

Мотиви

за приемане на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и разпореждане с общински жилища

I. Причини, които налагат приемането на Наредбата:

Причините, които налагат изменението и допълнението на Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и разпореждане с общински жилища е това, че досега предоставяните такива са на ограничен брой лица. В община Каварна все повече граждани се нуждаят от подпомагане с общинско жилище, а към така действащата наредба едно жилище предоставено на граждани с жилищни нужди, след изтичане на договора има възможност за подновяването му и то продължава да му бъде предоставяно. Когато наемателят изпълнява добросъвестно задълженията си по договора, няма промяна на имотното състояние не съществува друга пречка, наемното правоотношение може да бъде продължено с нов договор за срок до 5 години. Така в общинските жилищата има настанени граждани от 20 и повече години. Има и действащи безсрочни договори за наем.

Наредбата дава възможност за заеманата наднормена жилищна площ за всеки допълнителен квадратен метър да се заплаща двоен размер на наемната цена, Двойния размер на наемната цена се приема без финансови притеснения от мнозина от наемателите, които поради намаляване броя на семействата им, остават да ползват големи общински жилища, това възпрепятства същите жилища да бъдат предоставени на многочленни нуждаещи се семейства.

Принцип на необходимост – Наредбата дава възможност на комисията по жилищното настаняване да откаже да направи предложение до кмета на общината, за подновяване на договорите, които имат действие 10 години.

Принцип на обоснованост – При разработването на Проекта са спазени принципите на необходимост, обоснованост, предвидимост, откритост, съгласуваност, пропорционалност и стабилност.

Принципите на предвидимост и откритост са спазени – Проектът с мотивите за приемането се публикува на интернет – страницата на община Каварна за предложения и становища, съгласно чл. 26, ал. 3 от Закона за нормативните актове.

Принцип на съгласуваност – Проектът на Наредба и мотивите, чрез интернет страницата на Община Каварна, публично се предоставя на заинтересованите лица, като направените в хода на обсъждането предложения се вземат предвид.

Принцип на пропорционалност и стабилност – Проектът на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и разпореждане с общински жилища прецизира разпоредби от действащата нормативна уредба с местно и национално приложение.

II. Цел на Наредбата.

Целта на промяната е гражданите да бъдат подпомогнати за срок до 10 години, което да дава право на повече лица да им се предостави жилище на преференциални цени. Много от жилищата, които общината отдава под наем са къщи, вече попадащи в улична регулация, което налага те да бъдат съборени. Също така съборени се налага да бъдат и други, които са ги обитавани от недобросъвестни наематели и не са полагали достатъчни грижи за опазване, поддържане и стопанисване.

От прекалената експлоатация къщите са в лошо състояние, без вътрешен санитарен възел и без канализация.

III. Финансови средства, необходими за прилагането на Наредбата.

За прилагане на измененията в Наредбата не е необходимо разходването на бюджетни средства.

IV. Очаквани резултати.

Подпомагане на граждани, които чакат настаняването в общински жилища повече от 5 години. Поради ограничения брой на такива и настанените граждани от 20 и повече години, които продължават да бъдат наематели..

V. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз.

Предлаганият Проект за изменение и допълнение на Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и разпореждане с общински жилища е в съответствие с нормативните актове от по-висока степен, както и с тези на европейското законодателство.

ПРОЕКТ

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

§1. Към чл.6 се създава нова ал.3 със следния текст:

„На основание издадена Заповед за настаняване всеки наемател се задължава да внесе ТРИ месечни наемни вноски, които остават като гаранция по изпълнение на Договора за наем. В случай, че наемната вноска за наемател е под 20.00 лева, само за такива наематели базисната основа се определя на 20.00 лева. Депозитът се връща на наемателя при прекратяване на сключения Договор за наем и след изплащане на всички наемни вноски и други сметки при ползването на предоставеното жилище под наем. В случай, че наемателят не изпълни горепосочените задължения в срок от 7 дни след освобождаване на предоставеното жилище, наемодателя може да прихване дължимите суми от депозита, като върне остатъка, ако има такъв. За наемател с прекратени наемни правоотношения, поради виновно поведение от негова страна или в случай на принудително изземване на имота, депозитната вноска не се възстановява.“

§2. В чл. 6, ал.3, ал.4 и ал.5 стават съответно ал.4, ал.5 и ал.6;

§3. В чл. 7, ал.1, т.5 текста „не по-дълг от 3 години“ отпада;

§4. В чл. 7, ал.2 след второто изречението се добавя текста: „В случай, че наемателят изпълнява добросъвестно задълженията си по договора, по предложение на комисията по чл.4, срока на договора може да бъде удължен за срок до 5 години с допълнително споразумение.“;

§ 5. В чл.7, ал.2, т.2 от изречението отпада „такса смет“;

§6. Създава се нова ал. 3 към чл.7 със следния текст: „Настанените граждани и техните семейства с установени жилищни нужди имат право на сключени договори до 10 години общо, независимо от броя и срока на настаняванията, с изключение на доказана самотност на възрастни хора над 70 годишна възраст или хора притежаващи ЕР на ТЕЛК/НЕЛК над 90 %. След изтичане на 10 годишния срок, наемателят няма право в срок до изтичане на 5 години, считано от прекратяване на наемното правоотношение, да подава документи за картотекиране и настаняване в общинско жилище.“

§7. В чл. 7, ал.3, и ал.4 стават съответно ал.4 и ал.5;

§8. В чл.8 , ал.1, т.9 текста отпада и се заменя със следния: „при системни нарушения на обществения ред, определен с Наредба № 1 на ОбС Каварна, Закона за управление на етажната собственост, установени с Протоколи и Констативни актове“

§9. Създава се нова т.10 към ал. 1 на чл.8 със текст: „други основания предвидени в договора“

§10. Създава се нова ал.2 към чл.8 със следния текст: „Граждани с прекратени наемни правоотношения до освобождаването на общинското жилище, заплащат пазарен наем в размер на 3,00 лв. за квадратен метър застроена площ.“;

§11. Текста на ал.5, чл.8 отпада и се заменя със : „Заповедта на кмета на Общината може да се обжалва пред административния съд по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго“;

§12. В чл. 8, досегашните ал.2, ал.3, ал.4 и ал.5 стават съответно ал.3, ал.4, ал.5 и ал.6;

§13. Създава се нова ал. 4 към чл.12 със следния текст: „Настаняването в жилища с площ, по-малка от определената в ал. 1, може да стане само с писмено съгласие на заявителя“;

§14. В чл.14, ал.4 думата в изречението „двоен“ се заменя с „троен“;

§15. Изречението на чл.18, ал.1, т.2 се допълва и придобива следния смисъл: „да не притежават жилищни имоти или вили, или $\frac{1}{2}$ или повече идеални части от такива имоти, под установените пределни норми за настаняване в чл.12 от настоящата наредба, или право на ползване върху тях“;

§16. Създава се нова т. 7 към чл.18 със следния текст: „да не са закупили общинско жилище, като лица, настанени по административен ред и обитаващи общинско жилище най - малко 5 години, след което да са извършили продажба или дарение на същото“

§17. В чл.24, ал.1 цифрата и месеца в изречението „20 януари“ се заменя с „края на месец февруари“;

§18. В чл.39 наименованието на отдел „Собственост и стопанство” се заменя с „Общинска собственост“;

§19. Към Допълнителните разпоредби се добавят нови параграфи, съответно:

§3. „„Жилище” е съвкупност от помещения, покрити и/или открити пространства, обединени функционално или пространствено в едно цяло за задоволяване на жилищни нужди.“

§4. „Полезна площ на жилище” е сумарната площ на всички помещения в него, измерена повътрешните зидарски очертания на стените, и цялата площ на балкони, лоджии, веранди и тераси, с изключение на площта, заета от ограждащите и разпределителните стени на жилището, и площта на складовите помещения – мазе, барака или таван.“

§5. „Младо семейство” са семейства, в които и двамата съпрузи не се навършили 35 години към датата на подаване на заявлението.“

§6. „Самотен родител” е лице, което поради вдовство, развод или несклучен граждански брак отглежда сам деца до 18-годишна възраст, както и навършилите пълнолетие лица, в случай че продължават да учат, до придобиване на средно общо или професионално образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст.“

§19. Преходни и Заключителни разпореди се допълват с нов **§ 2** със следния текст: „Всички договори за отдаване на общински жилища под наем, сключени безсрочно, при изтекъл вече 10 годишен срок на непрекъснато ползване се прекратяват автоматично „ ;

§ 14. Досегашните **§ 2, § 3. и § 4.** на Преходните и заключителни разпоредби стават съответно **§ 3, § 4. и § 5.**