



ОБЩИНА БЕРКОВИЦА

BERKOVITSA MUNICIPALITY

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БЕРКОВИЦА

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА БЕРКОВИЦА
ПК 3500 ОБЛ. МОНТАНА
ИЗХ. № 4055 08 00-70
19.07. 2022г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Димитранка Каменова,
Кмет на Община Берковица

ОТНОСНО: Приемане на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА СЪВЕТНИЦИ,

Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища е приета с Решение № 614 от Протокол № 32/27.11.2009г./ изм. С Решение № 989 от Протокол № 53/25.03.2011г. и изм. И доп. с Решение № 1597 от Протокол № 78 / 25.04.2019г./

През 2021г. Сметна палата в свой одитен доклад е посочила, че Наредбата е съобразена с действащата през одитният период правна рамка, с изключение обаче на следното: В Наредбата липсват определени условия и ред за отдаване под наем на свободни цени на общински жилища, за настаняването, в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията на „чл.43 и чл.45 от ЗОС“ в несъответствие с изискванията на чл.45а ал.3 от ЗОС. Също така са налице и пропуски в разпоредбата за учредяването на правото на строеж върху имоти - частна общинска собственост- определени за изграждане на социални жилища, без търг или конкурс за строеж на жилищни сгради на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения в които членуват само такива лица в несъответствие с изискванията на чл.49а ал.1 от ЗОС.

Предвид горното, е изготвен проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища. Проектът на Наредбата е публикуван в интернет страницата на Община Берковица на 13.06.2022 г. заедно с мотиви за приемането му и частична предварителна оценка на въздействието по реда на чл. 26, ал. 2 и 3 от Закона за нормативните актове.

С оглед гореизложеното, предлагам Общински съвет-Берковица да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

I. На основание чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация във връзка с чл. 77 и чл. 79 от Административнопроцесуалния кодекс Общински съвет – Берковица приема Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища в следния вид:

§ 1. Създава се нов чл.39а със следното съдържание :

Чл.39а /1/ Свободни общински жилища, за настаняването, в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и 45 от ЗОС, могат да се отдават под наем по пазарни цени при условия и ред, определени в Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

/2/Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се забранява.

(3) Забраната по предходната алинея не се прилага в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и чл. 45 от Закона за общинската собственост. В тези случаи използването на общински жилища за нежилищни нужди е допустимо след промяна на предназначението им по реда на ЗУТ и след решение на Общинския съвет.

/4/. Жилищата по пазарни цени се отдават под наем за срок до 5 години чрез провеждане на тръжна процедура за избор на наемател по реда на Наредбата за реда за придобиване, управление, разпореждане с общинско имущество.

/5/ Конкретните права и задължения на наемателите на жилища по пазарни цени се определят в проекта на договор за наем, приложен към тръжната документация.

/6/ В проекта на договор за наем се включва изрична клауза за ежегодна актуализация на наемната цена съобразно инфлацията. Наемателят се уведомява писмено за конкретния размер на актуализираната наемна цена от органа, сключил договора.

/7/ Прекратяването на наемните отношения се извършва по реда и със заповед на органа, сключил договора за наем.

§ 2.Към чл.47 се създават нови ал. 4, 5 , 6 и 7 със следното съдържание:

(4) Правото на строеж по ал. 1 не може да се прехвърля на трети лица.

(5) Жилищата, придобити по реда на ал. 1, не могат да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок от 15 години.

(6) Нарушаване на забраните по ал. 4 и ал. 5 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

(7) При разваляне на договора, лицата нарушили забраните по ал. 4 и ал. 5 нямат правата по чл.72 -74 от Закона за собствеността.

Приложение:

1. Проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища;
2. Мотиви към проекта на Наредбата;
3. Частична предварителна оценка на въздействието;

4. Съобщение за публикуването на Наредбата;
5. Разпечатка от интернет страницата на Община Берковица за публикуване на проекта на Наредбата съгласно Закона за нормативните актове.

С уважение,

ДИМИТРАНКА КАМЕНОВА
Кмет на Община Берковица



Съгласувал

Спаска Георгиева, заместник-кмет

Изготвил:

Апостол Христс

Съобщение - Община Берковица провежда обществени консултации с граждани и юридически лица в процеса по изработване 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 ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

СЪОБЩЕНИЕ

От 13.06.2022 г.

Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища е приета с Решение № 614 от Протокол № 32/27.11.2009г./ изм. С Решение № 989 от Протокол № 53/25.03.2011г. и изм. И доп. с Решение № 1597 от Протокол № 78 / 25.04.2019г./

През 2021г. Сметна палата в свой одитен доклад е посочила , че Наредбата е съобразена с действащата през одитният период правна рамка, с изключение обаче на следното. В Наредбата липсват определени условия и ред за отдаване под наем на свободни цени на общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията на „чл.43 и чл.45 от ЗОС“ в несъответствие с изискванията на чл.45а ал.3 от ЗОС. Също така са налице и пропуски в разпоредбите за учредяването на правото на строеж върху имоти- частна общинска собственост- определени за изграждане на социални жилища, без търг или конкурс за строеж на жилищни сгради на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения в които членуват само такива лица в несъответствие с изискванията на чл.49а ал.1 от ЗОС.

Предвид горното, е изготвен проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища. Проектът на Наредбата е публикуван в интернет страницата на Община Берковица на06.2022 г. заедно с мотиви за приемането му и частична предварителна оценка на въздействието по реда на чл. 26, ал. 2 и 3 от Закона за нормативните актове.

Предложения и становища по проекта се приемат в 30-дневен срок от публикуването му на e-mail: ob@berkovitsa.com или писмено в деловодството на община Берковица. При изказване на мнение или коментар е необходимо да се изпишат координати за връзка, име, електронен адрес или телефон.

ПРОЕКТ!

НАРЕДБА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАРЕДБАТА ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

/ Приета с Решение № 614 от Протокол № 32/27.11.2009г./ изм. С Решение № 989 от Протокол № 53/25.03.2011г. и изм. И доп. с Решение № 1597 от Протокол № 78 / 25.04.2019г

§ 1. . Създава се нов чл.39а със следното съдържание :

Чл.39а /1/ Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и 45 от ЗОС, могат да се отдават под наем по пазарни цени при условия и ред, определени в Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

/2/Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се забранява.

(3) Забраната по предходната алинея не се прилага в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и чл. 45 от Закона за общинската собственост. В тези случаи използването на общински жилища за нежилищни нужди е допустимо след промяна на предназначението им по реда на ЗУТ и след решение на Общинския съвет.

/4/. Жилищата от Фонд „Пазарен наем“ се отдават под наем за срок до 5 години чрез провеждане на тръжна процедура за избор на наемател по реда на Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси.

/5/ Конкретните права и задължения на наемателите на жилища от Фонд „Пазарен наем“ се определят в проекта на договор за наем, приложен към тръжната документация.

/6/ В проекта на договор за наем се включва изрична клауза за ежегодна актуализация на наемната цена съобразно инфлацията. Наемателят се уведомява писмено за конкретния размер на актуализираната наемна цена от органа, сключил договора.

/7/ Прекратяването на наемните отношения се извършва по реда и със заповед на органа ,сключил договора за наем.

§ 2.Към чл.47 се създават нови ал.4,5 , 6 и 7 със следното съдържание:

(4) Правото на строеж по ал. 1 не може да се прехвърля на трети лица.

(5) Жилищата, придобити по реда на ал. 1, не могат да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок от 15 години.

(6) Нарушаване на забраните по ал. 4 и ал. 5 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

(7) При разваляне на договора, лицата нарушили забраните по ал. 4 и ал. 5 нямат правата по чл.72 -74 от Закона за собствеността.

МОТИВИ

КЪМ НАРЕДБА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАРЕДБАТА ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

/ Приета с Решение № 614 от Протокол № 32/27.11.2009г./ изм. С Решение № 989 от Протокол № 53/25.03.2011г. и изм. И доп. с Решение № 1597 от Протокол № 78 / 25.04.2019г

Причини, които налагат приемането на Наредбата

Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища е приета с Решение № 614 от Протокол № 32/27.11.2009г./ изм. С Решение № 989 от Протокол № 53/25.03.2011г. и изм. И доп. с Решение № 1597 от Протокол № 78 / 25.04.2019г./

През 2021г. Сметна палата в свой одитен доклад е посочила , че Наредбата е съобразена с действащата през одитният период правна рамка, с изключение обаче на следното. В Наредбата липсват определени условия и ред за отдаване под наем на свободни цени на общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията на „л.43 и чл.45 от ЗОС в несъответствие с изискванията на чл.45а ал.3 от ЗОС. Също така са налице и пропуски в разпоредбите за учредяването на правото на строеж върху имоти- частна общинска собственост- определени за изграждане на социални жилища, без търг или конкурс за строеж на жилищни сгради на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения в които членуват само такива лица в несъответствие с изискванията на чл.49а ал.1 от ЗОС.

Цели

Целта на настоящото изменение и допълнение на наредбата е съобразяване на разпоредбите на наредбата с нормативни актове от по-висок ранг, какъвто е Закона за общинската собственост .

Финансови и други средства, необходими за прилагане на Наредбата

Прилагането на проекта на Наредбата няма да е свързано с изразходване на допълнителни финансови средства от бюджета на общината, както и с допълнителни човешки ресурси.

Очаквани резултати от прилагането на новата уредба, включително финансови

Очакваните резултати са по-справедливото прилагане на нормите на наредбата относно отдаване под наем на свободни общински жилища, незаети с нуждаещи се граждани, както и приемане на конкретни правила за построени жилища от граждани с установена жилищна нужда.

Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз

Настоящите промени са в съответствие с разпоредбите на българското законодателство, респективно и с тези на европейското законодателство.

ЧАСТИЧНА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО

Институция:

ОБЩИНА БЕРКОВИЦА

Нормативен акт:

НАРЕДБА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАРЕДБАТА ЗА ОСИГУРЯВАНЕ И ПОДДЪРЖАНЕ НА ОБЩЕСТВЕНИЯ РЕД И СИГУРНОСТ НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА БЕРК

Дата: 13.06.2022 г.

Лице за контакт:

Спаска Георгиева, заместник-кмет

Апостол Христов, юрист

Тел: 0885539014

I. Дефиниране на проблема:

1. Кратко описание на проблема и причините за неговото възникване. Посочват се аргументите, които оправдават нормативната промяна.

Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища е приета с Решение № 614 от Протокол № 32/27.11.2009г./ изм. С Решение № 989 от Протокол № 53/25.03.2011г. и изм. И доп. с Решение № 1597 от Протокол № 78 / 25.04.2019г./

През 2021г. Сметна палата в свой одитен доклад е посочила, че Наредбата е съобразена с действащата през одитният период правна рамка, с изключение обаче на следното. В Наредбата липсват определени условия и ред за отдаване под наем на свободни цени на общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията на „л.43 и чл.45 от ЗОС в несъответствие с изискванията на чл.45а ал.3 от ЗОС. Също така са налице и пропуски в разпоредбите за учредяването на правото на строеж върху имоти- частна общинска собственост- определени за изграждане на социални жилища, без търг или конкурс за строеж на жилищни сгради на лица с установени жилищни

нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения в които членуват само такива лица в несъответствие с изискванията на чл.49а ал.1 от ЗОС.

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

Проблемите, цитирани по-горе, не биха могли да бъдат преодолені по друг начин, освен с приемане на промени в Наредбата.

3. Посочва се дали са изготвени последващи оценки на нормативния акт или анализи за изпълнението на политиката и какви са резултатите от тях?

Последващи оценки на въздействието ще бъдат направени след влизането в сила на подзаконовия нормативен акт.

II. Цели: Посочват се целите, които си поставя нормативната промяна по конкретен и измерим начин и график за тяхното постигане.

Целта на настоящото изменение и допълнение на наредбата е съобразяване на разпоредбите на наредбата с нормативни актове от по-висок ранг, какъвто е Закона за общинската собственост .

III. Идентифициране на заинтересованите страни: Посочете всички потенциални засегнати и заинтересовани страни, върху които предложението ще окаже пряко или косвено въздействие (физически или юридически лица, които стопанисват съответните сгради и др.).

Преки заинтересовани страни

1. Физически лица и правоимащи, съобразно Наредбата
2. Общинска администрация – Берковица

Косвени заинтересовани страни:

Гражданите, включително чрез техни организации, в качеството им на заинтересовани страни в отделните случаи.

IV. Варианти на действие: Идентифицирайте основните регулаторни и нерегулаторни възможни варианти на действие от страна на Общината, включително и варианта „без намеса“.

Не е възможно да бъдат формулирани варианти, различни от предложения вариант за приемане на промяна в наредбата. Не е възможен вариант „без намеса“.

V. Разходи: Описва се качествено (при възможност – и количествено) всички значими потенциални икономически, социални, екологични и други негативни въздействия за всеки един от вариантите, в т.ч. разходи за идентифицираните заинтересовани страни в резултат на предприемане на действията.

Прилагането на проекта на Наредбата няма да е свързано с изразходване на допълнителни финансови средства от бюджета на общината, както и с допълнителни човешки ресурси.

VI. Ползи: Описват се качествено (при възможност – и количествено) всички значими 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.

Очакваните резултати са въвеждане на допълнителни правила относно разпореждане с конкретни недвижими имоти, общинска собственост, както и конкретни правила относно учредяване правото на строеж на определена група от граждани в съответствие с разпоредбите на ЗОС

VII. Потенциални рискове: Посочете възможните рискове от приемането на нормативната промяна, включително възникване на съдебни спорове.

Не съществуват потенциални рискове от приемането на промените в Наредбата.

VIII. Административната тежест:

- Ще се намали
- Няма ефект
- Ще се повиши

Идентифицирани са единствено административни разходи по изготвяне и приемане на акта, което е част от предвиденото в длъжностните характеристики на ангажираните служители и от правомощията на органите.

IX. Въздействие върху микро, малки и средни предприятия (МСП):

Актът не засяга пряко МСП

- Няма ефект

X. Проектът на нормативен акт изисква цялостна оценка на въздействието:

- Да
- Не

XI. Обществени консултации: Обобщете най-важните въпроси за обществените консултации, посочете индикативен график за тяхното провеждане и видовете консултационни процедури.

Най-важните въпроси за обществената консултация са:

V1.: Ясни ли са предложените разпоредби?

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

V3.: Други предложения и коментари извън зададените в документа теми?

Съгласно чл. 26, ал. 4 от Закона за нормативните актове, срокът за предложения и становища по проектите, публикувани за обществени консултации е не по-кратък от 30 дни, като при изключителни случаи и изрично посочване на причините в мотивите, съответно в доклада, съставителят на проекта може да определи друг срок, но не по-кратък от 14 дни.

Проектът на Наредбата ще бъде публикуван в интернет за обществени консултации за 30 дни на официалната страница на Община Берковица, раздел „Проекти на нормативни актове“ по реда на чл. 26, ал. 4 от Закона за нормативните актове.

Тази оценка на въздействието аргументирано представя вероятните ефекти от предложеното действие.

Отговорни лица:

Име и длъжност:

Спаска Георгиева

Заместник-кмет

Подпис:

Апостол Иванов - юрист

Подп

13.06.2022г.

**СПРАВКА по чл.26, ал.5 от Закона за нормативните актове за
постъпили предложения и становища по мотиви и
проект на Наредбата за изменение и допълнение на Наредбата за
условията и реда за упражняване правата на собственост в
търговските дружества и сключването на договори за съвместна
дейност на Община Берковица**

На основание чл.26, ал.2 и ал.3 от Закона за нормативните актове, проектът на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за упражняване правата на собственост в търговските дружества и сключването на договори за съвместна дейност на Община Берковица, с мотивите към него, е публикуван на 13.06.2022 г. на интернет страницата на Община Берковица за предложения и становища.

В 30-дневния срок за обществени консултации по чл.26, ал.4 от Закона за нормативните актове **не са постъпили предложения и становища** по изработения проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за упражняване правата на собственост в търговските дружества и сключването на договори за съвместна дейност на Община Берковица.