



ОБЩИНА ДУПНИЦА

Изх. № /

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ДУПНИЦА

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА ОТ ИНЖ. МЕТОДИ ЧИМЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА

ОТНОСНО: Приемане на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища (НРУУРОЖ) на територията на Община Дупница

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Настоящото предложение е за приемане на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Дупница.

Съгласно изискванията на чл.28, ал.1 от Закона за нормативните актове /ЗНА/, към предложението от мен проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Дупница, прилагам следните мотиви – отговарящи на изискванията на чл.28, ал.2 от ЗНА.

1. Причини, които налагат приемането на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Дупница

Причините, които налагат настоящото предложение са обосновани от процеса на работа по прилагане на приетата Наредба.

Отдаването под наем на общински жилища е част от социалната функция на общината, която помага на крайно нуждаещи се лица да живеят при добри жилищни условия и плащат по-нисък наем от свободния. За да бъде възможно осъществяването на тази социалната функция Община Дупница извършва разходи за поддръжка на жилищата. Вземайки предвид факта, че общинския сграден фонд остарява, то с всяка изминала година разходите за ремонт и поддръжка се увеличават. Основната наемна цена за отдаване под наем на общински жилища в Община Дупница се определя съгласно действащата Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Дупница, приета с Решение №132/14.12.2006г. на Общински съвет – Дупница. Наемните цени до настоящия момент не са актуализирани от приемането на Наредбата, въпреки промените в икономическата обстановка и увеличените наемни цени на свободния пазар. Важно е да се посочи, че едно от условията за настаняване в общинско жилище е свързано с общия годишен доход на лицата и членовете на техните семейства. При приемане наредбата през 2006 г. размерът на минималната работна заплата за страната е бил 160 лв., в момента е 650 лв., а от месец април 2022 г. се предвижда да бъде 710 лв. Увеличение за периода има и в размера на минималната пенсия за осигурителен стаж и възраст по чл.68, ал.1 - 3 от КСО, която през 2006г. е била 85 лева, към 12.2015г. същата е била в размер на 157,44 лева, а към 12.2021г. тя е в размер на 370 лева. Месечният гарантиран минимален доход за страната от 2018г. насам е в размер на 75 лева, през 2006г. е бил 55 лева. Модификации се наблюдават и в размера на социалната пенсия за старост по чл.89а от КСО, която към 06.2021г. е в размер на 148,71 лева месечно, за сравнение през 2006г. е била в размер на 63 лева. Приетите от Общински съвет – Дупница наемни цени

не са актуализирани. Видно от изложената справка, минималния праг на brutните доходи на наемателите от трудови правоотношения/ обезщетения/ помощи периодично се е покачвал, докато наемните цени са останали непроменени.

Редица изменения и нововъведения има и в уредбата, регламентираща правата на хората с увреждания и възможностите за подsigуряване на социална помощ на тези лица, изразяваща се във финансова подкрепа. Към датата на приемане на местната наредба основни нормативни актове в това направление са Законът за социално подпомагане (изм. и доп.) и Законът за интеграция на хората с увреждания (отм. през 2018г.). От началото на 2007г. в България се определя официална линия на бедност, която се актуализира ежегодно от Министерски съвет. Размерът на линията на бедност за 2007 г. е определен на 152 лева. През 2008 г. той е установен на 166 лева, а от 1 януари 2009 г. той е 194 лева. За 2022г. линията на бедност за страната е с установен размер 413 лева, съгласно Постановление №286 на Министерския съвет от 19.08.2021г. за определяне размера на линията на бедност за 2022 г, като е увеличил двукратно размера си от въвеждането ѝ през 2007г. Към 2006г. уредбата в ЗСП е предвиждала т.нар. месечна добавка за социална интеграция на хората с увреждания, чиито размер се е определял въз основа на социална оценка. С влизане в сила на Закона за хората с увреждания е въведен нов механизъм за определяне на социалните помощи на различните уязвими групи, съобразено с вида намалена работоспособност и степента на увреждане на лицата. Със ЗХУ е въведена нов вид месечна финансова подкрепа на хората с увреждания, чиито размер се определя като процент от линията на бедност, която се актуализира ежегодно.

Така реформите в минималната работна заплата, пенсия и други плащания за периода 2006г.- 2021г., предполага възможност за актуализация на наемните цени до степен, която да не доведе до невъзможност за тези уязвими групи да заплащат вноските си и след актуализацията.

Съгласно уредбата в сега действащата Наредба за условията и реда за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Дупница наемната цена на новоизградените и обзаведени социални жилища по проект „Дом за всеки“ за 1кв.м. разгърнатата застроена площ е 1,50 лева. Увеличението в наемната цена на общинските жилища, ползващи се от лица с ниски доходи, няма да засегне възможността за заплащането ѝ, а от своя страна ще даде предпоставки за успешно реновиране и обновление на ОЖФ.

Съгласно разпоредбата на чл.52 от сега действащата Наредба „наемната цена за общинските жилища се определя за 1 кв.м. полезна площ, съобразно зоната и под зоната, в които жилището попада, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина, преобладаващото изложение и благоустройственото му съоръжаване, както и качествата на околната среда“. Основните фактори, които имат значение при определяне на наемната цена са конструкцията, благоустройственото съоръжаване и местоположението на сградата. Предвид горното, предлагам изменение в разпоредбата на чл.52 и следващи – наемната цена да се определя на база 1кв.м. застроена площ, като се предвиди корекция на наемната цена, която да бъде намалявана с коефициент 5% според зоната, в която се намира, с 20% за жилища в полумасивни сгради и 5% при жилища без складово помещение и/или водопровод и канализация, като за целта се приеме ново Приложение към чл.54 от Наредбата, отразяващо показателите, които ще се вземат предвид за редуциране на наемната цена. Графа „увеличение в %“ не се предвижда.

С оглед изискванията, заложи в чл.46 ал.1 т.1 от Закона за общинската собственост просрочията при плащане на наем или консумативни разноски за жилището да не надвишават три месеца, считам за обосновано предложението за актуализация в размера на гаранционния депозит при настаняване в общинско жилище и допълване на текстовете, засягащи реда и условията по възстановяването му след прекратяване на наемните правоотношения, като предложението е вместо сегашния му размер, уреден в чл.21, ал.1 „не по- малко от два месечни наема“, да стане „не по – малко от три месечни наема“.

Не на последно място, следва да се вземе предвид, че през последните години броят на картотекирани семейства /едночленни, двучленни/ значително се е увеличил, за сметка на чакащите, покриващи нормите за настаняване в жилища с по – голяма площ, поради това предлагам допълнение в текстовете на Раздел Трети от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински



ОБЩИНА ДУПНИЦА

жилища на територията на Община Дупница, което да даде възможност малочислени семейства, покриващи критериите за настаняване в общинско жилище, да имат възможност за настаняване в свободни жилища, извън нормите за жилищно настаняване, заложи в чл.17, ал. 1 от сега действащата Наредба, при определени условия и съобразено с дължимия наем за конкретното жилище.

2. Цел на изменението на Наредбата

По отношение на основните наемни цени целта е да се актуализира основната месечна наемна цена за общинските жилища, която към момента е за 1кв.м. застроена площ -0,45 лв. След актуализирането ѝ, същата ще стане 1,35 лв. за 1кв.м. застроена площ. По този начин приходите от наеми ще послужат за поддръжка на общинските жилища. Това значително ще подобри качеството на предлаганата социална услуга, осъществявана по отношение на нуждаещите от жилища граждани.

3. Финансови средства, необходими за прилагане на наредбата

Към настоящия момент не е необходимо допълнително разходване на бюджетни средства.

4. Очаквани резултати

По отношение на размера на основните наемни цени за отдадените под наем общински жилищни имоти отправеното предложение за увеличение на наемните цени ще доведе до увеличаване на приходите. Предлаганите цени са съобразени с факта, че наемателите са жилищно нуждаещи се лица, отговарящи на условията посочени в чл.5, ал.2 от Наредбата. Няма риск увеличението да доведе до невъзможност, или затруднение при плащане на месечните наеми.

5. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз

Предлаганият проект на Наредба за изменение на Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Дупница, не противоречи на норми от по-висока йерархия и на европейското законодателство.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал.2 и чл.27, ал.3 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам Общински съвет Дупница да вземе следното:

Проект!

Р Е Ш Е Н И Е:

1.Общински съвет Дупница приема Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Дупница, приета с Решение №132/14.12.2006 г. на Общински съвет Дупница, последно изменена с Решение №71/17.04.2015г., както следва:

§1. Чл. 17, ал.6 и ал.7 стават съответно ал. 7 и ал.8 в същата последователност със същия текст, а се добавя нова ал.6 със следното съдържание:

Чл. 17, ал.6: „Малочислени семейства или домакинства /дву- или тричленни/, включени в картотеката, могат да бъдат настанявани в жилища, извън нормите за настаняване, заложи в чл.17, ал.1, при съобразяване с дължимия наем за конкретното жилище, когато:

- Е изчерпан картотечния списък на чакащи за съответния тип жилища според нормите за настаняване;
- Се задължат да бъдат пренастанени, при освобождаване на жилище, съответстващо на нуждите на семейството/ домакинството спрямо нормите за настаняване, заложи в чл.17, ал.1;

§2. Чл.21 , ал.1 от Наредбата се изменя, както следва: „Въз основа на настанителна заповед и внесен гаранционен депозит в размер на не по – малко от 3 месечни наема Кметът на Общината сключва писмен договор за наем, в който се определят: правата и задълженията на наемателя и наемодателя;

наемната цена; заплащане на консумативи и такса смет; отговорността при неизпълнение; поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.“.

§3. Чл. 21, ал.2 става ал.4 със същия текст, а се добавят две нови ал.2 и ал.3 със следното съдържание:

Чл.21, ал.2: „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 (седем) дни след освобождаване на предоставеното жилище, наемодателят може да прихване дължимите суми от депозита, като върне остатъка, ако има такъв.“.

Чл.21, ал.3: „Липсващи и повредени активи, както и нанесени материални щети в жилището се заплащат от наемателя по действащите пазарни цени към момента на възстановяването им чрез усвояване от наемодателя на внесен депозит до дължимия размер. В случай, че депозитът не е достатъчен за покриване на причинените липси, повреди и/или щети, наемодателят може да защити правата си съгласно действащото законодателство.“.

§4. Чл.52 от Наредбата придобива следния вид: „Наемната цена за общинските жилища се определя за 1 кв.м. застроена площ, съобразно зоната, благоустройственото съоръжаване и конструкцията на сградата, в която жилището попада“.

§5. Чл.54, ал.1 от Наредбата придобива следния вид: „Основната наемна цена за 1 кв.м. застроена площ на общински жилища по чл.3 ал.1 т.1 е 1,35лв.“.

§6. Чл.54, ал.2 от Наредбата придобива следния вид: „Фактичката наемна цена се определя от Кмета чрез коригиране (намаляване) на основната наемна цена до размери, посочени за конкретни показатели, съгласно Приложение към чл.54 от настоящата наредба.“.

§7. Отменя съществуващото Приложение към чл.54 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Дупница и приема ново Приложение към чл.54 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Дупница.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

към Наредба за изменение и допълнение на Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Дупница

§8. Наемните правоотношения, възникнали при действието на Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Дупница, приета с Решение №132/14.12.2006г., изм. и доп. с Решение №158/30.09.2008г. на Общински съвет – Дупница, изм. и доп. с Решение №8/18.01.2010г. на Общински съвет – Дупница, изм. и поп. с Решение №3/30.01.2015г. на Общински съвет – Дупница, допълнена с решение №37/27.02.2015г. на Общински съвет – Дупница, изм. с Решение №71/17.04.2015г. на Общински съвет – Дупница, изм. с Решение № 191/17.07.2019 г. на Административен съд - Кюстенди, Решение № 196/19.07.2019 г. на Административен съд-Кюстендил и Решение №221/15.12.2017г. на Административен съд-Кюстендил, се привеждат в съответствие с промените, заложили в настоящата Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Дупница.

§9. Настоящите изменения в Наредбата влизат в сила от 01.05.2022 г.

Вносител:

ИНЖ. МЕТОДИ ЧИМЕВ

КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА



ОБЩИНА ДУПНИЦА

ПРИЛОЖЕНИЕ

КЪМ ЧЛ.54 ОТ НАРЕДБАТА ЗА РЕДА И УСЛОВИЯТА ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА ДУПНИЦА

1. Наемната цена за 1кв.м. застроена площ, съгласно акт за собственост/кадастрална схема, се определя съобразно: основната наемна цена, конструкцията на сградата, местонахождението на жилището спрямо зонирването на населеното място, както и от благоустройственото му съоръжаване.

№ по ред	ПОКАЗАТЕЛ	Намаление в %
1.	Конструкция на сградите	
	Жилище в паянтови и полумасивни сгради	20%
2.	Благоустройствено съоръжаване	
	За жилища без складово помещение	5%
	За жилища без водопровод и канализация	5%
3.	Местонахождение според зоната	
	I- ва зона	--
	II- ра зона	5%
	III- та зона	10%
	IV- та зона	15%
	За всички села на територията на Общината	20%