



ОБЩИНА РАЗЛОГ

MUNICIPALITY OF RAZLOG

ул. „Стефан Стамболов“1, 2760 Разлог
телефон: 0747 80 095
E-mail: kmet@razlog.bg
www.razlog.bg

1, Stefan Stambolov Str., 2760 Razlog, Bulgaria
Phone: +359 747 80 095
E-mail: kmet@razlog.bg
www.razlog.bg



ДО
АДВ. ИВАН ДИМИТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ОБЩНСКИ СЪВЕТ-РАЗЛОГ

ОБЩНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ РАЗЛОГ
п.код
Регистрационен номер
Вх. № 6100-502/13.11.2023г.
ОБЩНСКИ СЪВЕТ РАЗЛОГ

ДОКЛАД
от
инж. Красимир Герчев
Кмет на Община Разлог

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

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища, е приета с Решение № 37 по Протокол № 2/23.02.2005г. на Общински съвет – Разлог. Наредбата има за цел в съответствие със Закона за общинската собственост и другите действащи закони и подзаконовни нормативни актове, да уреди обществените отношения, свързани с условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища на граждани с установени жилищни нужди, с реда и условията за настаняване във ведомствени и резервни жилища, както и с продажба на общински жилища.

На основание чл. 94, ал.1 от Правилника за организацията и дейността на общинския съвет, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация за мандат 2023 год. – 2027 год., представям на Вашето внимание проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища (наричана по-долу Наредбата). Проектът е изготвен на основание чл. 45а, ал.1 от Закона за общинската собственост.

Причините, които налагат приемането са следните:

В проекта са включени предложения за прецизиране на разпоредбите на Наредбата, така че да осигурява по-ясна и изчерпателна регламентация на уредените обществени отношения. С промените се цели осигуряване на провеждането на ясна, публична и прозрачна процедура от назначената от Кмета комисия за картотекиране, като е предвидено обявяване на изготвения от комисията проект на годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем, на официалната интернет страница на Община Разлог.

При изменението и допълването на уредбата, са взети предвид насоките, съдържащи се в Указанията за подобряване на реда и управлението на общинския жилищен сграден фонд, утвърдени август 2023г. от Заместник – министър на регионалното развитие и благоустройство, със Заповед № РД-02-14-884/15.08.2023г. на Заместник-министър Ангелина Бонева. Посочените указания имат препоръчителен характер за общините и целят оптимизиране на ползването на общинския жилищен

фонд и подобряване на неговото състояние. Същите, ведно със Заповедта за утвърждаването им, са приложени към настоящия доклад.

В някои разпоредби на Наредбата се откриват технически и правописни грешки, които с новата уредба са отстранени. Разпоредбите на чл. 15, ал. 1, т. 2, 3, 5 и ал.3 са отменени, тъй като не кореспондират с актуалната редакция на чл. 14, ал.1, т. 4 от Наредбата. Отменена е и разпоредбата на чл. 27, ал.6 от Наредбата, тъй като е налице противоречие с чл.1, ал.2 от Наредбата.

В някои разпоредби на Наредбата е налице непълнота, изразяваща се в посочване в съответните текстове само на термините „семейство/семейства“, а не и „домакинство/домакинства“. Смисълът и целта на Наредбата е да осигури достъп на нуждаещите се граждани и техните семейства или домакинства до кандидатстване за настаняване в общински жилища за отдаване под наем и това е видно от цялостния текст на посочения подзаконов нормативен акт, като в определени разпоредби от сега действащата редакция на наредбата, поради пропуск, не се съдържат и двата термина. Този пропуск следва да бъде отстранен, чрез допълване на съответните разпоредби, с оглед избягване на противоречия при прилагане на наредбата. Ето защо, по посочения начин, се допълват/изменят, текстовете на чл.6, чл.7, ал.1, т.2,3,4, ал.2 и ал.3, т.3, чл.8, ал.1, чл.9, ал.1, чл.10, ал.2, т.2, ал.3, ал.4, чл.14, ал.1, чл.16, ал.1, ал.1, т.4, ал.3, ал.3, т.3, чл.17, ал.1, ал.2, т.1 и 2, чл.18, ал.3, чл.28, чл.32, ал.5.

Прецизирано е съдържанието на договора за наем като е предвидено в същия да се уреждат и въпросите по поддържането на имота (текущи и основни ремонти). Ново положение, касаещо договора за наем, е предвидената, в съответствие с горесцитираните Указания на Заместник – министъра на регионалното развитие и благоустройството, еднократна гаранционна вноска (депозит) в размер на 3 месечни наема, служеща за обезпечаване на задължения и/или вреди, причинени от наемателя и/или от трети лица върху наетия обект, която е платима при сключване на договора. Също така, предвидена е възможност за приспадане/прихващане на наемната цена до размера на извършени от наемателя ремонти дейности на общинското жилище, когато жилището се е нуждаело от основен/необходим/неотложен ремонт. Същевременно, предлага се създаване на нов чл. 28а, който урежда въпроса за извършвани от наемателите ремонти и реда за приспадане на наемната цена: когато общинското жилище се нуждае от основен/необходим/неотложен ремонт, наемателят уведомява Кмета на общината. Кметът назначава комисия, която прави оглед на имота и съставя протокол, в който констатира състоянието на имота. По преценка на Кмета, се разрешава на наемателя да извърши необходимите ремонти дейности, като след представяне на разходооправдателни документи, на наемателя му се приспада наемната цена до размера на извършените ремонти дейности.

Прецизирана е т. 2 от ал.2 на чл.10, като е посочено че в заповедта на кмета за настаняване под наем на лица с установени жилищни нужди, освен имената и родствената връзка на членовете на семейството (домакинството) на настанения, се посочва и техен единен граждански номер (ЕГН). Посоченото допълнение е с оглед осигуряване на ясна индивидуализация на лицата, по отношение на които действа заповедта, доколкото в чл.10, ал.3 от Наредбата е посочено, че заповедта за настаняване се отнася за всички членове на семейството (домакинството) на настанения.

Условията за кандидатстване за настаняване под наем в жилищата по чл.43 от ЗОС са допълнени като е предвидено, че малолетните и непълнолетните членове на семейството (домакинството) трябва задължително да бъдат записани и да посещават редовно образователна институция по смисъла на Закона за предучилищното и училищното образование (детска градина или училище) до навършване на 16-годишна възраст. Предвидено е още едно допълнително условие - безработните членове на семейството/домакинството следва да имат валидна регистрация в Дирекция „Бюро по труда“ и да не са отказвали участие в програми или мерки за заетост без уважителна причина.

Условието по чл. 14, ал.1, т. 5 от Наредбата, касаещо доходите на лицата, кандидатстващи за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 от ЗОС, е изменено с цел понижаване на прага на доходите и осигуряване на достъп до жилище на най-нуждаещите се лица. Съгласно новата редакция на тази точка, средният месечен доход на член от семейството (домакинството) за предходните 12 месеца, не трябва да надвишава сума, равна на една минимална работна заплата за страната. Обвързването на прага на доходите с минималната работна заплата за страната, осигурява ясен и съразмерен критерий за кандидатстване за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 от ЗОС.

Член 15, ал.1, т.4 е изменена, като текстът ѝ е приведен в съответствие с чл.14, ал.1, т.4 от Наредбата. В понастоящем действащата редакция на чл.15, т.4. се посочват „фабрики и други обекти с производствено предназначение и прилежащите към тях терени“ като имущество по смисъла на чл.14, ал.1, т.4. Такова имущество в чл.14, ал.1, т.4. не се визира, а се е визирало в старата редакция на Наредбата, която вече не е актуална. Ето защо, с изменението, текстът на чл.15, ал.1, т.4., се привежда в съответствие с актуалната редакция на чл.14, ал.1, т.4 и придобива следното съдържание: „за магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и офиси – по оценки, извършени от лицензирани оценители“.

Член 15, ал.2 от Наредбата, се прецизира единствено по отношение на досега действащия текст „оценките за притежаваното недвижимо имущество по ал.1 се извършват от съответните служби на общинската администрация“. Следва да се посочи че оценките се възлагат, а не извършват от съответните служби на общинската администрация, доколкото в т.4 на ал.1 на същия член 15 е предвидено че оценките на недвижимо имущество се извършват от лицензирани оценители. Новата редакция на чл.15, ал.2 е както следва: „Оценките за притежаваното недвижимо имущество по ал.1 т. 4. се възлагат от съответните служби на общинската администрация по местонахождението на имота, за което гражданите заплащат режийни разноски в размер на 0.5 на сто на стойността на имота, по сметка на Общината.“

Член 7, алинея 2 е допълнена, като е въведено ограничение до 15 кв.м на допълнителната жилищна площ, която се предоставя по изключение, когато член от семейството (домакинството) страда от болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърден от министъра на здравеопазването или се нуждае от помощта на друго лице, съгласно експертно решение на Териториалната експертна лекарска комисия (ТЕЛК) или на Националната експертна лекарска комисия (НЕЛК).

Наемните цени на общинските жилища не са актуализирани от 2008 г. Това представлява изключително дълъг период, през който адекватните за онзи момент наемни нива са се обезценили и към днешна дата са практически нереални на фона на съществената инфлация, особено през последните години. По официални данни на Националния статистически институт индексът на потребителските цени за месец август 2025 г. спрямо месец януари 2008 г. е 179.4%, т.е. инфлацията за периода възлиза на 79.4%. За същия период минималната работна заплата се е увеличила от 220 лв. (2008 г.) на 1077 лв. (към 01.01.2025 г.), което представлява нарастване от приблизително 389%. Предвид гореизложеното, се предлага актуализиране на основната месечна наемна цена за 1 кв.м. от 0,50 лв. на 1,00 лв. Същевременно се предвижда тази цена да остане фиксирана, което ще гарантира сигурност и предвидимост за наемателите относно начина на изчисляване на дължимите наемни суми.

Прецизиран е текстът на чл.28 от Наредбата, като от редакцията му е премахната думата „пазарна“, доколкото от прякото и систематичното тълкуване на посочения член е видно че същият не визира „пазарна“ цена, а наемна цена в двоен размер на квадратен метър полезна площ, така както предвижда и чл.9, ал.4 от същата Наредба. Начинът на определяне на тази наемна цена е посочен в наредбата и няма общо с понятието „пазарна“. За да се избегне противоречие, изразът „пазарна“ отпада от текста и той придобива следното съдържание: „Когато наетата жилищна площ от едно семейство (домакинство), е над нормите за жилищно задоволяване, за разликата за всеки квадратен метър над тази норма се заплаща наемна цена в двоен размер за квадратен метър полезна площ.“

Неизпълнението на задължението по чл. 25, ал.1 от Наредбата за подаване на ежегодна декларация, е предвидено като ново основание за прекратяване на наемното правоотношение с цел текущо проследяване на доходите и имотното състояние на лицата, както и с цел осигуряване на ефективен контрол на вече настанени лица относно отпаднала необходимост от използване на жилището или настъпила промяна на жилищните нужди.

Ново положение е, че с оглед създаване на стимули на лицата да търсят активно социално включване и по-бързо отпадане на необходимостта от ползване на общинско жилище в чл.11, ал.6 от Наредбата е предвиден максимален срок за наемане на общинско жилище – 15 години, и са въведени допълнителни критерии за удължаване на наемните правоотношения след изтичане на първите 5 години - наемното правоотношение с наематели на общински жилища, може да бъде продължено с не повече от два последователни периода от по пет години, само ако наемателите отговарят едновременно на следните изисквания:

1. да отговарят на условията за настаняване под наем в общинско жилище;
2. да нямат задължения за неизплатени наемни вноски и консумативни разноски, свързани с ползване на жилището;
3. да са подали заявление и декларация (по образец) за продължаване на наемните им правоотношения.

Заварените отношения с лица, които са в наемно правоотношение с общината за повече от 15 години, са уредени в новия пар. 10 от ПЗР на Наредбата. След изтичане на максималния срок за настаняване, определен в чл. 11, ал.6, срокът на наемното правоотношение може да бъде удължен по изключение, след изрично решение на Общински съвет - Разлог, само при наличие на едно от следните условия: 1. наемателят или член на неговото семейство (домакинство) има издадено валидно експертно решение на ТЕЛК/НЕЛК с определена трайно намалена работоспособност не по-малко от 85%; 2. наемателят е навършил 70 години към датата на изтичане на договора.

Редът за отдаване под наем на свободни общински жилища за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията на чл.43 и чл.45 от Закона за общинската собственост, е изменен, доколкото в досега действащата уредба е налице противоречие – уредени са условия, на които следва да отговарят кандидатстващите лица, които по същество се припокриват с условията, на които следва да отговарят лицата с установени жилищни нужди по чл. 14, ал.1 от Наредбата. В новата редакция на чл. 25а, ал. 2 и 3, е предвидено, че при наличие на свободни общински жилища, общинският съвет приема решение, с което индивидуализира жилището/жилищата, пазарната наемна цена, условията за наемане и срока за подаване на заявления за наемане на жилището. Решението на общинския съвет се обявява на информационното табло в сградата на общинската администрация и се публикува на интернет страницата на общината. Постъпилите заявления се разглеждат от комисията по чл.18 в 2-месечен срок от постъпването. След решението на комисията, Кметът внася предложение в Общински съвет – Разлог за отдаване под наем на свободните жилища. Въз основа на решението на Общински съвет - Разлог, Кметът издава заповед и сключва договор за наем. Изменен е и текста на чл. 25а, ал.6 от Наредбата, уреждащ начина на определяне на „пазарна наемна цена“ в разглежданата хипотеза, като е предвидено че същата се определя от лицензиран експерт-оценител. Посоченият метод за определяне на „пазарна наемна цена“ е утвърден в практиката като обективен и адекватен и удовлетворява в пълна степен целта и изискванията на чл. 25а от Наредбата.

В §1, т. 1 от Допълнителните разпоредби, е допълнена дефиницията на „семе́йство“, с цел осигуряване достъпа до настаняване под наем на нуждаещи се от жилище лица, които се намират във фактическо съжителство и отглеждат заедно децата си, но нямат сключен граждански брак (не са съпрузи), доколкото в досегашната редакция е налице празнота по отношение на тази група лица, а с оглед състоянието на социалния живот в страната, това е немалка група от обществото. Съгласно допълнената дефиниция, „семе́йство“ са съпрузите или съвместно живеещи родители без сключен граждански брак, които съжителстват на един настоящ адрес и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.

В § 1 от Допълнителните разпоредби, е създадена нова т.1а, в която е въведена дефиниция на понятието „млади семейства“, тъй като е налице празнота в досегашната уредба. „Млади семейства“ са семействата, в които съпрузите не са навършили 35 години към датата на решението на комисията.

В § 1 от Допълнителните разпоредби, е допълнена дефиницията за „домакинство“ в последната и част, касаеща невстъпилите в брак братя и сестри на наемателя, като е уточнено че за да се считат в едно домакинство със същия, следва да живеят с него. В резултат на това допълнение, разпоредбата придобива следния вид: „Домакинство“ са съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братята и сестрите, които не са встъпили в брак и живеят с наемателя.

В § 1 от Допълнителните разпоредби, е създадена нова т.6, в която е въведена дефиниция на понятието „доход“, както следва: „Доход“ са всички брутни доходи на семейството, които са облагаеми по Закона за данъците върху доходите на физическите лица, както и получаваните пенсии, обезщетения, помощи и стипендии, с изключение на добавката за чужда помощ по чл. 103 от Кодекса за социално осигуряване, стипендиите на учащите се до завършване на средно образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст, както и помощите и средствата,

получени по Закона за семейни помощи за деца, Закона за закрила на детето и Закона за хората с увреждания.

С оглед Решение №83 по Протокол №4/30.04.2025г. на Общински съвет Разлог и приетата въз основа на него Наредба за изменение и допълнение на подзаконовите нормативни актове, приети от Общински съвет – Разлог, се създава нов §9 от ПЗР на Наредбата, с оглед привеждането ѝ в съответствие с новия Закон за въвеждане на еврото в РБ. Съгласно §9 от ПЗР, след датата на въвеждане на еврото в Република България, размерът на паричната стойност по чл. 27, ал. 2 от Наредбата, посочена в български лева, се превалутира и закръглява в евро, съобразно реда по чл.12 и чл.13 от Закона за въвеждане на еврото в РБ.

Целите, които се поставят за приемането на Наредбата, са:

Преразглеждане на условията за кандидатстване за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 от ЗОС с цел понижаване на прага на доходите и осигуряване на достъп до жилище на най-нуждаещите се лица.

Създаване на стимули на лицата да търсят активно социално включване с цел по-бързо отпадане на необходимостта от ползване на общинско жилище чрез ограничаване на срока за настаняване под наем и ограничаване на възможностите за удължаване на наемните правоотношения с въвеждане на допълнителни критерии.

Привеждане в съответствие на уредбата с Указанията за подобряване на реда и управлението на общинския жилищен сграден фонд, утвърдени август 2023г. от Заместник – министъра на регионалното развитие и благоустройство, утвърдени със Заповед РД-02-14-884/15.08.2023г. на Заместник-министъра Ангелина Бонева.

Преодоляване на противоречия и празноти в досега действащата уредба.

Проектът цели осъвременяването на действащата подзаконова нормативна уредба и нейното развитие, включително чрез провеждане на обществени консултации и обсъждания на предлагания проект, в рамките на които ще бъдат взети предвид мненията и предложенията на гражданите и организациите.

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 и продажба на общински жилища, са спазени принципите на необходимост, обосновааност, предвидимост, откритост, съгласуваност, субсидиарност, пропорционалност и стабилност.

Принцип на необходимост – необходимо е приемането на проекта на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища, предвид гореизложените съображения.

Принцип на обосновааност – предложението за изменение и допълнение е подкрепено с факти.

Принципите на предвидимост и откритост са спазени – проектът на Наредбата, настоящото предложение, мотивите, частичната предварителна оценка на въздействието, ще бъдат качени на официалната интернет страница на Община Разлог за становища и предложения от граждани и организации.

Принципът на съгласуваност е спазен, тъй като ще бъде проведено обществено обсъждане със заинтересованите лица.

Принципите на субсидиарност, пропорционалност и стабилност – Проектът на Наредбата за изменение и допълнение, ще актуализира Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища в съответствие с действащото законодателство.

Финансовите и други средства, необходими за приемането на Наредбата:

За прилагането на предложената Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища, не е необходимо предвиждане на допълнителни средства от бюджета на Община Разлог. Не се очаква разходването на средства, доколкото с проекта за изменение не се предвижда създаването на нови щатни структури в общинската администрация или други мероприятия, свързани с извършването на разходи от страна на общината.

Очакваните резултати:

- Задоволяване основните жилищни потребности на най-нуждаещите се граждани, живеещи на територията на община Разлог;
- Прозрачност и публичност на процедурите по картотекиране;
- Отстраняване на противоречия и празноти в досегашната уредба и еднозначно прилагане на Наредбата.

Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз:

Настоящият проект за решение относно Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища, касае подзаконов нормативен акт на орган на местното самоуправление. Съответствието му с правото на Европейския съюз е обвързано със синхронизирането на действащото българско законодателство от по-висока степен – Закона за местното самоуправление и местната администрация и Закона за общинската собственост, относимо към уредбата на тези обществени отношения. Това определя съответствието на предлагания проект с правото на Европейския съюз и с разпоредбите и целите на националното и местното законодателство. Проектът за изменение на Наредбата е съобразен с Европейската харта за местното самоуправление.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 2 във връзка с ал.1, т. 8 и 13 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 45а и чл. 47, ал.1, т. 3 и ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл.11, ал.3, чл. 26 и чл. 28 от Закона за нормативните актове, при спазване изискванията на чл. 75-77, чл. 79, и чл. 195, ал.2 от Административнопроцесуалния кодекс, предлагам на Общински съвет – Разлог следния

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

1. Приема Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища.

Мотиви: Настоящото решение се прие на основание чл. 21, ал. 2 във връзка с ал.1, т. 8 и 13 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 45а и чл. 47, ал.1, т. 3 и ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл.11, ал.3, чл. 26 и чл. 28 от Закона за нормативните актове, при спазване изискванията на чл. 75-77, чл. 79, и чл. 195, ал.2 от Административнопроцесуалния кодекс.

Приложение: 1. Наредбата за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища.

2. Справка по чл. 26, ал. 5 от Закона за нормативните актове за отразяване на предложенията, получени при обществените консултации, по проект на Наредба за изменение и

допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища.

3. Указания за подобряване на реда и управлението на общинския жилищен сграден фонд, утвърдени август 2023г. от Заместник – министъра на регионалното развитие и благоустройство.

4. Заповед РД-02-14-884/15.08.2023г. на Заместник-министъра Ангелина Бонева за утвърждаване на указанията.

С уважение,

ИНЖ. КРАСИМИР ГЕРЧЕВ
Кмет на Община Разлог



Съгласувал:

Христо Зайков,
Зам.-кмет по „финанси, бюджет и икономика“

Изготвил:
Полина Белчинска
юрисконсулт в отдел ОС

Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища (Наредбата)

§ 1. Чл. 5, алинея 1 се допълва, както следва:

Чл.5 /1/ Жилищата за отдаване под наем са новопостроените и наличните свободни жилища, определени с решението на Общински съвет по чл.3, ал. 2 във вр. с чл. 3 ал. 1, т.1.

§ 2. Чл. 6 се допълва, както следва:

Чл.6 Не се настаняват в общински жилища граждани или членове на техните семейства (домакинства), които:

1. са самонастанили се в общински жилища и от момента на освобождаването на жилището не са изтекли пет години;
2. притежават на територията на Общината годен за постоянно обитаване жилищен или вилен имот.

§ 3. Чл. 7, се допълва/изменя, както следва:

Алинея 1 т.2, 3, 4, се допълват както следва:

2. за двучленно семейство (домакинство) – не по-малко от 40 кв.м. жилищна площ;
3. за тричленно и четиричленно семейство (домакинство) – не по-малко от 55 кв.м. жилищна площ;
4. за семейства (домакинства) с пет или повече членове – до 15 кв.м. жилищна площ в повече за следващите членове.

При определяне на жилищната площ се взема предвид и детето, което ще се роди.

Алинея 2 се изменя, както следва:

/2/ По изключение може да се определи допълнителна жилищна площ до 15 кв. м., когато член от семейството (домакинството) страда от болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърден от министъра на здравеопазването или се нуждае от помощта на друго лице, съгласно експертно решение на Териториалната експертна лекарска комисия (ТЕЛК) или на Националната експертна лекарска комисия (НЕЛК).

Алинея 3, т.3. се допълва, както следва:

3. на семейство (домакинството), с което са живели непрекъснато в продължение на две или повече години и продължават да живеят пълнолетни низходящи или възходящи, които не притежават жилищен или вилен имот в страната.

§ 4. Чл.8, ал.1 се допълва, както следва:

Чл.8 /1/ В едно жилище се настанява само едно семейство (домакинство).

§ 5. Чл.9, ал.1 се допълва, както следва:

Чл.9 /1/ Когато поради намаляване броя на членовете в семейството (домакинството), същото не покрива нормите за настаняване, установени с настоящата Наредба, в едномесечен, а в случай на смърт - в тримесечен срок, наемателите подават молба за настаняване в друго общинско жилище.

§ 6. Чл.10 се допълва, както следва:

Алинея 2, т.2, се допълва, както следва: Т.2. броя на членовете на семейството (домакинството) на настанения, техните имена, единен граждански номер и родствената връзка;

Алинея 3 се допълва, както следва:

/3/ Заповедта за настаняване се отнася за всички членове на семейството (домакинството) на настанения.

Алинея 4 се допълва, както следва:

/4/ Преди издаване на заповедта, членовете на семейството (домакинството), подават декларация за семейно и имотно състояние.

§ 7. В чл. 11 се правят следните изменения и допълнения:

Алинея 2, т. 1 и 5 се изменят и се създават нови т. 7 и 8, както следва:

Т. 1. правата и задълженията на наемателя и наемодателя;

Т. 5. санкции и неустойки при неизпълнение на договора;

Т. 7. поддържането (текущи и основни ремонти) на имота и други условия по наемното правоотношение;

Т. 8. еднократна гаранционна вноска, служеща за обезпечаване на задължения и/или вреди, причинени от наемателя и/или от трети лица върху наестия обект, която е в размер на 2 месечни наема, платими при сключване на договора.

В алинея 3 се създава нова т. 11, както следва:

Т. 11. неизпълнение на задължението за подаване на декларация по чл. 25, ал.1 от настоящата наредба.

Алинея 6 се допълва, както следва:

Срокът на договорите за отдаване под наем е до пет години. При изтичане на срока за настаняване, наемното правоотношение с наематели на общински жилища, може да бъде продължено с не повече от два последователни периода от по пет години, само ако наемателите отговорят едновременно на следните изисквания: 1. да отговорят на условията за настаняване под наем в общинско жилище; 2. да нямат задължения за неизплатени наемни вноски и консумативни разноски, свързани с ползване на жилището; 3. да са подали заявление и декларация (по образец) за продължаване на наемните им правоотношения.

§ 8. Чл. 14 се изменя и допълва по следния начин:

Алинея 1 се допълва, както следва:

/1/ Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 от ЗОС имат граждани и техните семейства (домакинства), които отговорят едновременно на следните условия.

В алинея 1 се изменя т. 5, както следва:

Т. 5. средният месечен доход на член от семейството (домакинството) за предходните 12 месеца, не трябва да надвишава сума, равна на една минимална работна заплата за страната.

Създава се нова т. 9, както следва:

Т. 9. малолетните и непълнолетните членове на семейството (домакинството) трябва задължително да бъдат записани и да посещават редовно образователна институция по смисъла на Закона за предучилищното и училищното образование (детска градина или училище) до навършване на 16-годишна възраст.

Алинея 2 се допълва, както следва:

Обстоятелствата по чл.14,ал.1,т.1-5, т. 8 и т. 9 се установяват с декларация на гражданите, а по т.6 и 7 – служебно от комисия, назначена от Кмета на Общината по реда на чл.18, ал.1.

§ 9. Чл. 15 се изменя по следния начин:

В алинея 1 се отменят т. 2, 3 и 5.

Т.4 на алинея 1 се изменя по следния начин:

Т. 4. за магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и офиси – по оценки, извършени от лицензирани оценители.

Алинея 2 се изменя по следния начин:

/2/ Оценките за притежаваното недвижимо имущество по ал.1 т. 4. се възлагат от съответните служби на общинската администрация по местонахождението на имота, за което гражданите заплащат режийни разноски в размер на 0.5 на сто на стойността на имота, по сметка на Общината.

Алинея 3 се отменя.

§ 10. Чл. 16 се допълва по следния начин:

Алинея 1 се допълва, както следва:

/1/ Лицата и семействата (домакинствата), които отговарят на условията по чл.14 се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва.

Алинея 1, т.4 се допълва, както следва:

Т.4. семейства (домакинства), живеещи въз основа на свободно договаряне;

Алинея 3 се допълва, както следва:

/3/ При подреждане на лицата и семействата (домакинствата) в една и съща група, се дава предимство на.

Алинея 3, т.3 се допълва, както следва:

Т.3. семейства (домакинства), в които един от членовете е с призната степен на инвалидност;

§ 11. Чл. 17 се допълва и изменя по следния начин:

Алинея 1 се допълва, както следва:

/1/ В Общината се съставят и поддържат картотеки на нуждаещите се от жилища лица и семейства (домакинства), които отговарят на условията по чл.14.

Алинея 2 се изменя, както следва:

/2/ Картотекирането на нуждаещите се от жилище граждани се извършва въз основа на заявление и декларация по образец, утвърден от Кмета на Общината, в които се посочват обстоятелствата по чл.14, ал.1, т.1-5, т. 8 и т. 9, включително:

Т. 1. броят, трите имена, възрастта и продължителността на адресната регистрация на членовете на семейството (домакинството), семейно положение.

Т. 2. жилищните условия, при които живее семейството (домакинството) към момента на представяне на молбата, вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), размера и собствеността на обитаваните помещения;

Т. 5. доход за последните 12 (дванадесет) месеца на всеки член от семейството (домакинството), формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, земеделски земи под аренда и др.

§ 12. Чл.18, ал.3, се допълва, както следва:

/3/ Комисията по ал.1 разглежда в двумесечен срок подадените молби и декларации, взема решение за включване или невключване на гражданите в картотеките и определя степента на жилищната нужда на отделните семейства/домакинства (лица) по групи и подгрупи съгласно чл.16.

§ 13. Чл. 23 се изменя и допълва по следния начин:

Алинея 1 се изменя, както следва:

Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани, се актуализира всяка година. Тя не се променя в течение на годината, освен при условията на чл.20, ал.1 и служебно от комисията по чл.18 с протокол.

Алинея 4 се допълва, както следва:

Проектосписъкът по ал.2 се обявява на информационното табло и на официалната интернет страница на Община Разлог. В 14 – дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка.

§ 14. Чл. 25, алинея 1 и алинея 2 се изменят по следния начин:

/1/ Гражданите, настанени в общинско жилище по реда на тази Наредба, представят ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл.14,ал.1, чл.16 и чл.17, а при промяна на обстоятелствата по чл.14,ал.1, чл.16 и чл.17, в едномесечен срок уведомяват писмено Общината, чрез попълване на нова декларация по чл. 17, ал.2.

/2/ При изменение на данните и условията по чл.16 и чл.17, водещо до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл.7,ал.1 наемателите се пренастаняват в други жилища.

§ 15. Чл. 25а, алинея 2 и 3 се изменят по следния начин:

(2) При наличие на свободни общински жилища по ал.1, общинският съвет приема решение, с което индивидуализира жилището/жилищата, пазарната наемна цена, условията за наемане и срока за подаване на заявления за наемане на жилището. Решението на общинския съвет се обявява на информационното табло в сградата на общинската администрация и се публикува на интернет страницата на общината.

(3) Постъпилите заявления се разглеждат от комисията по чл.18 в 2-месечен срок от постъпването. След решението на комисията, Кметът на общината внася предложение в ОбС. Въз основа на решението на ОбС по ал.1, Кметът издава заповед и сключва договор.

Чл. 25а, алинея 4 и 5 се отменят.

Чл. 25а, алинея 6 се изменя както следва: Пазарната наемна цена се определя от лицензиран експерт-оценител.

§ 16. Чл. 27, алинея 2 се изменя по следния начин: Основната месечна цена на 1 кв.м. полезна площ е 1.00 лв. и се отнася за жилище със следните показатели:

1. според зоната, в която попада жилището – трета зона гр. Разлог;
2. конструкция на сградата – панелна;
3. разположението на жилището във височина - първи етаж;
4. изложение – преобладаващ изток или югозапад на жилищните (без сервизните) помещения;

Отменя се чл. 27, ал.6 от Наредбата.

§ 17. Чл. 28 се изменя, както следва:

Чл.28. Когато наетата жилищна площ от едно семейство (домакинство), е над нормите за жилищно задоволяване, за разликата за всеки квадратен метър над тази норма се заплаща наемна цена в двоен размер за квадратен метър полезна площ.

§ 18. Създава се нов чл. 28а със следното съдържание:

Когато общинското жилище се нуждае от основен/необходим/неотложен ремонт, наемателят уведомява Кмета на общината. Кметът назначава комисия, която прави оглед на имота и съставя протокол, в който констатира състоянието на имота. По преценка на Кмета, на наемателя му се разрешава да извърши необходимите ремонти дейности, като след представяне на разходооправдателни документи, на наемателя му се приспада наемната цена до размера на извършените ремонти дейности.

§ 19. Чл.32, ал.5 се допълва, както следва:

/5/ Настаняването в резервно жилище се извършва със заповед на Кмета на Общината, в която се определя: вида и местонахождението на резервното жилище, основаниято за настаняване, трите имена и ЕГН на настаненото лице и броя на членовете на семейството (домакинството) му, срока за настаняване, размера и начина за плащане на наемната цена. Въз основа на заповедта се сключва договор за наем.

§ 20. Т. 1 от пар. 1 от Допълнителните разпоредби, се допълва, както следва:

Т.1. „Семейство” са съпрузите или съвместно живеещи родители без сключен граждански брак, които съжителстват на един настоящ адрес и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.

§ 21. Създава се нова т.1а към пар. 1 от Допълнителните разпоредби със следното съдържание:

„Млади семейства” са семействата, в които съпрузите не са навършили 35 години към датата на решението на комисията.

§ 22. Т. 2 от пар. 1 от Допълнителните разпоредби, се допълва, както следва:

Т.2. „Домакинство” са съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братята и сестрите, които не са встъпили в брак и живеят с наемателя.

§ 23. Създава се нов пар. 9 към Преходните и заключителни разпоредби със следното съдържание:

§9. След датата на въвеждане на еврото в Република България, размерът на паричната стойност по чл. 27, ал. 2 от Наредбата, посочена в български лева, се превалутира и закръглява в евро, съобразно реда по чл.12 и чл.13 от Закона за въвеждане на еврото в РБ.

§ 24. Създава се нов пар. 10 към Преходните и заключителни разпоредби със следното съдържание:

§10. (1) За заварените случаи на договорни отношения с наематели, които са ползвали общинско жилище повече от 15 години към датата на влизане в сила на Наредбата, срокът за настаняване може да се удължи за не повече от три години.

(2) За заварените случаи на договорни отношения с наематели, ползвали общинско жилище по-малко от 15 години към датата на влизане в сила на Наредбата, срокът за настаняване може да бъде удължен, но не повече от максималния период заедно с удължаванията, регламентиран в чл. 11, ал. 6.

(3) След изтичане на максималния срок за настаняване, определен в чл. 11, ал.6, срокът на наемното правоотношение може да бъде удължен по изключение, след изрично решение на Общински съвет - Разлог, само при наличие на едно от следните условия:

1. наемателят или член на неговото (семейство) домакинство има издадено валидно експертно решение на ТЕЛК/НЕЛК с определена трайно намалена работоспособност не по-малко от 85%;

2. наемателят е навършил 70 години към датата на изтичане на договора.

§ 25. Създава се нов пар. 11 към Преходните и заключителни разпоредби, както следва:

„§ 11. Изменения и допълнения са приети с Решение на ОбС №..... по Протокол №..... от.....г.“

**ОБЩИНА РАЗЛОГ****MUNICIPALITY OF RAZLOG**

ул. „Стефан Стамболов“1, 2760 Разлог
телефон: 0747 80 095
E-mail: kmet@razlog.bg
www.razlog.bg

1, Stefan Stambolov Str., 2760 Razlog, Bulgaria
Phone: +359 747 80 095
E-mail: kmet@razlog.bg
www.razlog.bg

**СПРАВКА**

ПО ЧЛ. 26, АЛ. 5 ОТ ЗАКОНА ЗА НОРМАТИВНИТЕ АКТОВЕ
ЗА

ОТРАЗЯВАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЯТА, ПОЛУЧЕНИ ПРИ ОБЩЕСТВЕНИТЕ
КОНСУЛТАЦИИ, ПО ПРОЕКТ НА НАРЕДБА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА
НАРЕДБАТА ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И ЗА
НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Граждани/ Организации/ Учреждения	Становища/ Предложения/ Мнения	Приема/ Не приема	Мотиви
-	-	-	-

Полина Белчина...
юрисконсулт в отдел „Общинска собственост“



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

УТВЪРДИЛ: Заместник -
министър на регионалното
развитие и благоустройството

АНГЕЛИНА БОНЕВА

УКАЗАНИЯ ЗА ПОДОБРЯВАНЕ НА РЕДА И УПРАВЛЕНИЕТО НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН СГРАДЕН ФОНД

Август 2023 г.

Този документ е разработен по проект „Създаване на инструменти за комуникация и взаимодействие между администрация и граждани за отговорни жилищни решения“, изпълняван от Фондация „Подкрепа за човешкостта“ (Кабилет България) в партньорство с Министерството на регионалното развитие и благоустройството. Осъществява се с финансовата подкрепа на Оперативна програмта „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд. www.efbfunds.bg



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ:

МРРБ – Министерство на регионалното развитие и благоустройството;

ДЖП – Дирекция „Жилищна политика“ в МРРБ;

ЗОС – Закон за общинската собственост;

ЗМДГ – Закон за местните данъци и такси;

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1. Въведение

Настоящите насоки за подобряване на реда и управлението на общинския спрян фонд се издават на основание чл. 36, т. 2 от Устройствения правилник на Министерството на регионалното развитие и благоустройството и във връзка с изпълнението на проект с наименование „Създаване на мрежа и инструменти за комуникация и взаимодействие между администрация и граждани за отговорни жилищни решения“, одобрен с Административен договор № BG05SFOP001-2.025-0138-C01, финансиран в рамките на Оперативна програма „Добро управление“. Процедура BG05SFOP001-2.025 „Повишаване на гражданското участие в процесите на изпълнение и мониторинг на политики и законодателство“. Проектът се изпълнява в партньорство между Фондация „Подслон за човечеството“/Хабитат България и Министерство на регионалното развитие и благоустройството.

Целевата група на настоящите насоки са кметове на общини и райони и служители на общинските и районните администрации, в които има изграден общински жилищен фонд и общински жилища (или в които предстои изграждането на такива), които се отдават под наем на лица, нуждаещи се от жилищно настаняване и кандидатстват на място от законовите основания съгласно чл. 46, ал. 1 от Закона за общинската

Този документ е разработен по проект „Създаване на мрежа и инструменти за комуникация и взаимодействие между администрация и граждани за отговорни жилищни решения“, изпълняван от Фондация „Подслон за човечеството“ (Хабитат България) в партньорство с Министерството на регионалното развитие и благоустройството. Съществуващ се с финансовата поддръжка на Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд: www.efi-funds.bg



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

собственост за настаняване в общинско жилище. Последните са пряко заинтересовани от подобряването на реда и управлението на общинския жилищен сграден фонд.

2. Цел и обхват

Основна цел на тези указания е да подпомогнат общинските съвети и общинските и районни администрации на общини или райони, в които се отдават общински жилища под наем, чрез предоставяне на насоки за по-ефективно управление на общинския жилищен фонд и предоставяне на лесно достъпна и прозрачна услуга за настаняване на домакинства в жилищна нужда, както и да постигнат цялостно подобряване на практиките при прилагането на законодателството в областта на управлението и поддръжката на общинския жилищен сграден фонд. Това включва следните предпоставки:

- ✓ преразглеждане на критериите за настаняване с цел улесняване на процедурата по кандидатстване, когато е възможно, или даване на подробни указания по нея чрез средствата за масово осведомяване в рамките на дадената община/район;
- ✓ подобряване на координацията и комуникацията между служителите в общинската/районната администрация и желаещите и нуждаещите се от жилищно настаняване в общинския сграден фонд с цел заинтересованите лица да получат сигурна, навременна, актуална и разбираема информация за наличните свободни жилища, срок и начин на кандидатстване;
- ✓ усъвършенстване на процедурите по настаняване на нуждаещите се лица изключително чрез преразглеждане и предприемане на действия по обновяване на наредбите, регламентиращи реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на отделните общини, както и на стратегията за управление на общинска собственост с цел справяне с предизвикателствата пред управлението на общинския жилищен сграден фонд;
- ✓ стимулиране на общините/районите да разширяват услугите си, като освен предоставяне на жилищно настаняване, да предоставят при възможност съдействие за

Този документ е разработан по проект „Създаване на мрежа и инструменти за координация и взаимодействие между администрация и граждани за отговорни жилищни решения“, финансиран от Фондация „Подкрепа за гражданското общество“ (Община Бургас) в партньорство с Министерство на регионалното развитие и благоустройството. Осъществява се с финансовата подкрепа на Старшия програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд. www.eobkines.bg



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

социална интеграция на нуждаещия се от жилищно настаняване, ако се установи, че лицето има необходимост от такава (предоставяне на обща информация и насоки на лицата за регистрация в териториалните поделения на Агенцията по заетостта; предоставяне на информация и насоки на лицата за детски заведения и кандидатстване в тях и други, предоставяне на информация за съществуващи проекти/програми, в които лицата биха могли да се включат);

✓ създаване на стимули на лицата да търсят активно социално включване с цел по-бързо отпадане на необходимостта от ползване на общинско жилище;

✓ редовни и ефективни проверки на вече картотексирани лица с оглед установяване дали са все още налице или са отпаднали основанията, на които първоначално са настанени лицата или е настъпила промяна на жилищните нужди;

Друга важна цел е установяване на сигурност, предвидимост и прецизност по време на процеса по кандидатстване за настаняване в общинско жилище.

Изготвянето на настоящите указания е предхождано от извършен подробен анализ на резултатите от проведено проучване относно актуалното състояние и управление на общинския спаден фонд, проведено чрез онлайн проучване и анкетиране сред всички 265 общински администрации на територията на Република България, както и 24-те административни района на Столична община в периода октомври – декември 2022 г. Информацията от проведеното анкетиране е достъпна и чрез профилиите на всяка общинска администрация в създаденото в рамките на горесписания проект онлайн пространство за обмен на информация и документи, свързани с управлението на общинския жилищен фонд - платформата www.obshhinskiidom.bg. Платформата създава условия за подпомагане и взаимопомощ на заинтересованите лица чрез споделяне на добри практики и препоръки, както и на актуална информация по нормативни документи.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

3. Нормативна рамка

3.1. Закон за общинската собственост

Закон, с който се уреждат придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго.

Той е ръководният нормативен акт в областта на общинските жилища, който регламентира реда и условията за жилищно настаняване в общинските жилища, установява предназначението им и видовете общински жилища.

На първо място съгласно чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост общинският съвет приема стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си по предложение на кмета на общината. Именнно тази стратегия е определящият документ за политиката за развитие на общинската собственост, както и за стопанската дейност на общината, която съдържа:

- основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;
- основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;
- нуждите на общината от нови имоти и способности за тяхното придобиване, както и други данни, определени от общинския съвет.

На второ място се регламентира общинският страден фонд в Глава V от Закона за общинската собственост. Разпоредбата на чл. 42 определя предназначението на общинските жилища, което е следното:

- за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
- за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;
- ведомствени;
- резервни.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

В разпоредбата на чл. 43 е определено предназначението на жилищата на общината, които се отдават под наем, като се очертава кръгът от хора, които се настаняват в тях. Те са определени изчерпателно в чл. 43, т. 1, т. 2 и т. 3, както следва:

- лица с жилищни нужди, установени по реда на наредбата по чл. 45а, ал. 1;
- наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция;
- лица, жилищата на които са възстановени на бившите им собственици по реда на чл. 7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти.

В разпоредбата на чл. 45а, ал. 1 от ЗОС е предвидено условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 и чл. 45 от Закона за собствеността да се определят с наредба на общинския съвет. Тази наредба урежда област от обществените отношения, която е била регламентирана с Правилника за прилагане на Закона за общинската собственост до неговото отменяване с ДВ. бр. 23 от 18 март 2005 г.

Със същата наредба се определят и условията и редът за настаняване във ведомствените жилища на общината.

3.2. Закон за местните данъци и такси

Разпоредбата на чл. 111 въвежда задължение за заплащане на такса за административна услуга за провеждане на производства за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти. Размерът на таксата следва да е определена в наредба на общинския съвет, приета на основание разпоредбата на чл. 9 от Закона за местните данъци и такси, за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги. Значителен брой общини не са въвели такса за производството по настаняване, но в тези, в които е въведена такава, тя варира в размер от 2 лв. до 40 лв.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

3.3. Наредби на общинските съвети, приети на основание чл. 45а, ал. 1 от Закон за общинската собственост, за определяне на реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на съответната община.

II. УКАЗАНИЯ ЗА ОБХВАТА И СЪДЪРЖАНИЕТО НА СТРАТЕГИИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

При разработването и приемането на стратегията на общинския съвет, приimana на основание чл.8, ал. 8 от Закона за общинската собственост за управление на общинската собственост за срока на мандата, следва да се отдели специално внимание на общинските жилища, като основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост следва да бъдат определени след извършване на анализ на реалното състояние на общинските жилища в съответната община/район и оценка, базирана на него.

Анализът следва да включва следните обстоятелства:

- броя на общинските жилища и предназначението им - информация за жилищата, които се нуждаят от основен ремонт, както и при възможност да бъде предоставена обобщена количествено-стойностна сметка за строително-монтажните работи, които трябва да бъдат извършени;
- информация за жилищата, които имат нужда от текущ ремонт и прогнози за извършването на такъв;
- отчет на приходите от наемните правоотношения и приходи от продажби на общински жилища за последния 4-годишен период;
- отчет на разходите за управление, поддръжка и ремонт на общинските жилища за последния 4-годишен период;
- анализ на жилищните нужди на база подадените заявления;
- експертен анализ за допълнителни нужди от осигуряване на общински жилища за други лица;



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

- оценка на жилищните нужди на уязвими лица и такива с доходи под прага на бедност, като се отчетат не само официално картотексирани лица, но и домакинствата, живеещи в неурегулирани квартали с неадекватна инфраструктура, в незаконни жилища, в риск от свикция.

Въз основа на гореописания анализ и оценка на общинския сграден фонд следва да се направи прогноза за реално необходимия на общината брой общински жилища и разпределянето му по фондове. Особено внимание да се обърне на фонда за продажба, като се намали значително броят на жилищата, предназначени за продажба, а при необходимост и да се забрани такива. Допълнително е препоръчително:

1. Да се определи не по-малко от 5% от общия жилищен фонд за резервен, като в общините, където има по-малко от 20 жилища се планира поне 1 жилище, предназначено за резервно съгласно чл. 45 от ЗОС;
2. Да се направи оценка и на социалните жилища – брой, заост, приходи от наем, разходи за управление, поддръжка, препоръки за подобрения;
3. При възможност да бъдат разработени няколко варианта за промени в размера на наемните цени на жилищата, включително социалните жилища, с цел осигуряване на средства за поддържане на общинския жилищен сграден фонд.
4. Да се поеме задължение за извършване на ремонт при жилища, които имат необходимост от извършване на необходим или неотложен ремонт по смисъла на § 1, т. 8 и т. 9 от Допълнителните разпоредби на Закона за управление на етажната собственост, както и извършването на основен ремонт по смисъла на § 1, т. 42 от Закона за устройството на територията. При преценката на жилищата, нуждаещите се от ремонт, следва да бъдат изпълнени приоритетно тези, които се намират в критично състояние и да бъде предложен график за изпълнението им. Всеки собственик е длъжен да спазва разпоредбата на чл. 169, ал. 1 от Закона за устройство на територията, която възлага изисквания към строежите да се проектират, изпълняват и поддържат в съответствие с основните изисквания към строежите, определени в приложение I на Регламент (ЕС) № 305/2011 на Европейският парламент и на Съвета от 9 март 2011 г. за определяне на

Този документ е разработен по проект „Създаване на ядра и инструменти за координация и взаимодействие между администрация и граждани за отговорни жилищни решения“, изпълняван от Фондация „Подсиган за човечеството“ (Жабитат България), в партньорство с Министерство на регионалното развитие и благоустройството. Съществува с с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Добра управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд. www.efunds.bg



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

хармонизирани условия за предлагането на пазара на строителни продукти и за отмяна на Директива 89/106/ЕИО на Съвета ((ОВ, L 88/5 от 4 април 2011 г.), които са изрично изброени в разпоредбата на общината в качеството си на собственик на жилищата следва да я изпълнява.

5. Препоръчително е всички приходи, получени от наемните отношения, както и доходите от продажба на общински жилища, след приспадане на присъщите разходи за управление и администриране на жилищния фонд, да бъдат реинвестирани в поддържането и разширяването му.

III. ПРЕПОРЪЧИТЕЛНИ УКАЗАНИЯ ЗА АКТУАЛИЗИРАНЕ НА ОБЩИНСКАТА НАРЕДБА ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И ЗА НАСТАВЯВАНЕ ПОД НАЕМ, ИЗДАВАНА НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ. 45А, АЛ. 1 ОТ ЗОС

С цел оптимизиране на ползването на общинския жилищен фонд и подобряване на състоянието му е препоръчително:

1. Да се подобри публичността в рамките на процеса по кандидатстване, което да включва редовно публикуване на официалната интернет страница на общината, както и на други платформи, когато е приложимо, на актуална информация относно резултати от класиране, наличен брой незасти общински жилища, както и друга информация, касаеща заинтересованите лица.
2. Да се преразгледа приетата наредба на общинския съвет по чл. 45а, ал. 1 от ЗОС и при необходимост да се предложат изменения, целящи да опростят процедурата за кандидатстване за общинско жилище, като се регламентира задължението за набавяне на информация, която може да бъде осигурена по служебен път от служителите на общинската/районната администрация.
3. При актуализация на наредбата на общинския съвет по чл. 45а, ал. 1 от ЗОС да бъдат взети предвид особеностите на всяка община/район като:
 - брой на жителите в съответната община/район;

Този документ е разработен по проект „Създаване на мрежа и инструменти за комуникация и взаимодействие между администрация и граждани за оптимизиране на жилищни решения“, финансиран от Фондация „Подобряване на качеството“ (Хабитат България) в партньорство с Министерството на регионалното развитие и благоустройството. Осъществява се с финансовата поддръжка на Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд. www.habitat.bg



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

- брой на общинските жилища;
 - брой на картотекираните лица;
 - брой на кандидатствалите лица, които не са настанени;
 - брой лица в уязвимо положение;
 - подредба на семейства (домакинства) съгласно степен на жилищни нужди съгласно особеностите на населението, включително демографските характеристики като процент на малцинствени групи, уязвими групи от жора и други;
 - включване на проверка дали непълнолетни деца на настанени домакинства (семейства) посещават редовно училище минимум до навършване на 16-годишна възраст, съгласно задължението, установено в чл. 8, ал. 2 от Закона за предучилищното и училищното образование;
 - по-голям брой осъществени документални и осъществени на място проверки на настанени лица, които живеят в общинско жилище повече от пет години;
4. Да се въведе използванско на програмен продукт за управление на общински жилищен фонд с цел да се дигитализира информацията за картотекирани и настанени лица, а също и за брой, вид, местоположение и състояние на жилищата.
 5. Да се въведат по-строги и прецизни критерии за доходите на кандидатстващите за общинско жилище и тяхното тесно проследяване с цел осигуряване на достъп до жилище на най-нуждаещите се лица, чиито доходи са под прага на бедност, както и с цел осъществяване на ефективен контрол на вече настанените лица относно отпаднала необходимост от използване на жилището или настъпила промяна на жилищните нужди.
 6. Да се ограничат срокът за настаняване под наем (например до пет години) и да се ограничат възможностите за удължаване на наемните правоотношения, като се въведат допълнителни критерии в кои случаи е възможно това.
 7. Да се въведе плавно нарастване на наема с нарастване срока на ползване на жилището, например след третата година, съобразно изготвен анализ на настанените лица, заетостта им на пазара на труда, демографските характеристики на жителите и други особености на общината/района.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Министерство на регионалното развитие и благоустройството

8. Да се регламентира задължително плащане на депозит при наемане в общинско жилище под наем, в размер не по-малък от 2 месечни наема.
9. Да се въведе приспадане/прихващане на наемна цена до размера на извършени от наемателя ремонтни дейности на общинското жилище, когато жилището се е нуждаело от основен/необходим/неотложен ремонт.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Заместник-министър на регионалното развитие и
благоустройството

ЗАПОВЕД

РД-02-14-884/15.08.23

На основание чл. 26, ал. 1 от Закона за администрацията, чл. 36, т. 2 от Устройствения правилник на Министерството на регионалното развитие и благоустройството, приет с Постановление № 171 на Министерския съвет от 16.08.2017 г. (обн. ДВ, бр. 68 от 22 август 2017 г.) и т.1.1 и т. 1.4 от Заповед РД-02-14-727/03.07.2023 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството, във връзка с изпълнението на проект „Създаване на мрежа инструменти за комуникация и взаимодействие между администрация и граждани за отговорни жилищни решения“ (Проекта), одобрен за финансиране на основание Административен договор № BG05SFOP001-2.025-0138-C01 за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ, представляваща минимална помощ в съответствие с Регламент (ЕС) 1407/2013 по Оперативна програма „Добро управление“ по процедура BG05SFOP001-2.205 за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ чрез подбор „Повишаване на гражданското участие в процесите на изпълнение и мониторинг на политики и законодателство“ по Приоритетна ос № 2 „Ефективно и професионално управление в партньорство с гражданското общество и бизнеса“, подписан между ръководителя на Управляващия орган на Оперативна програма „Добро управление“ (УО на ОПДУ) и Фондация „Подслон за човечеството“- Бенефициент и на основание подписано Споразумение за партньорство за изпълнение по процедура BG05SFOP001-2.025 по ОПДУ РД-02-30-6/13.07.2022 г. между Фондация „Подслон за човечеството“ и МРРБ,

УТВЪРЖДАВАМ:

„Указания за подобряване на реда и управлението на общинския жилищен сграден фонд“

Писмо

Указанията да се публикуват на електронната страница на Министерството на регионалното развитие и благоустройството и да се изпратят на всички общини на територията на Република България.

Контрола по изпълнение на заповедта възлагам на г-н Добромир Василев-директор на дирекция „Жилищна политика“.

АНГЕЛИНА БОНЕВА

ЗАМЕСТНИК-МИНИСТЪР

Формат на електронен подпис: .p7s