

МОТИВИ

към Проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за реда за управление и разпореждане с общински жилища

Съгласно изискванията на чл. 28 от Закона за нормативните актове

1. Причини, които налагат предлаганите измененията, и целите, които се поставят с тях.

През 2021 г. беше извършен одит от Сметна палата за съответствие при управлението и разпореждането с имоти общинска собственост на община Ямбол. Изготвеният Одитен доклад № 0500300821 е връчен на община Ямбол и са предприети действия за отстраняване на несъответствията. На 07.07.2025 г. е извършен одит за проверка на изпълнението на дадените препоръки и е констатирано, че в НРУРОЖ, в чл. 18, ал. 2, е предоставена възможност за продажба на общински жилища след провеждане на търг на други лица, освен определените в чл. 18, ал. 1 от Наредбата. Това е в противоречие с чл. 47, ал. 1 от ЗОС, който предвижда продажба на общински жилища на: 1. правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове; 2. лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета и 3. други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, определени в наредбата по чл. 45а, ал. 1. В този смисъл с подзаконовия нормативен акт не може да се разширява обхвата на лицата, на които може да се продават жилища и начина на продажба – чрез търг.

Вън от изложеното в действащата НРУРОЖ не са определени:

а) условия и ред за настаняване в свободни общински жилища, за които няма нуждаещи се граждани.

Съгласно чл. 45, ал. 3 от ЗОС свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и 45 от с.з., могат да се отдават под наем по пазарни цени при условия и по ред, определени в наредбата по ал. 1.

б) условия, ред и цена за право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища 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. Това изискване е поставено в чл. 49а от ЗОС.

Съгласно действащата наредба за реда за управление и разпореждане с общински жилища индексирването на основната наемна цена за общинските жилища се извършва въз основа на статистически отчетен годишен индекс на инфлацията за предходната година, с решение на Общински съвет.

Съгласно официални данни на НСИ за периода от 2021г. до 2025г. е отчетен индекс на потребителските цени в размер на 140.0%, т.е. инфлацията за разглеждания период е 40%. За разглеждания период размера на минималната работна заплата е претърпял значително повишение. За 2021г. определената с ПМС 331/26.11.2020г. минимална работна заплата е в размер на 650 лева, като за 2025г. този размер е 1077 лева. Индексът на повишение на минималната работна заплата за страната е в размер на 52%. Основната наемна цена е определена в чл.11, ал.7 от действащата наредба от 2021г. е в размер на 0.70 лв. за 1 квадратен метър жилищна площ, същата не е променяна до настоящия момент и не кореспондира по никакъв начин с инфлационната обстановка и икономическата действителност в страната. В общинските жилищни имоти се настаняват наематели, чийто доходи не надвишават една минимална работна заплата за страната. Актуализирането на минималната работна заплата ежегодно води до актуализиране на останалите пазарни показатели и базови икономически стойности. В тази връзка индексирването на наемната цена следва да бъде обвързано с актуализацията на минималната работна заплата за страната, а не с годишен индекс на инфлацията.

Предвид гореизложеното, увеличението на наемните цени на общинските жилища определени на базата на 1 /един/ квадратен метър разгъната застроена площ, остава единствената възможност за актуализиране на наемните цени с настоящите икономически и инфлационни показатели. Същата следва да се промени с 52% като от 0.70 лв. се увеличи на 1.06 лв./0,54 евро за 1 /един/ квадратен метър полезна жилищна площ.

2. Финансови средства, необходими за прилагането на Наредбата за реда за управление и разпореждане с общински жилища.

Прилагането на Наредбата за реда за управление и разпореждане с общински жилища, няма да е свързано с изразходване на допълнителни финансови средства от бюджета на Общината, както и с ангажиране на допълнителни човешки ресурси.

3. Очаквани резултати от прилагането, включително финансовите.

С приемането на настоящия проект на наредбата се очаква да се постигне равнопоставеност по отношение месечните наемни цени за отдадени под наем жилищни имоти – общинска собственост, а от друга, ще осигури и по-ефективно изпълнение на приходната част на общинския бюджет. Разпоредбите на наредбата ще бъдат синхронизирани с нормативната уредба от по-висока степен.

4. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз

Предлаганият проект на Наредбата за реда за управление и разпореждане с общински жилища е подзаконов нормативен акт, поради което съответствието му с правото на Европейския съюз е предопределено от разпоредбите на Европейската харта за местното самоуправление, директивите на Европейската общност, свързани с тази материя, предвид съответствието на проекта на Наредбата с основния нормативен акт, а именно Закона за общинската собственост.

Във връзка с чл. 26, ал. 4 от Закона за нормативните актове, в 30 – дневен срок от публикуване на настоящото обявление на Портала за обществени консултации и на официалната интернет страницата на община Ямбол, се приемат предложения и становища относно проекта на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за реда за управление и разпореждане с общински жилища на e-mail: yambol@yambol.bg или в Центъра за административно обслужване на гражданите в сградата на Община Ямбол, ул. „Г. С. Раковски“ № 7.