЗОС, кръгът от субекти- общински служители, е стеснен до служителите на конкретната община, която има свои ведомствени жилища. Членуването с пълен член на думата "администрация" в словосъчетанието "общинската администрация" разкрива по несъмнен начин волята на законодателя, че право да закупят жилища от Община Пазарджик имат общински служители само от общината, стига да отговорят на условието да имат не по- малко от 5 години стаж без прекъсване в общинската администрация.

При съобразяване с изложените по-горе мотиви на съда по Решение № 217/2020 г. на Административен съд Пазарджик, предлагаме текст, както следва:

**«Чл. 43. (2) (отм. с Решение №217/2020 г. наАС – Пазарджик, Решение №61/2021 г. на ВАС, Нова, с Решение № ..../.... г., взето с Протокол № .... на Общински съвет Пазарджик) Ведомствените жилища на общината могат да се продават на служители, които имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация.»**

Чл. 44, ал.5 от действащата наредба е отменен с Решение №335/2019 г. на Административен съд – Пазарджик, с мотива, че единствено Общинският съвет може да постанови както положителен за адресата акт на разпореждане, така и отказ, както и да преразгледа вече взето свое решение за продажба, конкретно и на общинско жилище. Следователно, необходимо е пълно съответствие между разпоредителния акт на общинския съвет и организирането на изпълнението му от кмета на общината. По изложените съображения предлагаме редакция на отменената разпоредба на чл. 44, ал. 5 от Наредбата, при съобразяване на мотивите на Административния съд, както следва:

**«Чл. 44, (5)(Отм. с Решение №335/2019 г. на Адм. съд – Пазарджик, изм. с Решение № ....., протокол № .... на Общински съвет Пазарджик) Когато плащането не се извърши в определения срок, заповедта се отменя след Решение на Общински съвет със Заповед на кмета на общината и преписката за продажба се прекратява.»**

В Преходните и заключителните разпоредби на Наредбата се създава § 12, който има за цел да предпази добросъвестните наематели, които в периода на измененията и допълненията на Наредбата, са депозирали Молби за закупуване на общинско жилище.

Предвижда се започнатите производства за продажба на общински имоти, за които има подадена Молба, преди влизане в сила на наредбата, да се довършват по стария ред. За недовършените производства за продажба на общински имоти, за които има издадена заповед, се предвижда отлагателен срок за влизане в сила на измененията и допълненията на Наредбата, до 1.1.2024 г.

При изготвянето на проекта на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик, са спазени принципите на необходимост, обосновааност, предвидимост, откритост, съгласуваност, субсидиарност, пропорционалност и стабилност.

Принцип на необходимост – необходимо е приемането на проекта на Наредба за допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик, предвид на гореизложените съображения.

Принципът на обосновааност – предложението за допълнение е подкрепено с факти и доказателства, съобразно ЗОС, ЗНО, ЗНА, АПК и ЗМСМА.

Принципите на предвидимост и откритост са спазени – проектът, докладът, мотивите, частичната предварителна оценка на въздействието, ще бъдат качени на официалния сайт на община Пазарджик и Общински съвет Пазарджик за становища и предложения от заинтересованите лица.

Принципът на съгласуваност – след покана за обществено обсъждане ще бъде проведена дискусия със заинтересованите лица.

Принципът на субсидиарност, пропорционалност и стабилност - Проектът на Наредба за допълнение ще актуализира Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик в съответствие с нормативните актове от по-висока степен - ЗОС, ЗНО, ЗНА, АПК и ЗМСМА.

### III. Финансови средства, необходими за прилагането на наредбата.

Предвидените допълнения на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик не предполагат допълнителни финансови средства.

### IV. Очаквани резултати

Прилагането на измененията и допълненията в проекта на Наредбата:

1. ще доведе до по-ефективен контрол върху наемателите на общинските жилища;
2. ще преодолее недостатъците, констатирани в практиката по прилагането на наредбата – внасяне на детайлност, запълване на подзаконови празноти;
3. ще балансира бюджета на общината.

### V. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз

Доколкото става въпрос за изменение на подзаконов нормативен акт, който подлежи на издаване по реда на чл. 45а, ал.1 от Закона за общинската собственост от Общински съвет като орган на местното самоуправление, са приложими разпоредбите на „Европейската харта за местното самоуправление”. Проектът за изменение на Наредбата е съобразен с чл. 3, т.1, във вр. с т. 2 и чл. 4 от Европейската харта за местното самоуправление.

Предлаганият Проект е подзаконов нормативен акт за прилагане на отделни разпоредби от ЗОС, ЗНО, ЗНА, АПК и ЗМСМА, поради което съответствието му с правото на Европейския съюз е предопределено от съответствието на цитираните закони и кодекс. Предлаганите с Проекта изменения и допълнения в Наредбата не противоречат на норми от по-висока йерархия и на европейското законодателство.

**Георги Гайдаров**

*Директор на Дирекция  
„Бюджет и общинска собственост“*

Днес, **25.08.2023 г.**, на страницата на Община Пазарджик и на страницата на Общински съвет – Пазарджик е публикуван Проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик.

В срок до **25.09.2023 г.** всички заинтересовани лица могат да подадат своите писмени предложения и становища относно така предложения проект на нормативния акт в деловодството на Община Пазарджик, находящо се в сградата на Община Пазарджик: гр. Пазарджик, бул. „България” № 2 и на имейл адрес: [secretary@pazardjik.bg](mailto:secretary@pazardjik.bg).

На **26.09.2023 г. от 11:30** часа на втори етаж в сградата на Общината в Пленарна зала ще се проведе обществено обсъждане на постъпилите предложения.

ПРОЕКТ!

**Наредба за изменение и допълнение на Наредбата  
за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под  
наем в жилища, собственост на Община Пазарджик (Наредбата)**

**§ 1.** Допълва се чл. 10, ал. 3, като след действащия текст се записва:  
*«С оглед адресната регистрация, в заповедта могат да бъдат посочени и други лица, живеещи на адреса, при спазване изискването на чл. 92, ал.10 от Закона за гражданската регистрация.»*

**§ 2.** Допълва се чл.11, като се създават алинеи 5 и 6, както следва:

*(5) „В 1(едно)- месечен срок от сключване на договора, наемателят извършва регистрация по своя постоянен адрес. В 1(едно)- седмичен срок наемателят уведомява БМ „СПЖФНСИ” при Община Пазарджик за промяната.*

*(6) В срока по ал.5 наемателят разкрива на свое име партиди за ползването - ел. енергия, вода и др. консумативи. В същия срок уведомява и представя копие от документите за разкриването пред БМ „СПЖФНСИ” при Община Пазарджик.”*

**§ 3.** Създава се чл. 12а, със следното съдържание:

*«(1) При смърт на титуляра на настанителната заповед, същият може да бъде заменен по право като наемател от преживелия съпруг/съпруга, който е бил регистриран на адреса на жилището след датата на настаняване. В този случай на преживелия съпруг/съпруга се издава нова настанителна заповед.*

*(2) Децата на титуляра имат право на настанителна заповед при наличие на следните условия:*

- смърт на титуляра, който не може да бъде заменен от преживелия съпруг/съпруга;*
- да са упоменати в заповедта на титуляра;*
- да са регистрирани на адреса на жилището.*

*(3) На непълнолетните/малолетните деца на починалия титуляр, при доказана необходимост, се издава заповед на името на детето чрез настойника, попечителя или осиновителя.*

*(4) За всички останали случаи се прилага общия ред на настаняване.»*

**§ 4.** Допълва се чл. 13, като се създава точка 4, която гласи:

*«4. наемателите не ползват общинското жилище поради пребиваване, работа или командировка в чужбина или друго населено място повече от 3 месеца, за което са уведомили Община Пазарджик и са внесли депозит на наемната цена за 12 месеца или срока на отсъствието.»*

§ 5. След чл. 13 се създава «РАЗДЕЛ ІА ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИЯ ДОГОВОР, ИЗЕМВАНЕ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА».

§ 6. В раздел ІА «Прекратяване на наемния договор, изземване на общински жилища» се създават членове 13а и 13б, със следното съдържание:

«Чл. 13 а. (1) Основанията за прекратяване на наемния договор по чл. 11, са както следва:

1. неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца;

2. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения;

3. нарушаване на добрите нрави;

4. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;

5. прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица, освен ако в наредбата по чл. 45а, ал. 1 е предвидено друго;

6. изтичане на срока за настаняване;

7. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;

8. използване на жилището не по предназначение;

9. отсъствие на всички настанени от жилището повече от 3 (три) месеца в една календарна година, извън случаите по чл. 13, ал.1;

10. при отказ на наемателя да земе определеното му за пренастаняване жилище, в случаите по чл.9, ал. 3 и чл. 25, ал.2;

11. неподаване в срок на годишната декларация по чл. 25, ал. 1;

12. неизпълнение на условие по чл. 13, т.4;

13. неизпълнение на други задължения, поети с договора.

(2) Наемният договор се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. В заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

(3) При прекратяване на наемния договор на основание ал. 1, т. 2 към заповедта по ал. 2 се прилага настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване.

(4) При изтичане на срока на настаняване, наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище.

(5) Заповедта по ал. 2 може да се обжалва пред административния съд по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго. Решението на административния съд е окончателно.”

„Чл. 13 б. (1) Изземване на общински жилища, които се владеят или държат без правно основание се извършва по реда на чл. 65 от ЗОС със заповед на кмета от назначена от него комисия, съставена от трима служители на БМ „СПЖФНСИ” при Община Пазарджик.

(2) Заповедта за изземване се издава въз основа на констативен протокол, в който се посочват данни за общинското жилище, за физическото лице, което владее или държи имота, писмото, с което лицето е уведомено да освободи доброволно жилището в определения срок и за неизпълнението на това задължение.

(3) Заповедта за изземване се съобщава на адресатите по реда на Административнопроцесуалния кодекс и се изпълнява по административен ред със



съдействието на полицейските органи. Обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

(4) При принудително изземване на общинско жилище в отсъствие на обитателите му, комисията по ал.1 изготвя протокол-опис в два екземпляра, в който описва завареното имущество и състоянието на имота. Протоколът се подписва от комисията и представител на полицията. Единия екземпляр от протокол-описа е предназначен за адресатите на заповедта по ал. 1.

(5) Със заповедта по ал.1, се определя мястото и срокът за съхранение на изнесените вещи, а БМ „СПЖФНСИ“ при Община Пазарджик осигурява транспортирането и съхранението им. Вещите се съхраняват за срок от три месеца, след което общинска администрация не носи отговорност за тях. При връщане на вещите, лицата заплащат направените разходи за съхранението и транспортирането, в размер не по-малко от 400 лева.

(6) Лицата, които владеят или държат общински жилищен имот без правно основание заплащат 3-(три) кратния размер на наемната цена ежемесечно до освобождаване на имота.”

**§ 6.** Изменя се и се допълва чл. 14, алинея едно, т.1, като след изразът „годни за постоянно обитаване” вместо „;” се поставя „,” и текстът: „или право на ползване в/у тях, които отговарят на или превишават нормите за жилищно настаняване, определени в чл. 7 от Наредбата;”

- В алинея едно, точка 3, вместо: „след 13 март 1990 г.,” се записва „през последните 15 г.,”

- В алинея едно, точка 4, след изразът: „раздел Критерии за образуване на продажни цени на жилищата от настоящата наредба” се поставя запетая и се записва „съответстващо на нуждите за жилищна задоволеност, определена с нормите по чл. 7 от Наредбата. Определя се пазарна цена за частно жилище, като усреднена цена от независим оценител;”

- Изменя се и се допълва алинея едно, точка 6, както следва:

„6. имат постоянен адрес в населеното място най-малко 5 /пет/ години, с изключение на единия от членовете на семейството - за сключилите брак през този период;”

- Изменя се и се допълва алинея две, както следва:

„Обстоятелствата по предходната алинея се установяват:

1. по т.1 - с декларация и съответните документи от гражданите, и констативен протокол от Комисия по чл. 196, ал. 1 от ЗУТ;

2. по т.2 и т. 3 - с декларация от гражданите;

3. по т. 4 - т. 6 – с декларация и документи от гражданите;

4. по т. 7 - от комисия, назначена от кмета на общината по реда на чл.18, ал.1.”

- Създава се алинея три, както следва:

„На условията по ал. 1 трябва да отговарят и членовете на семейството на кандидатите.”

**§ 7.** Изменя се чл.15, алинея 2, като вместо: «извършиват от съответните служби на общинската администрация по местонахождение на имота» се записва: „представят от гражданите”.

**§ 8.** Допълва се чл. 20, като се създава алинея три, със следното съдържание: „Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни да подават молба-декларация по образец ежегодно между 1 и 31 декември.”

**§ 9.** Допълва се чл. 21, ал.1, като се създават точки 4,5 и 6, както следва:

„4. Неотговарящите на условие по чл. 14.

5. *Неизпълнителните задължения по чл. 20, ал. 1 и ал. 3 - за срок от 3 години;*  
6. *лицата по чл. 11, ал.4 - за срок от 3 години.*”

- Изменя се чл. 21, ал.2, като вместо: „2 години” се записва: „три години”.

§ 10. Към член 23, ал. 3, след действащия текст, се добавя изречението: „В списъка не се включват лицата не изпълнили изискването по чл. 20, ал.3.”

§ 11. Изменя се чл. 31, като вместо „зам.кмет” се записва „Управител на БМ «СПЖФНСИ» - Жилфонд».

§ 12. Изменя се и се допълва се чл. 35, ал. 2, като вместо «лицензиран» се записва «правоспособен» и след «чл. 35, ал.1» се поставя вместо «.» «,», и изразът «за сметка на заинтересованите лица.»

§ 13. Изменя се чл. 37, ал.1 и се създава алинея 2, както следва:

«(1) *Общинските жилища могат да се продават на настанените в тях наематели, имащи право да ги закупят по пазарни цени, определени от правоспособен оценител на имоти, корегирани, както следва:*

- *за лица, обитавали общинското жилище за период от 5 год. до 10 год. включително, пазарната цена се намалява с 10 %;*

- *за лица, обитавали общинското жилище за период над 10 год. до 15 год. включително, пазарната цена се намалява с 15 %;*

- *за лица, обитавали общинското жилище за период над 15 год., пазарната цена се намалява с 20 %.*

(2) *В случаите по чл. 12а за пълнолетните деца срокът по чл. 37, ал.1 започва да тече от датата на влизане в сила на издадената заповед. В случаите по чл. 12а, относно преживелия съпруг/съпруга и непълнолетните/малолетните деца се взема предвид датата на влизане в сила на заповедта, издадена на починалия съпруг/съпруга/родител.*”

§ 14. Създава се чл. 43, ал.2, който гласи:

«*Ведомствените жилища на общината могат да се продават на служители, които имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация.*”

§ 15. Създава се чл. 44, ал.5, който гласи:

„*Когато плащането не се извърши в определения срок, заповедта се отменя след Решение на Общински съвет със Заповед на кмета на общината и преписката за продажба се прекратява.*”

§ 16. Навсякъде в наредбата прилагателното «лицензиран» се заменя с «правоспособен».

§ 17. В Преходните и заключителни разпоредби се създава § 11, както следва:

„*Наредбата е изменена и допълнена с Решение №... от ....., взето с Протокол №.... Измененията и допълненията влизат в сила 7 дни от приемането ѝ.*”

§ 18. В Преходните и заключителни разпоредби се създава § 12, както следва:

„§ 12. *Започнатите производства за продажба на общински имоти, за които има подадена Молба преди влизане в сила на наредбата, се довършват по стария ред. За недовършените производства за продажба на общински имоти, за които има издадена заповед, измененията и допълненията влизат в сила от 1.1.2024 г.*”

Формуляр за частична предварителна оценка на въздействието\*

(Приложете към формуляра допълнителна информация/документи)

**Институция:** Община Пазарджик

**Нормативен акт:** Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик (Наредбата)

Контакт за въпроси: **г-н Румен Кожухаров** – Секретар на Община Пазарджик

Телефон: **034/402307**

**1. Дефиниране на проблема:** Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик (Наредбата) е приета с Решение № 49 от 31 март 2005 г., взето с Протокол № 5 на Общински съвет Пазарджик на основание чл.45а от Закона за общинската собственост (ЗОС) и с нея се уреждат отношенията, които са свързани с реда и условията за установяване на жилищни нужди на граждани, за настаняване под наем, управление и продажба на жилища - общинска собственост.

Причините, които налагат приемането на измененията и допълненията на Наредбата, е необходимостта от прецизиране на текстове от наредбата с цел по-ефективен контрол върху наемателите на общинските жилища, изискуемите документи, регулира се процеса на картотекиране на нуждаещите се граждани, като се въвеждат ежегодни декларации, които следва да се подават от тях, редактират се две подзаконовни разпоредби, отменени от Административен съд Пазарджик, чиято липса създава празноти и които са необходими за правилното функциониране на процедурите, уредени с Наредбата.

С промените в Проекта на Наредбата се предлага изменение на базов показател: продажната цена на общинско жилище. От последните изменения на продажните цени на общинските имоти изминаха 3 години. За това време минималната работна заплата в страната се е повишила с 28 %, инфлацията е 31 % за м.юли 2023 г. спрямо месец юли 2020 г. В действащата наредба продажните цени на общинските жилища се формират от данъчната оценка на имота, увеличена с коефициент 1,2 - за града и 2 - за с. Главиница. Общината към настоящия момент сключва отчуждителни сделки с наемателите, при изключително неизгодни за нея условия, като продава общинските имоти на цени, които са с повече от 240 % по-ниски от пазарните. От друга страна наемателите, решили да предприемат закупуване на общинско жилище са преодолели недоимъка и са решили да придобият за себе си общинския имот, те имат възможност да извършат подобна инвестиция, не без помощта на общината, която изпълнявайки своята социална функция им е предоставила общински жилища срещу символичен наем. Би следвало да се намери приемлив компромис, усреднена цена за общинските имоти. Предложената с настоящия проект промяна ще намали загубите на Общината от продажбата на общински жилища, същевременно се предвижда процентна отстъпка от цената за

дългогодишните наематели, съобразно времето, през което са живели в общинското жилище.

Предвижда се отлагателен срок на действие на променената разпоредба, касаеща продажбите на общинските жилища, така че да се защитят наемателите, които вече са подали молби за закупуване на общински имот, преди влизане в сила на наредбата, или има влязло в сила решение на Общинския съвет за продажбата, като е останала последната стъпка от процедурата – заплащане на продажната цена от наемателя.

В предложения проект на Наредбата са предвидени възможности за закупуване на общинско жилище и от преживелия съпруг и децата му, които са живяли с него, като се запазват отстъпките от цената:

*«(1)Общинските жилища могат да се продават на настанените в тях наематели, имащи право да ги закупят по пазарни цени, определени от правоспособен оценител на имоти, корегирани, както следва:*

*- за лица, обитавали общинското жилище за период от 5 год. до 10 год. включително, пазарната цена се намалява с 10 %;*

*- за лица, обитавали общинското жилище за период над 10 год. до 15 год. включително, пазарната цена се намалява с 15 %;*

*- за лица, обитавали общинското жилище за период над 15 год., пазарната цена се намалява с 20 %.*

*(2) В случаите по чл. 12а за пълнолетните деца срокът по чл. 37, ал.1 започва да тече от датата на влизане в сила на издадената заповед. В случаите по чл. 12а, относно преживелия съпруг/съпруга и непълнолетните/малолетните деца се взема предвид датата на влизане в сила на заповедта, издадена на починалия съпруг/съпруга/родител.»*

За избягване натрупването на задължения за използвани консумативи по партиди на Община Пазарджик, с проекта се въвеждат правила за наемателите в месечен срок от сключване на договора за наем на общински имот, да извършват регистрация по своя постоянен адрес и да разкрият партиди на свое име с експлоатационните дружества за ползването на ел. енергия, вода и др. консумативи, като уведомят БМ „СПЖФНСИ” при Община Пазарджик за промяната.

Проектът на Наредба включва нов раздел и текстове, регламентиращи прекратяване на наемния договор с неизрядни наематели, които не опазват жилищата, в които са настанени, системно нарушават добрите нрави или обществения ред, не обитават жилищата, не ги използват по предназначение или вече не отговарят на условията за настаняване в общинско жилище. Измененията и допълненията в Проекта уреждат процедура на принудително изземване на общинско жилище в предвидените със закон случаи, включително описване, извозване, съхранение и връщане на завареното имущество от Общината.

Към настоящия момент често възникват ситуации, при които наемателите не обитават предоставеното им жилище и трайно пребивават на територията на други държави. С настоящият Проект се предвижда механизъм за уведомяване на БМ „СПЖФНСИ” – Жилфонд, когато лицето или семейството отсъства от жилището повече от 3 месеца, в случаите на работа или учение в друго населено място, в страната или чужбина, както и предварително заплащане на наемната цена за 12 месеца или периода на отсъствието, като гаранция и с цел осъществяване на по-ефективен и качествен контрол върху наемателите на общинските жилищни имоти.

**1.1. Кратко опишете проблема и причините за неговото възникване. Посочете аргументите, които обосновават нормативната промяна.**

Във времена на невиждана инфлация и поскъпване стандарта на живот, следва да се намери приемлив компромис, усреднена продажна цена за общинските имоти, които се продават на настанените в тях наематели. Така ще се намалят загубите на Общината, които са 240% при продажбата на общинските имоти спрямо пазарната им цена, и същевременно да се предвиди отстъпка от цената за добросъвестните наематели, които години наред са живели в общинския имот.

С настоящите изменения и допълнения на местния подзаконов акт се предвижда преживелият съпруг/а и децата му, да закупят общинското жилище, в което са живяли дълги години.

В практиката са много примерите на наематели на общински имоти, които не заплащат своевременно задълженията си за използвани консумативи в жилището - ел. енергия, вода и др. консумативи. В действащия подзаконов акт липсва изрична уредба, вменяваща задължение на наемателя да разкрие партида на свое име с експлоатационните дружества и да уведоми Община Пазарджик за промяната. С настоящите промени се отстраняват посочените празноти и се разписват ясни правила за това в Проекта на Наредбата.

В практиката по прилагането на наредбата се констатира недостатъци и липса на ефективен контрол върху наемателите на общинските жилища, във връзка с ниските цени на продаваните общински жилища на настанените в тях наематели, общината търпи загуби.

*1.2. Опишете какви са проблемите в прилагането на съществуващото законодателство или възникналите обстоятелства, които налагат приемането на ново законодателство. Посочете възможно ли е проблемът да се реши в рамките на съществуващото законодателство чрез промяна в организацията на работа и/или чрез въвеждане на нови технологични възможности (например съвместни инспекции между няколко органа и др.).*

Не е възможно проблемът да бъде разрешен в действащата Наредба, без тя да бъде изменена и допълнена. Няма да се повиши контролът върху наемателите на общинските жилища; няма да се преодолеят недостатъците, констатирани в практиката по прилагането на наредбата, нито ще се детайлизира, нито ще се запълнят подзаконовите празноти; няма да се постигне баланс в общинския бюджет.

Не е възможно проблемът да бъде решен без промяна на посочените разпоредби.

*1.3. Посочете дали са извършени последващи оценки на нормативния акт, или анализи за изпълнението на политиката и какви са резултатите от тях?*

Последващи оценки на въздействието до този момент не са извършвани.

- 2. Цели:** 1. по-ефективен контрол върху наемателите на общинските жилища;  
2. преодоляване на недостатъците, констатирани в практиката по прилагането на наредбата – внасяне на детайлност, запълване на подзаконови празноти;  
3. внасяне на баланс в бюджета на общината.

*Посочете целите, които си поставя нормативната промяна, по конкретен и измерим начин и график, ако е приложимо, за тяхното постигане. Съответстват ли целите на действащата стратегическа рамка?/*

**1. Идентифициране на заинтересованите страни:**

Община Пазарджик и контролните ѝ звена;  
ФЛ на територията на Община Пазарджик с установени жилищни нужди.

*Посочете всички потенциални засегнати и заинтересовани страни, върху които предложението ще окаже пряко или косвено въздействие (бизнес в дадена област/всички предприемачи, неправителствени организации, граждани/техни представители, държавни органи, др.).*

#### **4. Варианти на действие:**

При този нормативен акт не е възможно да бъдат формулирани варианти, различни от вариант „без действие” и предложени вариант за приемане на наредбата.

По своята същност Наредбата осъществява пряко регулиране на всички заинтересовани субекти и поради тази причина вариантите са само два - Вариант 1 „Без действие” и Вариант 2 „Приемане на наредбата”. Всякакъв друг междинен вариант не би постигнал заложените цели.

##### **Вариант за действие 1 „Без действие”:**

При този вариант ще продължи да се наблюдава:

- недостатъци и празноти в Наредбата;
- липса на ефективен контрол върху наемателите на общинските жилища;
- загуби на общинския бюджет от продажбата на жилищата на настанените в тях наематели.

##### **Вариант за действие 2 „Приемане на наредбата”:**

При този вариант ще бъдат осигурени:

1. по-ефективен контрол върху наемателите на общинските жилища;
2. преодоляване на недостатъците, констатирани в практиката по прилагането на наредбата – внасяне на детайлност, запълване на подзаконовите празноти;
3. балансиран приходи в общинския бюджет.

*Идентифицирайте основните регулаторни и нерегулаторни възможни варианти на действие от страна на държавата, включително варианта „без действие”.*

#### **5. Негативни въздействия:**

##### **Вариант за действие 1 „Без действие”:**

Ще продължат да се наблюдават:

- недостатъци и празноти в Наредбата;
- липса на ефективен контрол върху наемателите на общинските жилища;
- загуби на общинския бюджет от продажбата на жилищата на настанените в тях наематели.

##### **Вариант за действие 2 „Приемане на наредбата”:**

За Община Пазарджик и заинтересованите лица при Вариант 2 „Приемане на Наредбата” няма да настъпят негативни въздействия;

Проектът на предлаганата Наредба не изисква допълнителни финансови или други средства.

*Опишете качествено (при възможност - и количествено) всички значителни потенциални икономически, социални, екологични и други негативни въздействия за всеки един от вариантите, в т.ч. разходи (негативни въздействия) за идентифицираните заинтересовани страни в резултат на предприемане на действията. Пояснете кои разходи (негативни въздействия) се очаква да бъдат второстепенни и кои да са значителни.*

## 6. Положителни въздействия:

**Вариант за действие 1 „Без действие“:** За всички заинтересовани страни – ще продължат да се наблюдават:

- недостатъци и празноти в Наредбата;
- липса на ефективен контрол върху наемателите на общинските жилища;
- загуби на общинския бюджет от продажбата на жилищата на настанените в тях наематели.

## **Вариант за действие 2 „Приемане на наредбата“:**

При този вариант ще бъдат осигурени:

1. по-ефективен контрол върху наемателите на общинските жилища;
2. преодоляване на недостатъците, констатирани в практиката по прилагането на наредбата – внасяне на детайлност, запълване на подзаконовни празноти;
3. балансиран приходи в общинския бюджет.

*Опишете качествено (при възможност - и количествено) всички значителни потенциални икономически, социални, екологични и други ползи за идентифицираните заинтересовани страни за всеки един от вариантите в резултат на предприемане на действията. Посочете как очакваните ползи кореспондират с формулираните цели.*

## 7. Потенциални рискове:

Не се предвиждат конкретни рискове при реализирането на Вариант 2 „Приемане на наредбата“. Възможно е възникване на съдебни спорове с физическите и юридически лица, но това е тяхно законово право.

*Посочете възможните рискове от приемането на нормативната промяна, включително възникване на съдебни спорове.*

## 8.1. Административната тежест за физическите и юридическите лица:

- Ще се повиши
- Ще се намали
- Няма ефект

## 8.2. Създават ли се нови регулаторни режими? Засягат ли се съществуващи режими и услуги?

Не се създават нови регулаторни режими и услуги, допринасящи за регламентирано гарантиране правата на гражданите. Проектът е съобразен със Закона за общинската собственост, Закона за независимите оценители, Закона за нормативните актове, Административнопроцесуалният кодекс (АПК).

## 9. Създават ли се нови регистри?

**Не се създават нови регистри.**

*Когато отговорът е „да“, посочете колко и кои са те.*

## 10. Как въздейства актът върху микро-, малките и средните предприятия (МСП)?

- Актът засяга пряко МСП

Актът не засяга МСП

Няма ефект

**11. Проектът на нормативен акт изисква ли цялостна оценка на въздействието?**

Да

Не

**12. Обществени консултации:**

Най - важните въпроси за обществената консултация – срещи със заинтересованите страни:

V1.: Ясни ли са предложените разпоредби?

V2.: Подходящо ли е нивото на детайлизация за нормативен акт?

V3.: Други предложения и коментари.

Проектът на наредбата е публикуван в интернет страницата на Общината и на Общинския съвет за обществени консултации.

Чрез публикацията проектът на наредбата е представен на заинтересованите граждани (ФЛ).

Справката за отразените становища след обществените консултации ще бъде публикувана на официалната страница на Община Пазарджик.

*Обобщете най-важните въпроси за консултации в случай на извършване на цялостна оценка на въздействието или за обществените консултации по чл. 26 от Закона за нормативните актове. Посочете индикативен график за тяхното провеждане и видовете консултационни процедури.*

**13. Приемането на нормативния акт произтича ли от правото на Европейския съюз?**

Да

Не

Приемането на Наредбата за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища, собственост на Община Пазарджик произтича от съгласуването с вътрешното законодателство на Република България – ЗОС,ЗНО,ЗНА,АПК, ЗМСМА, съобразени с правото на Европейския съюз.

*Моля посочете изискванията на правото на Европейския съюз, включително информацията по т. 8.1 и 8.2, дали е извършена оценка на въздействието на ниво Европейски съюз, и я приложете (или посочете връзка към източник).*

**14. Име, длъжност, дата и подпис на директора на дирекцията, отговорна за изработването на нормативния акт:**

**Име и длъжност:** Румен Кожухаров, Секретар на Община Пазарджик

**Дата:**

**Подпис:**