



# О Б Щ И Н А С Е В Л И Е В О

## МОТИВИ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ

### НА

### НАРЕДБА ЗА РЕДА И УСЛОВИЯТА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ, НАСТАНЯВАНЕ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

*/приета с Решение № 185 от 31.10.2012 г.,*

*изм. решение № 096/25.06.2013 г.,*

*изменена и допълнена с Решение № 221 от 26.07.2016 г.,*

*изм. решение № 42/11.04.2019 г. на Административен съд – гр.Габрово/*

**ВНОСИТЕЛ: Д-Р ИВАН ИВАНОВ - КМЕТ НА ОБЩИНА СЕВЛИЕВО**

Съгласно чл. 26, ал. 4 от Закона за нормативните актове, в законоустановения срок от 30 дни, Община Севлиево чрез настоящото публикуване, предоставя възможност на заинтересованите лица да направят своите предложения и становища по проекта на Наредбата на e-mail адрес: [sevdievo@sevdievo.bg](mailto:sevdievo@sevdievo.bg) или в деловодството на Община Севлиево, пл. „Свобода“ № 1.

#### **I. ПРИЧИНИ, КОИТО НАЛАГАТ ИЗМЕНЕНИЕТО НА НАРЕДБАТА**

С Наредбата се уреждат редът и условията за установяване жилищните нужди на гражданите, настаняване под наем в жилища за отдаване под наем, ведомствени и резервни жилища на Община Севлиево, както и условията и редът за продажбата им.

Община Севлиево разполага с общински жилища, повечето от които са предназначени за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди или са със статут на ведомствени. Настанените наематели заплащат ежемесечно наемна цена за ползването на общинските жилища.

Наемната вноска е нормативно определена в чл. 50, ал. 2 от Наредбата, определяща месечни цени от 1,20 лв. на кв. м за общински жилища в град Севлиево и 0,80 лв. на кв. м в останалите населени места в общината. Тези стойности са определени с решение на Общински съвет през 2013 г.

През изминалите почти девет години имотният пазар е претърпял множество промени. Тази динамика важи както за продажбите на недвижими имоти, така и за отдаването им под наем. Въпреки наличието и на моментни спадове на наемите в страната, цялостната тенденция е за ръст в цените.

В тази връзка липсата на промяна в наемните цени на общинските жилища за такъв дълъг период обуславя належаща необходимост от коригирането им. С оглед социалната функция, която общинските жилища изпълняват – да осигурят дом на жители на общината с по-ниски финансови възможности – цените не следва да достигнат средните пазарни стойности. Предложените изменения на цените са съобразени и с изготвено становище от независим оценител. Необходимостта от становище е продиктувана от желанието за

максимална прозрачност при определяне на новите наемни цени и съответствието им с променената икономическа обстановка.

Отдаването под наем на общински жилища е част от социалната функция на общината, която помага крайно нуждаещи се лица да живеят при добри жилищни условия и плащат по-нисък наем от свободния.

Независимо от гореизложеното, необходимостта от промяна на цените е продиктувана и от необходимостта от постоянна поддръжка на имотите. Жилищата са разположени в стари сгради, които изискват честа и неотложна аварийна намеса. Община Севлиево не само, че е длъжна да участва във всички приети от общите събрания ремонтни дейности, в качеството си на собственик на индивидуално обособени обекти в етажна собственост, но следва да дава пример за перманентната поддръжка на собствеността на своите жители и съседи.

В този смисъл се наложи Община Севлиево да участва със своя дял спрямо притежаваните идеални части от общите части на сградите в ремонтни дейности в притежаваните жилища в гр. Севлиево, ж. к. „Димитър Благоев“ бл. 2, вх. А и в ж. к. „Димитър Благоев“ бл. 3, вх. В и вх. Д.

Необходимо е да бъдат предвидени средства и за предстоящи ремонтни дейности и в следните жилищни кооперации, в които Община Севлиево притежава собственост – гр. Севлиево, ж. к. „Д-р Ат.Москов“ бл. 10, вх. А, ул. „Христо Ботев“ № 38, вх. Б, ул. „Росица“ № 32.

Този процес няма да престане, а напротив – ще се задълбочи с оглед въздействието на времето върху сградите и тяхната амортизация. Поради това общината трябва да е подготвена за ежегодни и дори по-чести разходи по поддръжка. Ноторно известен факт са постоянно повишаващите се цени на материали и труд, които пряко засягат и оказват влияние не само на наемните цени, но и на всички сфери и услуги.

С оглед на изложеното е необходимо да се повишат месечните наемни цени на квадратен метър площ в общинските жилища.

Съгласно чл. 45а, ал. 1 от Закона за общинската собственост, Общинският съвет приема Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища, като същата следва да не противоречи на нормативни актове от по-горна степен.

**Предвид на описаното следва да се измени текста, намиращ приложение в Наредбата.**

При изменението на Наредбата трябва да бъдат спазени следните принципи:

**Принцип на необходимост:**

Наредбата е подзаконов нормативен акт, съдържащ правни норми, които създават общозадължителни правила за регулиране на обществени отношения на територията на съответната община, като засяга неограничен брой адресати /чл. 7 ал. 2 от ЗНА и чл. 75 от АПК/.

Такива актове общинските съвети са компетентни да издават, когато това е предвидено от Конституцията или от закон /чл. 2 от ЗНА, чл. 76, ал. 1 от АПК/, като уреждат с тях съобразно нормативните актове от по-висока степен обществени отношения с местно значение - чл. 8 от ЗНА.

#### **Принцип на обоснованост:**

Проектът за изменение на Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища, приета с Решение № 185 от 31.10.2012 г. на Общински съвет – Севлиево, трябва да е съобразен с действащото законодателство, с оглед на разпоредбата на чл. 15, ал. 1 от ЗНА.

#### **Принцип на предвидимост и откритост:**

Разпоредбите в проекта за изменение на Наредбата да са съобразени изцяло с настъпилите промени в Закона за местното самоуправление и местната администрация, Закона за общинската собственост, Закона за нормативните актове и пр., като проектът на Наредбата с мотивите и частичната оценка на въздействието ще бъдат публикувани на официалния сайт на община Севлиево и на Центъра за административно обслужване на Община Севлиево на адрес: гр. Севлиево, пл. „Свобода“ № 1, които могат да направят своите предложения и становища на следния електронен адрес: [sevlievo@sevlievo.bg](mailto:sevlievo@sevlievo.bg) или в деловодството на Община Севлиево.

#### **Принципът на съгласуваност:**

Проектът на Наредбата следва да бъде изготвен, като бъдат взети предвид всички предложения и мотивирани мнения в процеса на работа и съгласуване на проекта от общинската администрация, както и взети предвид и постъпилите предложения и становища в хода на общественото обсъждане при изработването и приемането на подзаконовия нормативен акт.

#### **Принцип на субсидиарност, пропорционалност и стабилност:**

В работната група по изготвяне на проекта следва участие да вземат служители от всички сектори на общинската администрация, като бъдат взети предвид техните експертни мнения и становища, постъпили по повод предложените изменения и допълнения.

## **II. ЦЕЛИ НА ИЗМЕНЕНИЕТО НА НАРЕДБАТА**

Целта на изменението е актуализиране на текстове от Наредбата, касаещи размера на месечните наемни цени на квадратен метър по чл. 50, ал. 2 и повишаване на приходите от общинска собственост, подsigуряваща поддръжка на общинския жилищен фонд.

## **III. ФИНАНСОВИ СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ПРИЛАГАНЕТО НА НАРЕДБАТА.**

Изменението на Наредбата няма да е свързано с изразходването на допълнителни финансови средства от бюджета на Общината, както и с ангажиране на допълнителни човешки ресурси.

## **IV. ОЧАКВАНИ РЕЗУЛТАТИ**

Очакваните резултати са към постигане на съответствие и уеднаквяване на Наредбата с действащото законодателство, както и обосновано повишаване на приходите на Община Севлиево от наеми на общински жилища.

Предложените промени следва да са съобразени изцяло със Закона за местното самоуправление и местната администрация, Закона за общинската собственост, Закона за

нормативните актове и пр.

По този начин ще бъдат актуализирани разпоредби, които ще изменят цени, които не са актуализирани в продължение на дълъг период.

## **V. АНАЛИЗ ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ С ПРАВОТО НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ**

Проектът за изменение на Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища е подзаконов нормативен акт и следва да е в съответствие с нормативните актове от по-висока степен, както и с Европейската харта за местно самоуправление, Европейска харта за регионално развитие и с приложимото европейско законодателство.

## **VI. РЕШЕНИЕ, КОИТО СЛЕДВА ДА ПРИЕМЕ ОБЩИНСКИЯ СЪВЕТ – СЕВЛИЕВО**

**1.** Изменя се ал. 2 на чл. 50, която придобива следния вид:

*„/ал. 2/ Наемната цена за 1 кв. м полезна площ е 2.00 лв. месечно без включен ДДС за общински жилища в град Севлиево и 1.20 лв. месечно без включен ДДС за общински жилища в селата, находящи се на територията на община Севлиево.“*

**ИВАН ИВАНОВ**

*КМЕТ НА ОБЩИНА СЕВЛИЕВО*