

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 „СПФЖНСИ” 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 „СПФЖНСИ” – 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 невиджана 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, вменияваща 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 предложения 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 подзаконовите 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

X 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

Акът 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:

В1.: Ясни ли са предложените разпоредби?

В2.: Подходящо ли е нивото на детайлизация за нормативен акт?

В3.: 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: