ОБЩИНА РАЗЛОГ ПУБЛИКУВА
НАРЕДБА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ
НА
НАРЕДБА ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА/НУРУЖНННПОЖ/ НА ОБЩИНА РАЗЛОГ

Вносител: Кмет на община Разлог **Проект**

Община Разлог е изготвила Проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища/НУРУЖНННПОЖ/
на община Разлог.

На основание чл.26, ал.2, ал.3 и ал.4 от Закона за нормативните актове, обявява провеждане на обществени консултации с гражданите и юридическите на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища/НУРУЖНННПОЖ/
на община Разлог.

Обществени консултации с гражданите и юридическите се обявяват за 14 дневен срок считан от датата на публикуване на настоящото съобщение (20.02.2024г.), За предложения и становища по настоящия проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища/НУРУЖНННПОЖ/ на община Разлог, очакваме Вашите аргументирани предложения и становища на адрес: гр.Разлог, ул.“Шейново“ №2 – Общински информационен център за обслужване на граждани и на следната електронна поща: kmet@razlog.bg.

М О Т И В И

За приемане на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища/НУРУЖНННПОЖ/на община Разлог.

С Решение № 37 по протокол №2 от 23.02.2005г. Общински съвет - Разлог е приел Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища/НУРУЖНННПОЖ/
на община Разлог.

Причините, които налагат приемането на изменението и допълнението са следните:

Настоящият проект за изменение и допълнение на визираната по-горе наредба е изготвен заради несъответствие на посочените в него норми с нормативни актове от по-висока степен, а именно-заради противоречие с разпоредби от Закона за общинската собственост/ЗОбС/.

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

При изработване на проекта са поставени и изпълнени целите, поставени от органите на Сметната палата/СП/, предвид правилното и законосъобразно функциониране на общинската администрация при прилагане на наредбата.

Проектът е изработен при зачитане принципите, съгласно чл. 26, ал. 2 от ЗНА, като съобразно изискванията на същия закон, следва съставителят на проекта-кметът на община Разлог- да го публикува на интернет страницата на общината.

Изпълнението на препоръките от СП на република България, оповестени в одитен доклад № 0500300819/02.08.2023 г., е със срок за изпълнение е 31.01.2024 г. Докладът на СП е адресиран до в. р. и. д. Кмет Венцислав Гръменов и постъпил в община Разлог на 10.08.2023 г.

До встъпването в длъжност на Красимир Герчев като кмет тези препоръки не са изпълнени.

Затова е поискано удължаването му с 45 дни, за което са посочени причините за неизпълнението им, свързани с избор на ново ръководство на общината и приемане на нова структура.

Тези обстоятелства налагат да се ускори приемане на измененията в наредбата, ето защо и на основание чл.26, ал.4 от ЗНА, като съставител на проекта, определям 14 дневен срок за предложения и становища по него.

След изтичането му, община Разлог ще публикува на интернет страницата си справка за постъпилите предложения заедно с обосновка за неприетите предложения.

Финансовите и други средства, необходими за изменението на Наредбата:

За действието на измененията не са необходими финансови средства, тъй като се касае за съответствие на изменените правни норми от наредбата с нормативни актове от по-висока степен, и това се изразява в правни действия.

Очакваните резултати:

Очакваните резултати от изменението са свързани с постигане на законосъобразност при дейността на общината по установяване на жилищните нужди, цените на имотите и правото на строеж, недопускане издаването на съответни административни актове, които да са в противоречие с правните норми и целите на закона.

Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз:

При изготвяне на проекта за изменение и допълнение на наредбата, преди приемането им от Общински съвет-Разлог, са спазени всички изисквания за издаване на подзаконови нормативни актове, съобразно ЗНА, Административнопроцесуалния кодекс/АПК/ и Указ № 883 за прилагане на ЗНА, Закона за местното самоуправление и местна администрация/ЗМСМА/ и ЗОбС.

Предлаганият проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем и продажба на общински жилища е подзаконов нормативен акт, който се създава на основание чл.45а, ал.1 от Закона за общинската собственост. Предлаганият проект е съобразен с нормативните актове от по-висока степен (ЗОС, ЗМСМА, ЗС, ГПК и АПК), които от своя страна са в съответствие с Европейското законодателство.

Измененията конкретно са свързани с разпоредбите, посочени по-долу.

Правното основание за издаване на подзаконовия нормативен административен акт, посочен в проекта, е по чл. 45а от ЗОбС-
а именно-условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 и 45 от закона се определят с наредба на общинския съвет.

Това всъщност е законовата делегация за издаване на подзаконов акт, според чл.2, ал.1 от ЗНА и чл.7, ал. 2 от него.

Последното изменение/допълнение/ на същата наредба е от 31.07.2019г.

Към настоящия момент разпоредбата на чл. 38 от същата е в несъответствие с чл.47, ал.2 от ЗОбС. Затова следва да се пристъпи към изменението и, предвид съобразяване със законовите разпоредби и тези на чл.37 от наредбата, и създаване на нова разпоредба в чл.38, посочваща начина за определяне на цените на общинските жилища, предназначени за продажба.

Съгласно чл.49а, ал. 1-3 от ЗОбС-редакция в ДВ, бр. 54 от 2008 г., 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, при условия и по ред, определени в наредбата по чл.45а, ал.1. Цената на правото на строеж се определя от общинския съвет. Това право не може да се прехвърля на трети лица.

Жилищата, придобити по реда на чл. 49а, ал.1 от закона, не могат да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок 15 години, а нарушаването на забраните по чл.49а, ал.2 и 3 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

Ето защо е налице необходимост от изменение на нормите, визирани в чл. 49 от наредбата, като се създадат нови алинеи, съобразени със законовите разпоредби, тъй като такива досега липсват.

НАРЕДБА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАРЕДБА ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА/НУРУЖНННПОЖ/ НА ОБЩИНА РАЗЛОГ

/проект/

§.1. Текстът на чл.38 от наредбата „Цените на общинските жилища се определят от оценител на имоти при съблюдаване на критериите в чл.37.“ става ал. 1 на чл.38, както следва :

Чл.38/1/ Цените на общинските жилища се определят от оценител на имоти при съблюдаване на критериите в чл.37.

§.2.В Чл.38 от наредбата се създава ал. 2 със следната диспозиция:

Чл.38/2/.Цените на общински жилища, предназначени за продажба се определят от общински съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители. Продажбата не може да се извърши на цена по-ниска от данъчната оценка на имота.

§.3.В чл. 49 от наредбата се създава нови алинеи 4 и 5 както следва:

Чл.49/4/. Правото на строеж по ал. 1 не може да се прехвърля на трети лица.

Чл.49/5. Жилищата, придобити по реда на ал. 1, не могат да се отдават под наем, или да бъдат обект на разпореждане за срок 15 години.