



**О Б Щ И Н А Б У Р Г А С**  
8000 Бургас, ул. „Александровска” № 26  
тел. централа: 056/ 84 09 15-19; факс: 056/ 84 13 14  
www.burgas.bg; електронна поща: obshtina@burgas.bg



<b>ОБЩИНА БУРГАС</b>	
п. код 8000	
Регистрационен индекс и дата	
61-00-11	08.01.2016г

ДО  
Г-Н КОСТАНТИН ЛУКОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
БУРГАС

<b>ОБЩИНСКИ СЪВЕТ</b>	
БУРГАС	
Регистрационен индекс и дата	
0800-4235	08.01.16

Всички ПК

08.01.2016г.

#### ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ДИМИТЪР НИКОЛОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА БУРГАС

Относно: Приемане на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища – приета с решение на Общински съвет - Бургас по т. 6, Протокол № 29/17 и 18.12.2009 г., изм. и доп. с решения на Общински съвет – Бургас, по т. 7, Протокол № 40/21 и 26.10.2010 г., по т. 16 и т. 17, Протокол № 7/21 и 23.02.2012 г., по т. 13, Протокол № 14/30.10 и 01.11.2012 г., по т. 47, Протокол № 25/25.06.2013 г.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,  
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Проектът за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища е изготвен на основание чл. 45а и чл. 46, ал. 1, т. 9 от Закона за общинската собственост и във връзка с депозирана докладна записка до Общински съвет – Бургас с предложение за вземане на решение от Общински съвет – Бургас за промени в структурата на общинската администрация в община Бургас. Приемането на настоящия проект на наредба е обусловено от предложението за решение за структурни промени в общинската администрация и се налага с оглед привеждане в съответствие и недопускане на противоречия в актовете на Общински съвет – Бургас.

Друго основание за предлагания проект на наредба са резултатите от извършената от общинската администрация периодична служебна проверка по прилагането на подзаконвия акт, и преценката за съответствие на наредбата с действащото законодателство, в т.ч. с правилата за изготвяне на нормативни актове и в частност -

установените изисквания за кратка, ясна и точна формулировка на нормативните разпоредби.

Предложените промени в структурата на общинската администрация, изразяващи се в обединяване на дейности, касаещи общинските жилища - картотекиране на гражданите с установени жилищни нужди; поддържане на картотека на нуждаещите се от жилище лица и архив на подадените заявления; изготвяне на годишен списък за настаняване под наем в общински жилища; изготвяне на настанителни заповеди и договори за наем за общински жилища; поддържане и ремонт на общинските жилища; контрол по изпълнение на сключените наемни договори; прекратяване на наемните отношения с наематели на общински жилища, изземване на общински жилища от държащите ги без правно основание лица и др., обосновават изготвените изменения и допълнения на наредбата в частта относно предоставянето им за осъществяване на ОП „Общински имоти“.

Понастоящем гореспоменатите дейности се осъществяват от две обособени звена в структурата на общинската администрация – Отдел „Общински жилища“ в Дирекция „Управление на общинската собственост“ и Общинско предприятие „Общински имоти“. ОП „Общински имоти“ разполага със значително по-голяма материално-техническа база, сграден фонд (помещения) и персонал за осъществяване на дейностите, свързани с общинските жилища. С оглед съотношението в капацитета на двете звена, обективно възможно и целесъобразно би било общинското предприятие да поеме за изпълнение и задачите, осъществявани от досегашния отдел „Общински жилища“, като отделът да бъде включен в структурата на ОП „Общински имоти“.

В този смисъл са част от предложенията за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища по настоящия проект.

Предложението, касаещо изменение в условията за настаняване и в частност изменението, предлагано с разпоредбата на досегашната чл. 4, ал. 1, т. 9 е продиктувано от установения висок праг на минималния средномесечен доход на член от семейството на заявителя.

От проверката за съответствие на наредбата с правилата за изготвяне на нормативни актове се установява, че регламентацията на обществените отношения, свързани с ползването на общински жилища, е уредена разпокъсано и непоследователно в структурно и съдържателно отношение в частта относно основанията за прекратяване на наемните отношения. В друга част, разпоредби от наредбата са недостатъчно ясно и точно формулирани или се нуждаят от доразвитие.

Тези констатации и установената законова делегация в чл. 45а и чл. 46, ал. 1, т. 9 от Закона за общинската собственост обосновават приемането на останалите предложения за изменения и допълнения на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, в т.ч. предложението за приемане на нова Глава пета „а“, наименувана Прекратяване на наемните правоотношения.

Предлаганият проект на наредба цели на първо място синхронизация и своевременно отстраняване на противоречия в актовете на Общински съвет. На следващо място, проектът има за цел да улесни гражданите посредством предоставянето на комплексно обслужване, свързано с общинските жилища, чрез осъществяването му от едно структурно звено – ОП „Общински имоти“, както и цели оптимизация в работата на общинската администрация. Проектът за изменение и допълнение на наредбата цели усъвършенстване и развитие на действащата подзаконова нормативна база, в т.ч. чрез предложения за по-точна и ясна формулировка на разпоредбите на наредбата, предлагаща адекватна и възможно най-пълна регламентация на уредените с нея обществени отношения в съответствие с хипотези, налагани от практиката и с констатациите от периодични служебни проверки по прилагането на подзаконовите актове при съблюдаване принципа на добрата администрация.

Прилагането на предлаганите изменения и допълнения с проекта на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища не изисква финансови средства.

Предлаганият проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища е с правно основание чл. 21, ал. 1, т. 23 и ал. 2 от ЗМСМА, и чл. 45а и чл. 46, ал. 1, т. 9 от Закона за общинската собственост. Проектът е съобразен с европейското законодателство - Регламент (ЕО) № 1082/2006 г. на Европейския парламент и на Съвета и Европейската харта за местно самоуправление, както и с разпоредбите и целите на националното и местно законодателство.

Проектът на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища е обявен на интернет страницата на Общински съвет - Бургас в изпълнение на чл. 26 от ЗНА.

Предвид изложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 23 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация вр. чл. 45а и чл. 46, ал. 1, т. 9 от Закона за общинската собственост, предлагам Общински съвет – Бургас да вземе следното

## **РЕШЕНИЕ:**

**Приема Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища, приета с решение на Общински съвет - Бургас по т. 6, Протокол №29/17 и 18.12.2009 г., изм. и доп. с решения на Общински съвет – Бургас по т. 7, Протокол №40/21 и 26.10.2010 г., по т. 16 и 17, Протокол №7/21 и 23.02.2012 г., по т. 13, Протокол №14/30.10 и 01.11.2012 г., по т. 47, Протокол №25/25.06.2013 г., както следва:**

**§ 1.** Навсякъде в наредбата думите „отдел „Жилищна политика“ се заменят съответно с „Общинско предприятие „Общински имоти“, освен в чл. 8, ал. 2.

**§ 2.** Член 1 се изменя така:

„С тази наредба се определят условията и редът за установяване на жилищни нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища на територията на община Бургас“

**§ 3.** В чл. 3, алинея 2 се изменя така:

„(2) Жилищата по ал. 1 се определят от общинския съвет по предложение на кмета на общината и могат да се променят съобразно потребностите в общината.“

**§ 4.** В чл. 4 се правят следните изменения:

а) в ал. 1, точка 9 се изменя така:

„нетният средномесечен доход на член от семейството за предходните шест месеца е не по-висок от един път и половина размера на минималната работна заплата за страната;“;

б) в ал. 2 думата „на“ се заменя с „от“;

**§ 5.** В чл. 5 се правят следните изменения:

а) в ал. 1, точка 1 се изменя така:

„незаемащи жилищна площ или ползващи нежилищни помещения като бараки, изби, подпокривни пространства и други непригодни за ползване помещения не по-малко от една година преди подаване на заявлението за картотекиране;“

б) в ал. 1, точка 2 се изменя така:

„живеещи при условията на свободно договаряне не по-малко от шест месеца преди подаване на заявлението за картотекиране, с наемодател по договора за наем – лице, което не е роднина на заявителя или на член от неговото семейство по права линия без ограничение, а по сребрена линия – до втора степен включително;“;

в) в ал. 1, точка 3 се изменя така:

„заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите за настаняване по чл. 19.“;

г) алинеи 4 и 5 се отменят.

**§ 6.** В чл. 6 се правят следните изменения:

а) алинея 1 се изменя така:

„Общинско предприятие „Общински имоти“ съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилище лица и техните семейства, които отговарят на условията по чл. 4.“;

б) в ал. 3, точка 1 се изменя така:

„имената по документ за самоличност, ЕГН или ЛНЧ, месторождението, семейното положение, местоработата и продължителността на адресната регистрация (постоянен и настоящ адрес) на заявителя и членовете на неговото семейство;“;

в) в ал. 3, точка 3 се изменя така:

„разпоредителните сделки с имоти, извършени през последните десет години;“;

г) в ал. 3, точка 5 се изменя така:

„жилищните условия, при които живее кандидатът за общински наемател и неговото семейство към момента на подаване на заявлението: вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), площта и собствеността на обитаваните помещения, брой съжителстващи лица или семейства;“;

д) в ал. 3, т. 7 думата „предишни“ се заменя с „предходни“.

**§ 7.** Чл. 7 се правят следните изменения:

а) алинея 1 се изменя така:

„Заявлението за картотекиране се подава до кмета на общината чрез Общинско предприятие „Общински имоти“;

б) алинея 3 се изменя така:

„Към декларацията заявителят прилага за всеки член от семейството;“;

в) в ал. 3, точка 7 се изменя така:

„удостоверение от съответната Дирекция „Бюро по труда“, че през предходния шестмесечен период лицето е било безработно с или без право на парично обезщетение;“

г) в ал. 3, т. 8 думите „удостоверение от Общинско предприятие „Общински имоти“ се заменят със „справка от отдел „Стопанисване“ в Общинско предприятие „Общински имоти“;

д) в ал. 3, точка 11 се изменя така:

„копие от лична карта, когато такава следва да бъде издадена съгласно българското законодателство;“;

е) алинея 4 се изменя така:

„Документите по предходната алинея се предоставят лично от заявителя, с изключение на удостоверенията по т. 1 и 2, издавани от Дирекция „Местни приходи от данъци, такси и реклама“ при община Бургас и справката по т. 8, с които Общинско предприятие „Общински имоти“ се снабдява служебно.“;

ж) в ал. 5, изречение второ думите „от“ и „заверени“ се заменят съответно с „чрез“ и „заверен“;

з) алинея 7 се изменя така:

„Общинско предприятие „Общински имоти“ и комисията по чл. 8, ал. 1 може да изискват допълнително документи за установяване на сочените в декларацията обстоятелства, да събират служебно такива, както и да извършват проверки по настоящ адрес на заявителя. Когато следва да се представят допълнително документи, на заявителя се определя срок, съобразен със сроковете за издаването им.“;

и) алинея 8 се изменя така:

„Общинско предприятие „Общински имоти“ не може да откаже приемането на декларация. Декларацията се регистрира с входящия номер на заявлението и датата на подаването ѝ.“

**§ 8.** В чл. 8, алинея 2, изречение второ думите „Жилищна политика“ се заменят с „Общински жилища“ и накрая на изречението се добавя „в Общинско предприятие „Общински имоти“.

**§ 9.** В чл. 9, ал. 1 думите „на“ и „попълнят“ се заменят съответно с „в“ и „подадат“.

**§ 10.** Член 14 се изменя така:

„Документите на лицата, кандидатстващи за картотекиране, както и на изключените от картотеката, се съхраняват пет години от влизане в сила на заповедта, с която се отказва картотекиране или се изключва от картотеката съответното лице.“

**§ 11.** В чл. 18 се правят следните изменения:

а) алинея 3 се изменя така:

„Гражданите в списъка за предходната година, които не са били настанени в общинско жилище, се включват с предимство в списъка за текущата година, но при спазване на установената поредност по групи и в случай че са изпълнили изискванията по чл. 9 и отговарят на условията по чл. 4.“;

б) алинея 5 се изменя така:

„В заповедта за настаняване се посочват: имената по документ за самоличност и ЕГН или ЛНЧ на настаненото лице, броят, имената и ЕГН или ЛНЧ на членовете на семейството, видът и административният адрес на жилището, срокът за настаняване и наемната цена.“;

в) в ал. 6 изразът „размер на депозита“ се заменя с „дължимият задатък“;

г) в ал. 7 думите „на“ и „попълнят“ се заменят съответно с „в“ и „подадат“;

д) алинея 8 се изменя така:

„При неизпълнение на задължението по предходната алинея наемателят и неговият съпруг/а не подлежат на ново картотекиране и нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.“;

е) алинея 9 се отменя.

**§ 12.** Чл. 19, алинея 1 се изменя така:

„Определят се следните норми за жилищно настаняване:“.

**§ 13.** В чл. 20, ал. 2 думата „задоволяване“ се заменя с „настаняване“.

**§ 14.** В чл. 24 се правят следните изменения:

а) в ал. 2 думата „депозит“ се заменя със „задатък“;

б) ал. 3 се изменя така:

„Гражданинът и неговото семейство се считат за изключени от картотеката с издаването на заповедта по предходната алинея.“

**§ 15.** В чл. 25, т. 1 изразът „без Комисия“ се заличава.

**§ 16.** В чл. 26, т. 3 изразът „задоволяване на жилищни нужди“ се заменя с „жилищно настаняване“.

**§ 17.** В чл. 27 се правят следните изменения:

а) ал. 2, точка 1 се изменя така:

„имената по документ за самоличност, ЕГН или ЛНЧ, семейното положение, местоработата и адресната регистрация (постоянен и настоящ адрес) на заявителя и членовете на неговото семейство;“

а) ал. 2, точка 5 се изменя така:

„жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на заявлението; вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), площта и собствеността на обитаваните помещения, брой съжителстващи лица или семейства.“;

б) алинея 3 се изменя така:

„За документите, подлежащи на представяне с декларацията и подаването им важат условията и реда, определени в чл. 7.“

**§ 18.** Чл. 28, алинея 4 се изменя така:

„Въз основа на представения протокол кметът на общината издава заповед за настаняване или отказва настаняване в резервно жилище. Заповедта с която се отказва настаняване в резервно жилище подлежи на оспорване по реда на Административнопроцесуалния кодекс.“

**§ 19.** В чл. 29 се правят следните изменения:

а) алинея 1 се изменя и допълва така:

„Настаняването под наем на одобрените за настаняване в резервно жилище се извършва при условията на чл. 19, със заповед на кмета на общината. При недостиг на резервни жилища, в случай на природни и стихийни бедствия и аварии, лицата, отговарящи на условията по чл. 25, т. 1, предложение първо и чл. 26, ал. 1 се настаняват в свободни жилища по чл. 3, ал. 1, т. 1 и т. 3.“;

б) алинея 2 се изменя и допълва така:

„В заповедта за настаняване се посочват: имената по документ за самоличност и ЕГН или ЛНЧ на настаненото лице, броят, имената и ЕГН или ЛНЧ на членовете на семейството, видът и административният адрес на жилището, срокът за настаняване и наемната цена.“;

в) в ал. 3 след думата „срокът“ се добавя изречение „дължимият задатък“;

г) в ал. 4 думите „на“ и „попълнят“ се заменят съответно с „в“ и „подадат“ и накрая на изречението се добавя „и представят документи за променените обстоятелства.“;

д) алинея 5 се изменя така:

„При неизпълнение на задължението по предходната алинея наемателят и неговият съпруг/а нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.“

**§ 20.** В чл. 30 се правят следните изменения:

а) в ал. 1 думите „на основание“ се заменят с „по реда на“, а думите „от наредбата“ се заличават;

б) в ал. 3 след думите „по чл. 6“ се добавя „ал. 2“.

**§ 21.** В чл. 31 думите „съответно“ и „от настоящата наредба“ се заличават.

**§ 22.** В чл. 33 се правят следните изменения:

а) ал. 2, точка 1 се изменя така:

„броят, имената по документ за самоличност, ЕГН или ЛНЧ, местоработата и адресната регистрация (постоянен и настоящ адрес) на членовете на семейството;“;

б) ал. 2, точка 5 се изменя така:

„жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на заявлението; вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), площта и собствеността на обитаваните помещения, брой съжителстващи лица или семейства.“

**§ 23.** В чл. 35, ал. 1 думите „с оглед установяване на обстоятелствата по чл. 32“ се заличават.

**§ 24.** В чл. 36 се правят следните изменения:

а) алинея 2 се изменя и допълва така:

„В заповедта за настаняване се посочват: имената по документ за самоличност и ЕГН или ЛНЧ на настанения служител, броят, имената и ЕГН или ЛНЧ на членовете на семейството, видът и административният адрес на жилището, срокът за настаняване и наемната цена.“;

б) в ал. 3 след думата „срокът“ се добавя „дължимият задатък“;

в) в ал. 4 думите „на“ и „попълнят“ се заменят съответно с „в“ и „подадат“;

г) алинея 5 се изменя така:

„При неизпълнение на задължението по предходната алинея, наемателят и неговият съпруг/а нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.“

**§ 25.** Създава се глава пета „а“ с чл. 36а:

„Глава пета „а“

Прекратяване на наемните правоотношения

Чл. 36а. (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена или на консумативните разноси 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;

6. изтичане на срока за настаняване;

7. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, определени в чл. 4, ал. 1;

8. неизпълнение на задължението за уведомяване при промяна в данните и условията за настаняване, посочено в чл. 18, ал. 7, чл. 29, ал. 4 и 36, ал. 4;

9. незаемане на определеното за ползване жилище при условията и в срока по чл. 20, ал. 4 ;

10. използване на жилището не по предназначение;

11. пренаемане на жилището или на части от него;

12. непредоставяне на достъп до общинското жилище за период по дълг от шест месеца;

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

**§ 26.** В чл. 37 се правят следните изменения:

а) в ал. 1, т. 6 думата „неизплатени“ се заличава;

б) досегашната ал. 3 става ал. 2.

**§ 27.** В чл. 38 се правят следните изменения:

а) в ал. 1 думата „четвърта“ се заменя с „пета“, а думите „от настоящата наредба“ се заличават;

б) в ал. 2 думата „в“ се заменя с „във“, а думата „общинско“ се заличава.

§ 28. В чл. 39, ал. 1 думите „по чл. 39 и чл. 40“ се заменят с „чл. 37, т. 5 и чл. 38, т. 5“, а думите „от настоящата наредба“ се заличават.

§ 29. В чл. 40 се правят следните изменения:

а) алинея 1 се изменя така:

„Общинските жилища, предназначени за продажба, могат да бъдат продавани след решение на общинския съвет, в което се посочва административният им адрес, включващ локализационните му единици, вид, застроена площ и продажна цена.“;

б) в ал. 3 думите „и върху цената по ал. 3 не се начислява ДДС“ се заличават.

§ 30. В чл. 41 се правят следните изменения:

а) алинея 1 се изменя така:

„Въз основа на решението по предходния член кметът на общината извършва продажба на определените за продажба жилища, като издава заповед, която се връчва на кандидат-купувача.“;

б) алинея 3 се изменя така:

„Когато не извърши дължимите плащания по ал. 2, заявителят губи правото на закупуване на жилището, определено за продажба с решението на общински съвет по чл. 40, а производството по продажба на общинския жилищен имот се прекратява.“

**ДИМИТЪР НИКОЛОВ**  
*Кмет на Община Бургас*



**Предложения по проекта могат да бъдат депозирани в Община Бургас, както и на следните електронни адреси: council@burgas.bg и b.kanchev@burgas.bg в 14-дневен срок от публикуването**

**МОТИВИ ЗА ПРИЕМАНЕ НА  
НАРЕДБА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАРЕДБАТА ЗА  
УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ НУЖДИ НА  
ГРАЖДАНИ, НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА ОБЩНСКИ  
ЖИЛИЩА**

**1. Причините, които налагат приемането**

Този проект за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища е изготвен на основание чл. 45а и чл. 46, ал. 1, т. 9 от Закона за общинската собственост и във връзка с депозирана докладна записка до Общински съвет – Бургас, съдържаща предложение за вземане на решение от Общински съвет – Бургас за промени в структурата на общинската администрация в община Бургас. Приемането на проекта на наредба е обусловено от вземането на решение за структурни промени в общинската администрация и се налага с оглед привеждане в съответствие и недопускане на противоречия в актовете на Общински съвет – Бургас.

Друго основание за предлагания проект на наредба са резултатите от извършената от общинската администрация периодична служебна проверка по прилагането на подзаконовия акт, и преценката за съответствие на наредбата с действащото законодателство, в т.ч. с правилата за изготвяне на нормативни актове и в частност - установените изисквания за кратка, ясна и точна формулировка на нормативните разпоредби.

Предложените промени в структурата на общинската администрация, изразяващи се в обединяване на дейности, касаещи общинските жилища - картотекиране на гражданите с установени жилищни нужди; поддържане на картотека на нуждаещите се от жилища лица и архив на подадените заявления; изготвяне на годишен списък за настаняване под наем в общински жилища; изготвяне на настанителни заповеди и договори за наем за общински жилища; поддържане и ремонт на общинските жилища; контрол по изпълнение на сключените наемни договори; прекратяване на наемните отношения с наематели на общински жилища, изземване на общински жилища от държащите ги без правно основание лица и др., обосновават изготвените изменения и допълнения на наредбата в частта относно предоставянето им за осъществяване на ОП „Общински имоти“.

Понастоящем гореспоменатите дейности се осъществяват от две обособени звена в структурата на общинската администрация – Отдел „Общински жилища“ в Дирекция „Управление на общинската собственост“ и Общинско предприятие „Общински имоти“. ОП „Общински имоти“ разполага със значително по-голяма материално-техническа база, сграден фонд (помещения) и персонал за осъществяване на дейностите, свързани с общинските жилища. С оглед съотношението в капацитета на двете звена, обективно възможно и целесъобразно би било общинското предприятие да поеме за изпълнение и задачите, осъществявани от досегашния отдел „Общински жилища“ в дирекция „Управление на общинската собственост“, като отделът да бъде включен в структурата на ОП „Общински имоти“.

В този смисъл са част от предложенията за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища по настоящия проект.

Предложението, касаещо изменение в условията за настаняване и в частност изменението, предлагано с разпоредбата на досегашната чл. 4, ал. 1, т. 9 е продиктувано

от установения висок праг на минималния средномесечен доход на член от семейството на заявителя.

От проверката за съответствие на наредбата с правилата за изготвяне на нормативни актове се установява, че регламентацията на обществените отношения, свързани с ползването на общински жилища, е уредена разпокъсано и непоследователно в структурно и съдържателно отношение в частта относно основанията за прекратяване на наемните отношения. В друга част, разпоредби от наредбата са недостатъчно ясно и точно формулирани.

Тези констатации и установената законова делегация в чл. 45а и чл. 46, ал. 1, т. 9 от Закона за общинската собственост обосновават приемането на останалите предложения за изменения и допълнения на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, в т.ч. предложението за приемане на нова Глава пета „а“, наименувана Прекратяване на наемните правоотношения.

## **2.Целите, които се поставят**

Предлаганият проект на наредба цели на първо място синхронизация и съвременно отстраняване на противоречия в актовете на Общински съвет. На следващо място, проектът има за цел да улесни гражданите посредством предоставянето на комплексно обслужване, свързано с общинските жилища, чрез осъществяването му от едно структурно звено – ОП „Общински имоти“, както и цели оптимизация в работата на общинската администрация. Проектът за изменение и допълнение на наредбата цели усъвършенстване и развитие на действащата подзаконова нормативна база, в т.ч. чрез предложения за по-точна и ясна формулировка на разпоредбите на наредбата, предлагаща адекватна и възможно най-пълна регламентация на уредените с нея обществени отношения.

## **3. Финансовите и други средства, необходими за прилагането на новата уредба**

Прилагането на предлаганите изменения и допълнения с проекта на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища не изисква финансови средства.

## **4. Очакваните резултати от прилагането, включително финансовите, ако има такива**

Прилагането на предлагания проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища цели съответствие и непротиворечие в актовете на Общински съвет, улесняване на гражданите с жилищни нужди, оптимизиране работата на общинската администрация, усъвършенстване и развитие в уредбата на обществените отношения в съответствие с хипотези, налагани от практиката и с оглед констатациите от периодични служебни проверки по прилагането на подзаконовите актове при съблюдаване принципа на добрата администрация.

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

Предлаганият проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища е с правно основание чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА и чл. 45а и чл. 46, ал. 1, т. 9 от Закона за общинската собственост. Проектът е съобразен с европейското законодателство - Регламент (ЕО) № 1082/2006 г. на Европейския парламент и на Съвета и Европейската харта за местно самоуправление, както и с разпоредбите и целите на националното и местно законодателство.

**Предложения по проекта могат да бъдат подавани в Община Бургас, както и на следните електронни адреси: council@burgas.bg и b.kanchev@burgas.bg в 14-дневен срок от публикуването**

## **ПРОЕКТ**

### **НАРЕДБА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАРЕДБАТА ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ НУЖДИ НА ГРАЖДАНИ, НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА ОБЩНСКИ ЖИЛИЩА**

**§ 1.** Навсякъде в наредбата думите „отдел „Жилищна политика“ се заменят съответно с „Общинско предприятие „Общински имоти“, освен в чл. 8, ал. 2.

**§ 2.** Член 1 се изменя така:

„С тази наредба се определят условията и редът за установяване на жилищни нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища на територията на община Бургас“

**§ 3.** В чл. 3, алинея 2 се изменя така:

„(2) Жилищата по ал. 1 се определят от общинския съвет по предложение на кмета на общината и могат да се променят съобразно потребностите в общината.“

**§ 4.** В чл. 4 се правят следните изменения:

а) в ал. 1, точка 9 се изменя така:

„нетният средномесечен доход на член от семейството за предходните шест месеца е не по-висок от един път и половина размера на минималната работна заплата за страната;“;

б) в ал. 2 думата „на“ се заменя с „от“;

**§ 5.** В чл. 5 се правят следните изменения:

а) в ал. 1, точка 1 се изменя така:

„незаемащи жилищна площ или ползващи нежилищни помещения като бараки, изби, подпокривни пространства и други непригодни за ползване помещения не по-малко от една година преди подаване на заявлението за картотекиране;“

б) в ал. 1, точка 2 се изменя така:

„живеещи при условията на свободно договаряне не по-малко от шест месеца преди подаване на заявлението за картотекиране, с наемодател по договора за наем – лице, което не е роднина на заявителя или на член от неговото семейство по права линия без ограничение, а по съребрена линия – до втора степен включително;“;

в) в ал. 1, точка 3 се изменя така:

„заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите за настаняване по чл. 19.“;

г) алинеи 4 и 5 се отменят.

§ 6. В чл. 6 се правят следните изменения:

а) алинея 1 се изменя така:

„Общинско предприятие „Общински имоти“ съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилище лица и техните семейства, които отговарят на условията по чл. 4.“;

б) в ал. 3, точка 1 се изменя така:

„имената по документ за самоличност, ЕГН или ЛНЧ, месторождението, семейното положение, местоработата и продължителността на адресната регистрация (постоянен и настоящ адрес) на заявителя и членовете на неговото семейство;“;

в) в ал. 3, точка 3 се изменя така:

„разпоредителните сделки с имоти, извършени през последните десет години;“;

г) в ал. 3, точка 5 се изменя така:

„жилищните условия, при които живее кандидатът за общински наемател и неговото семейство към момента на подаване на заявлението: вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), площта и собствеността на обитаваните помещения, брой съжителстващи лица или семейства;“;

д) в ал. 3, т. 7 думата „придшни“ се заменя с „предходни“.

§ 7. Чл. 7 се правят следните изменения:

а) алинея 1 се изменя така:

„Заявлението за картотекиране се подава до кмета на общината чрез Общинско предприятие „Общински имоти“;

б) алинея 3 се изменя така:

„Към декларацията заявителят прилага за всеки член от семейството;“;

в) в ал. 3, точка 7 се изменя така:

„удостоверение от съответната Дирекция „Бюро по труда“, че през предходния шестмесечен период лицето е било безработно с или без право на парично обезщетение;“

г) в ал. 3, т. 8 думите „удостоверение от Общинско предприятие „Общински имоти“ се заменят със „справка от отдел „Стопанисване“ в Общинско предприятие „Общински имоти“;

д) в ал. 3, точка 11 се изменя така:

„копие от лична карта, когато такава следва да бъде издадена съгласно българското законодателство;“;

е) алинея 4 се изменя така:

„Документите по предходната алинея се предоставят лично от заявителя, с изключение на удостоверенията по т. 1 и 2, издавани от Дирекция „Местни приходи от данъци, такси и реклама“ при община Бургас и справката по т. 8, с които Общинско предприятие „Общински имоти“ се снабдява служебно.“;

ж) в ал. 5, изречение второ думите „от“ и „заверени“ се заменят съответно с „чрез“ и „заверен“;

з) алинея 7 се изменя така:

„Общинско предприятие „Общински имоти“ и комисията по чл. 8, ал. 1 може да изискват допълнително документи за установяване на сочените в декларацията обстоятелства, да събират служебно такива, както и да извършват проверки по настоящ адрес на заявителя. Когато следва да се представят допълнително документи, на заявителя се определя срок, съобразен със сроковете за издаването им.“;

и) алинея 8 се изменя така:

„Общинско предприятие „Общински имоти“ не може да откаже приемането на декларация. Декларацията се регистрира с входящия номер на заявлението и датата на подаването ѝ.“

§ 8. В чл. 8, алинея 2, изречение второ думите „Жилищна политика“ се заменят с „Общински жилища“ и накрая на изречението се добавя „в Общинско предприятие „Общински имоти“.

§ 9. В чл. 9, ал. 1 думите „на“ и „попълнят“ се заменят съответно с „в“ и „подадат“.

§ 10. Член 14 се изменя така:

„Документите на лицата, кандидатстващи за картотекиране, както и на изключените от картотеката, се съхраняват пет години от влизане в сила на заповедта, с която се отказва картотекиране или се изключва от картотеката съответното лице.“

§ 11. В чл. 18 се правят следните изменения:

а) алинея 3 се изменя така:

„Гражданите в списъка за предходната година, които не са били настанени в общинско жилище, се включват с предимство в списъка за текущата година, но при спазване на установената поредност по групи и в случай че са изпълнили изискванията по чл. 9 и отговарят на условията по чл. 4.“;

б) алинея 5 се изменя така:

„В заповедта за настаняване се посочват: имената по документ за самоличност и ЕГН или ЛНЧ на настаненото лице, броят, имената и ЕГН или ЛНЧ на членовете на семейството, видът и административният адрес на жилището, срокът за настаняване и наемната цена.“;

в) в ал. 6 изразът „размер на депозита“ се заменя с „дължимият задатък“;

г) в ал. 7 думите „на“ и „попълнят“ се заменят съответно с „в“ и „подадат“;

д) алинея 8 се изменя така:

„При неизпълнение на задължението по предходната алинея наемателят и неговият съпруг/а не подлежат на ново картотекиране и нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.“;

е) алинея 9 се отменя.

§ 12. Чл. 19, алинея 1 се изменя така:

„Определят се следните норми за жилищно настаняване:“.

§ 13. В чл. 20, ал. 2 думата „задоволяване“ се заменя с „настаняване“.

§ 14. В чл. 24 се правят следните изменения:

а) в ал. 2 думата „депозит“ се заменя със „задатък“;

б) ал. 3 се изменя така:

„Гражданинът и неговото семейство се считат за изключени от картотеката с издаването на заповедта по предходната алинея.“

§ 15. В чл. 25, т. 1 изразът „без Комисия“ се заличава.

§ 16. В чл. 26, т. 3 изразът „задоволяване на жилищни нужди“ се заменя с „жилищно настаняване“.

§ 17. В чл. 27 се правят следните изменения:

а) ал. 2, точка 1 се изменя така:

„имената по документ за самоличност, ЕГН или ЛНЧ, семейното положение, местоработата и адресната регистрация (постоянен и настоящ адрес) на заявителя и членовете на неговото семейство;“

а) ал. 2, точка 5 се изменя така:

„жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на заявлението: вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), площта и собствеността на обитаваните помещения, брой съжителстващи лица или семейства.“;

б) алинея 3 се изменя така:

„За документите, подлежащи на представяне с декларацията и подаването им важат условията и реда, определени в чл. 7.“

**§ 18.** Чл. 28, алинея 4 се изменя така:

„Въз основа на представения протокол кметът на общината издава заповед за настаняване или отказва настаняване в резервно жилище. Заповедта с която се отказва настаняване в резервно жилище подлежи на оспорване по реда на Административнопроцесуалния кодекс.“

**§ 19.** В чл. 29 се правят следните изменения:

а) алинея 1 се изменя и допълва така:

„Настаняването под наем на одобрените за настаняване в резервно жилище се извършва при условията на чл. 19, със заповед на кмета на общината. При недостиг на резервни жилища, в случай на природни и стихийни бедствия и аварии, лицата, отговарящи на условията по чл. 25, т. 1, предложение първо и чл. 26, ал. 1 се настаняват в свободни жилища по чл. 3, ал. 1, т. 1 и т. 3.“;

б) алинея 2 се изменя и допълва така:

„В заповедта за настаняване се посочват: имената по документ за самоличност и ЕГН или ЛНЧ на настаненото лице, броят, имената и ЕГН или ЛНЧ на членовете на семейството, видът и административният адрес на жилището, срокът за настаняване и наемната цена.“;

в) в ал. 3 след думата „срокът“ се добавя израза „дължимият задатък“;

г) в ал. 4 думите „на“ и „попълнят“ се заменят съответно с „в“ и „подадат“ и накрая на изречението се добавя „и представят документи за променените обстоятелства.“;

д) алинея 5 се изменя така:

„При неизпълнение на задължението по предходната алинея наемателят и неговият съпруг/а нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.“

**§ 20.** В чл. 30 се правят следните изменения:

а) в ал. 1 думите „на основание“ се заменят с „по реда на“, а думите „от наредбата“ се заличават;

б) в ал. 3 след думите „по чл. 6“ се добавя „ал. 2“.

**§ 21.** В чл. 31 думите „съответно“ и „от настоящата наредба“ се заличават.

**§ 22.** В чл. 33 се правят следните изменения:

а) ал. 2, точка 1 се изменя така:

„броят, имената по документ за самоличност, ЕГН или ЛНЧ, местоработата и адресната регистрация (постоянен и настоящ адрес) на членовете на семейството;“;

б) ал. 2, точка 5 се изменя така:

„жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на заявлението; вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), площта и собствеността на обитаваните помещения, брой съжителстващи лица или семейства.“

§ 23. В чл. 35, ал. 1 думите „с оглед установяване на обстоятелствата по чл. 32“ се заличават.

§ 24. В чл. 36 се правят следните изменения:

а) алинея 2 се изменя и допълва така:

„В заповедта за настаняване се посочват: имената по документ за самоличност и ЕГН или ЛНЧ на настанения служител, броят, имената и ЕГН или ЛНЧ на членовете на семейството, видът и административният адрес на жилището, срокът за настаняване и наемната цена.“;

б) в ал. 3 след думата „срокът“ се добавя „дължимият задатък“;

в) в ал. 4 думите „на“ и „попълнят“ се заменят съответно с „в“ и „подадат“;

г) алинея 5 се изменя така:

„При неизпълнение на задължението по предходната алинея, наемателят и неговият съпруг/а нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.“

§ 25. Създава се глава пета „а“ с чл. 36а:

„Глава пета „а“

Прекратяване на наемните правоотношения

Чл. 36а. (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

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;

6. изтичане на срока за настаняване;

7. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, определени в чл. 4, ал. 1;

8. неизпълнение на задължение за уведомяване при промяна в данните и условията за настаняване, посочено в чл. 18, ал. 7, чл. 29, ал. 4 и 36, ал. 4;

9. незаемане на определеното за ползване жилище при условията и в срока по чл. 20, ал. 4;

10. използване на жилището не по предназначение;

11. пренаемане на жилището или на части от него;

12. непредоставяне на достъп до общинското жилище за период по дълг от шест месеца;

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

§ 26. В чл. 37 се правят следните изменения:

а) в ал. 1, т. 6 думата „неизплатени“ се заличава;

б) досегашната ал. 3 става ал. 2.

§ 27. В чл. 38 се правят следните изменения:

а) в ал. 1 думата „четвърта“ се заменя с „пета“, а думите „от настоящата наредба“ се заличават;

б) в ал. 2 думата „в“ се заменя с „във“, а думата „общинско“ се заличава.

§ 28. В чл. 39, ал. 1 думите „по чл. 39 и чл. 40“ се заменят с „чл. 37, т. 5 и чл. 38, т. 5“, а думите „от настоящата наредба“ се заличават.

§ 29. В чл. 40 се правят следните изменения:

а) алинея 1 се изменя така:

„Общинските жилища, предназначени за продажба, могат да бъдат продавани след решение на общинския съвет, в което се посочва административният им адрес, включващ локализационните му единици, вид, застроена площ и продажна цена.“;

б) в ал. 3 думите „и върху цената по ал. 3 не се начислява ДДС“ се заличават.

§ 30. В чл. 41 се правят следните изменения:

а) алинея 1 се изменя така:

„Въз основа на решението по предходния член кметът на общината извършва продажба на определените за продажба жилища, като издава заповед, която се връчва на кандидат-купувача.“;

б) алинея 3 се изменя така:

„Когато не извърши дължимите плащания по ал. 2, заявителят губи правото на закупуване на жилището, определено за продажба с решението на общински съвет по чл. 40, а производството по продажба на общинския жилищен имот се прекратява.“