

Обобщена справка

за постъпилите предложения и становища по публикуван проект

на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община (НИДНЦСНИСО)

Вносител	Становище	Приема се /не се приема.
<p>Мика Ангелова</p>	<p>Уважаеми Дами и Господа, във връзка със запитване на г-н Петко Димитров с рег. № СОА22-ВК66-1534 бих желала да споделя скромно мнение, базирано на гледна точка на гражданин попадащ в категория нуждаещ се. Общувайки с още няколко семейства, които попадат в същата графа Ви предоставям и част от техните виждания, действителности, битие.</p> <p>Със сигурност голяма част от гражданите, които са подали заявление за покупка на общинско жилище нямат готовност със сумите необходими за закупуването му. Като нуждаещи се тези хора разчитат на банкови институции за финансиране на такава покупка. Инфлацията със сигурност се отразява и изяжда спестяванията - но на тези, които изобщо имат такива.</p>	<p>Предложението не се приема със следните мотиви:</p> <p>На първо място, <u>липсва</u> в постъпилото становище предложена редакция за изменение, респ. допълнение, на приложения проект на нормативен акт към Доклад № СОА22-ВК66-3023/28.03.2022 г.</p> <p>На следващо място, както е посочено в Доклада на вносителите, <u>законодателят е предоставил правомощие на общинските съвети в нормата на чл. 47, ал. 2, изр. първо от Закона за общинската собственост (ЗОБС), при продажба на общинските жилища да определят продажни цени, различни от пазарните, посочени в чл. 41, ал. 2 ЗОБС. Единственото законово изискване досежно цената е тя да не бъде по-ниска от данъчната оценка на имота (чл. 47, ал. 2, изр. второ ЗОБС).</u></p> <p>Също така, изключително важната социална функция на социалните жилища по смисъла на § 5, т. 67 от Допълнителните разпоредби на Закона за устройство на територията, е наложила обособяването им в специален вид, както и редица отклонения от общите правила за устройство на съответната територия, както и на инвестиционното проектиране. В този смисъл, законодателят е предоставил изключително в дискрецията на общинския съвет правомощието да определи цената на общинските жилища, предназначени за продажба, гарантирайки по този начин използването на общинската собственост в съответствие със законовата цел, а именно – в интерес на населението на общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добрия стопанин (с.г. чл. 11, ал. 1 ЗОБС).</p> <p>Неправилно е изразеното становище, че цената следва да отразява индивидуалните особености на имота, както и бавността в процедурата по закупуване. Такива изисквания в закона няма. Нещо повече – общинският съвет разполага с пълната дискреция да определи критериите, по които следва да се определят цените на общинските жилища, предназначени за продажба – чл. 47, ал. 2, изр. първо ЗОБС. В този смисъл е и становището на Върховния административен съд, изразено в</p>

Хората в нужда кърпат всяка стотинка, която ще им е необходима да покрие 10% или 20% самоучастие, които изискват банките. Хората в нужда лишават себе си и дената си от много неща, заради достигането на заветните проценти. Хората в нужда не притежават автомобил и не ходят дори на почивка. Хората в нужда работят на две места опитвайки се да оцелеят и изхранят семействата си и паралелно с това да заделят някакви скромни средства...необходими за покупка на дом. Хората в нужда не могат да оцелеят при условия на свободен наем и за тях общинско жилище си е буквално спасение и единствена възможност да имат собствен дом!

Около три – четири години забавяне на разглеждането на подадени за покупка молби се отразиха пагубно на плановете и възможните шансове за реализация на такава стъпка. Причините са две – бясно

Решение № 2584 от 21.02.2011 г. по адм. д. № 7635/2010 г.

Трето, в Доклада подробно са описани причините, налагащи прието на предложението нормативен акт, а именно – актуални данни на Националния статистически институт досежно цените на жилищата, от които е видно, че процентът на оскъпяване на цените на жилищата за първото тримесечие на 2021 г. спрямо 2015 г. е 73.9%. Направени са подробни проучвания на реализираните продажби на общинските жилища в различните райони на столицата, от които е видно значителното изоставяне спрямо пазарните цени на регионално ниво. Този законодателен подход – на дискреция при определяне на цените при продажба на социалните жилища, съответства в най-пълна степен на същността на местното самоуправление и на даденото от Конституционния съд тълкуване на конституционната уредба на тази същност. Конституционният съд в Решение № 9 от 21.09.2000 г., постановено по к. д. № 6/2000 относно тълкуването на чл. 141 от Основния закон, посочва, че обхватът на правомощията на общините „трябва да бъде максимално широк, а начините за тяхното упражняване – изградени върху идеята за широка автономия в рамките на собствения периметър на компетентност, съчетана с наличието на средства за осъществяването им“.

растящи цени на имотите и нива на инфлация достигали над 30%

Във връзка с Доклад с рег. № СОА22-ВК66-3023/28.03.2022 г. –увеличаване на цените на общинските жилища със 73,9% не е решение за хората в нужда и донякъде е в разрез с идеята за съществуването и предназначението на Общински Жилищни фондове.

Други фактори, на които е желателно да се обърне внимание:

- отчитането на ръста на имотния пазар за последните 4-5 години е наложително, но по тази линия би трябвало и паралелно да се отчете и ръстът на трудовите възнаграждения.

- настоящата инфлация, чиито реални размери надвишава много повече от 30% е фактор, който изисква промяна на цените на имотите, но вкарва в задънена улица хората решили се на покупка и съответно чакали с години нечие решение.

- лошото състояние на повечето общински жилища - това е фактор, който ги прави неконкурентни на имотния пазар и не оправдава цена от 843 лв. до 1182 лв. за кв.м. спомената в Доклад с рег. № СОА22-ВК66-

303023/28.03.2022. Ако изключим подобренията, които самите наематели са направили през годините купувачът получава имот с пробойни в стените, течове, стара дограма, балатум и др. "екстри" Спестявам подробности за някои "катакомби", за които вашите наематели са успели да се погрижат (като добър стопанин), което също е изисквало финансов ресурс и време. Този факт води и до частично оскъпяване на имота.И това е абсурдно защото всяко подобрене е за сметка на наемателя, то подобрява качеството на имота и съответно повишава цената на жилището при посещение на оценител.

- заявление за покупка на общинско жилище подадено в

края на 2018г. и 2019г. представлява решение базирано при съвсем различен ценови диапазон на имотите. Реално погледнато тези хора са преценили, че може и да се справят и са предприели стъпка за покупка.

В доклад № СОА22-ВК66-303023/28.03.2022 присъства следното изречение: Данните са взети от реализираните продажби през 2019г. за 81бр. жилища и 2020г. за 49бр. жилища. Под внимание взимам и едномесечния срок, в който купувачът трябва да внесе сумата за покупка на имота, за който е кандидатствал.

От документа е видно, че продажби на общински жилища на стари цени си вървят за едни а за други ще се наложи да изчакаат от 2018г. за актуализация на цените.