Изх.№25-00-91/11.07.2025 г.

ОБС Вх. №132/11.07.2025 г.

ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ГР. РУДОЗЕМ

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

**инж. Недко Фиданов Кулевски – кмет на община Рудозем**

**ОТНОСНО:** Приeмане на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди и за управление и разпореждане с общински жилища на територията на община Рудозем.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,**

**УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В съответствие с изискванията та чл. 45а от ЗОС, условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 и 45 от ЗОС са определени в Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди и за управление и разпореждане с общински жилища на територията на община Рудозем. Подзаконовият нормативен акт е приет с Решение № 453/24.09.2019 г. на Общински съвет – Рудозем, като до настоящия момент не са извършвани изменения и допълнения.

Практиката по прилагането на наредбата до момента показва, че отделни разпоредби на нормативния акт не са съобразени със Закона за общинската собственост, Административнопроцесуалния кодекс и Закона за нормативните актове. В тази връзка, съгласно чл. 8 от Закона за нормативните актове всеки общински съвет може да издава наредби, с които да урежда съобразно нормативните актове от по-висока степен неуредени от тях обществени отношения с местно значение. Съгласно чл. 15, ал. 3 от ЗНА в случай че наредбата противоречи на нормативен акт от по-висока степен, правораздавателните органи прилагат по-високия по степен акт.

Освен това регламентацията на обществените отношения, обхванати от Наредбата не е осъществена в своята пълнота, съобразно законовите разпоредби, делегиращи на общинския съвет да създаде правна уредба на въпросите, свързани с общинските жилища. Поради това в проекта се съдържат редица допълнения на подзаконовия нормативен акт.

Измененията и допълненията обхващат основно: регламентиране на реда за отдаване под наем на свободните общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и 45, съобразно 45а, ал. 3 от ЗОС; регламентиране на реда за учредяване на право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, може да се учредява без търг или конкурс за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, съобразно чл. 49а, ал. 1 от ЗОС; регламентиране на реда по който членовете на комисията за картотекиране декларират липса на обстоятелства за частен интерес по смисъла на чл. 10, ал. 2 от АПК; променени са някои от условията за установяване на жилищни нужди, на които следва да отговарят заявителите.

Наред с посочените изменения, също така са отстранени канстатирани неточности, непълноти и несъответствия с нормативни актове от по-висока степен в отделни текстове на наредбата.

Имайки предвид изложените мотиви, на основание чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА, във връзка с чл. 76, ал. 3 и чл. 79 от АПК, предлагам на Общински съвет-Рудозем да разгледа, обсъди и да приеме следното

**ПРОЕКТОРЕШЕНИЕ:**

Общински съвет - Рудозем приема Наредба за изменение и допълнение на Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди и за управление и разпореждане с общински жилища на територията на община Рудозем, както следва:

**§ 1. В чл. 4 се създава нова ал. 3 със следното съдържание:**

„(3) Свободните общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и 45 могат да се отдават под наем по пазарни цени чрез търг или конкурс по реда на Наредба за реда за придобиване, управление е разпореждане с общинско имущество”.

**§ 2. Създава се нов чл. 4а със следното съдържание:**

„Чл.4а. (1) Право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, може да се учредява без търг или конкурс за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица.

(2) Жилищните нужди на лицата се установяват от комисията за картотекирането по реда на тази Наредба. За доказване на останалите обстоятелства по ал. 1, заявителите следва да представят съответните документи.

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

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

(5) Нарушаването на забраните по ал. 3 и 4 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

(6) При разваляне на договора лицата, нарушили забраните по ал. 3 и 4, нямат правата по чл. 72 - 74 от Закона за собствеността”.

**§ 3. В чл. 5, ал. 2, т. 6 се изменя така:**

„6. не притежават друго имущество (парични средства по влогове, акции, дивиденти, моторни превозни средства, селскостопанска техника и други основни и оборотни фондове) на обща стойност по-голяма от 15 хиляди лева”.

**§ 4. В чл. 5, ал. 2, т. 11 се отменя.**

**§ 5. В чл. 5, ал. 2 се създава нова т. 12 със следното съдържание:**

„12. не притежават кабинети, офиси, ателиета, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност и други нежилищни имоти, предназначени за търговска или стопанска дейност или идеални части от такива имоти”.

**§ 6. В чл. 5, ал. 5 се изменя така:**

„(5) Обстоятелствата по чл. 5, ал. 1, т. 1-8 и т.12 се установяват с декларация на гражданите, към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи всяко едно от декларираните обстоятелства, а по т.9, т.10 и т. 11 - от комисията по чл. 9”.

**§ 7. В чл. 6, ал. 4, т. 4 се изменя така:**

„4. притежавано имущество по чл. 5, ал. 2, т. 6 и т. 12”.

**§ 8. В чл. 7, ал. 1 и т. 2 се изменят така:**

(1) Стойността на притежаваното имущество по чл. 5, ал. 2, т. 6 и т. 12 се определя, както следва:

1. за моторни превозни средства, селскостопански машини и други - по застрахователната им стойност;

2. за кабинети, офиси, ателиета, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност и други нежилищни имоти, предназначени за търговска или стопанска дейност или идеални части от такива имоти- по данъчна оценка.

**§ 9. В чл.9 се създава нова ал. 2 със следното съдържание:**

„(2) Членовете на комисията за картотекирането попълват декларация, че не са заинтересовани от изхода на производството и нямат с някои от заявителите отношения, пораждащи основателни съмнения в тяхната безпристрастност”.

**§ 10. В чл. 9 досегашните ал. 2 и ал. 3 стават съответно ал. 3 и ал. 4.**

**§ 11. В чл.18, ал. 8 се отменя.**

**§ 12. В чл. 23, ал. 1 и т. 1 се изменят така:**

„Чл. 23. (1) Резервните жилища са предназначени да осигурят временно жилищна площ, за срок не по-дълъг от 2 години, на лица:

1. чиито жилища са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване”.

**§ 13. В чл. 28, т. 2 се отменя.**

**§ 14. В чл. 34, ал. 4 се изменя така:**

„(4) Преписките до Общински съвет-Рудозем за продажба на общински жилища, се комплектуват със следните документи:

1. Заявление по чл.32 и декларация по чл.31;

2. Настанителна заповед;

3. Акт за общинска собственост, вписан в Служба по вписванията;

4. Данъчна оценка;

5. Актуална скица;

6. Становище относно изпълнение на задълженията по договора за наем и за наличието или липсата на условията по чл.31”.

**§ 15. В чл. 35, ал. 5 се изменя така:**

„(5) При неплащане в указания срок, преписката за продажба се прекратява”.

*Приложения:*

1. Проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди и за управление и разпореждане с общински жилища на територията на община Рудозем;
2. Мотиви към проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди и за управление и разпореждане с общински жилища на територията на община Рудозем;
3. Разпечатка от интернет страницата на Община Рудозем;
4. Справка по чл. 26, ал. 5 от Закона за нормативните актове.

СБ/

