

## Приложение № 1

към чл. 16 от Наредбата за обхвата и методологията за извършване на оценка на въздействието

Формуляр за частична предварителна оценка на въздействието* (Приложете към формуляра допълнителна информация/документи)	
<b>Институция: СТОЛИЧНА ОБЩИНА</b>	<b>Нормативен акт: Наредба за управление на общинските жилища на Столична община</b>
<b>Контакт за въпроси: Станислава Стоянова, директор на Дирекция „Секретариат на СОС“;</b>	<b>Телефон: 02/ 93 77 401</b>
<b>Електронна поща: sstoyanova@sofia.bg</b>	
<b>1. Дефиниране на проблема:</b> С Решение № 13 по Протокол № 46 от 25.01.2018 г., по доклад № СОА17-ВК66-9024/22.12.2017 г. Столичният общински съвет приема Концепция на Столична община за жилища политика в сферата на общинския жилищен фонд. Приемането на тази Концепция е обусловено от реда икономически и социални обстоятелства. Нейните основни цели са: <ul style="list-style-type: none"><li>• гарантиране на внедряването на нов подход за организация, реализация и използване на личните ресурси за ефективно осигуряване на дейността по отдаване под наем на общински жилищен фонд;</li><li>• определяне на бъдещи основни насоки и водещи принципи спрямо наемните правоотношения, касаещи общинските жилища.</li></ul> В същото време, Планът за развитие на Столична община за периода 2014-2020 г., приет с Решение № 159 по Протокол № 30 от 06.04.2017 г. на Столичния общински съвет изрично посочва, че разработването на нова Концепция за жилищна политика на Столична община до 2020 г. предполага и приемане на нова Наредба за реда и условията за настаняване в общински жилища на територията на Столична община, в която да се конкретизират приоритетните групи, както и да се въведат нови критерии за настаняване в общинските жилища. <i>1.1. Кратко опишете проблема и причините за неговото възникване. Посочете аргументите, които обосновават нормативната промяна.</i> Понастоящем на територията на Столична община действа Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (приета с Решение № 466 по Протокол № 53 от 14.07.2005 г. по доклад № 93-00-233 от 09.06.2005 г., посл. изм. с Решение № 320 по Протокол № 54 от 31.05.2018 г.). Тя е приета на основание чл. 45а, чл. 47, ал. 2 и § 78. от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за общинската собственост (ДВ, бр. 101 от 16.11.2004 г.). Правна уредба на общинския жилищен фонд като част от общинската собственост се съдържа и в Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община (приета с Решение № 81 по Протокол № 7 от 28.02.2008 г.). Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община не обезпечава в пълна степен новите идеи, заложиени в Концепцията на Столична община за жилищна	

политика в сферата на общинския жилищен фонд, тъй като е базирана на вече остаряла нормативна и идейна концепция и преди всичко следва да бъде отменена и заменена с нова Наредба. Същата доразвива, доуточнява и конкретизира идеите на Концепцията, при спазване на основните положения спрямо общинските жилища, заложили от законодателя в разпоредбите на глава V от ЗОБС (чл. 42-50), за да се направи тяхното приложение на територията на Столична община възможно най-целесъобразно и ефективно.

*1.2. Опишете какви са проблемите в прилагането на съществуващото законодателство или възникналите обстоятелства, които налагат приемането на ново законодателство. Посочете възможно ли е проблемът да се реши в рамките на съществуващото законодателство чрез промяна в организацията на работа и/или чрез въвеждане на нови технологични възможности (например съвместни инспекции между няколко органа и др.).*

Съгласно Концепцията за Столична община за жилищна политика в сферата на общинския жилищен фонд основните въпроси, които стоят на дневен ред за решаване в сферата на жилищната политика са:

- недостиг на свободен общински жилищен фонд спрямо заявеното търсене и наличните общински жилище;
- в редица случаи влошаващо се състояние на съществуващия общински жилищен фонд;
- ограничени финансови ресурси за управление и поддръжка на съществуващия общински жилищен фонд;
- необходимост от прилагане на ефективни модели за управление и поддръжане на съществуващия общински жилищен фонд.

В същото време, съгласно понастоящем действащата Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община настаняването в общински жилища е без определен срок, което от своя страна, е демотивиращо спрямо наемателите за преодоляване на влошеното им материално състояние. Същевременно, наемната цена е базисно определена за всички наематели и същата не се влияе от спецификите на отделените категории групи в т.ч. отделните здравословни, социални и икономически характеристики. Не на последно място, голяма част от общинските жилища се намират в сгради в режим на етажна собственост, което от своя страна, води до трудности при управлението им.

Както е видно от посоченото по-горе, приемането на една изцяло нова Наредба, която да замени понастоящем действащата, не може да бъде определено като самоцел, тъй като това се определя от развитието на обществените отношения на даден социално-икономически и исторически етап. Направените изменения и нововъведения трябва да доведат до създаване на трайна и ефективна правна рамка, която да регулира обществените отношения, които са неин предмет. Обемът на измененията, респ. допълненията е такъв, че не би могло същите да бъдат отразени в действащата Наредба само по пътя на нейното изменение и допълнение. Замисълът на Плана за развитие на Столична община 2014-2020 г., както и Концепцията на Столична община за жилищна политика в сферата на общинския жилищен фонд е приемането именно на нова

Наредба за управление на общинските жилища на Столична община. В нея се регламентират приоритетните групи за настаняване, както и критериите, на които те следва да отговарят. В такъв случай, най-целесъобразно е да се приеме нова Наредба.

*1.3. Посочете дали са извършени последващи оценки на нормативния акт, или анализи за изпълнението на политиката и какви са резултатите от тях?*

Последващи оценки на въздействието или анализи на изпълнението не са извършвани, доколкото Законът за нормативните актове не въвежда задължение за това.

## 2. Цели

Приемането на предложения проект на Наредба за управление на общинските жилища е продиктувано освен от съобразяване с Плана за развитие на Столична община за периода 2014-2020 г. и Концепцията на Столична община за жилища политика в сферата на общинския жилищен фонд, така и от нуждата от преодоляване на несъвършенствата в действащата вторична по своя характер нормативна регулация на местно ниво, подобряване юридическата техника и структура на толкова важен нормативен акт, имащ за свой предмет на правно регулиране обществените отношения, свързани с условията и реда за установяване на жилищни нужди; за настаняване под наем в жилища за настаняване под наем, както и в резервни жилища; условията и реда за продажба на общински жилища, както и условията и реда за учредяване право на строеж върху имоти – частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища.

Основната цел, която може да бъде открояна при приемането на Наредбата, е подробното и съобразено със закона регулиране на обществените отношения, засягащи много широк кръг от граждани от единствения материално и териториално компетентен орган на местно ниво, а именно – Столичният общински съвет. Не на последно място, приемането на изцяло нова Наредба не може да се определи като самоцел, тъй като това се определя от развитието на обществените отношения на даден социално-икономически и исторически етап. Следва да се отчита и принципа на стабилността на правното регулиране като направените изменения и нововъведения спрямо понастоящем действащата Наредба трябва да доведат до създаването на трайно и ефективно регулиране на обществените отношения, които са неин предмет.

*Посочете целите, които си поставя нормативната промяна, по конкретен и измерим начин и график, ако е приложимо, за тяхното постигане. Съответстват ли целите на действащата стратегическа рамка?*

## 3. Идентифициране на заинтересованите страни:

На първо място, **пряко заинтересовани** са органите на местното самоуправление и в частност Столичният общински съвет. Следва да се отбележи, че законодателят изрично е посочил, че обществените отношения, свързани с условията и реда за установяване на жилищни нужди следва да намерят по-подробна правна регламентация с оглед спецификите на въпросите от местно значение в наредба, издадена от общинския съвет, при спазване на относимите положения в нормативни актове от по-висока степен. В същата тази наредба уредба следва да намерят и въпросите, свързани с критериите за продажба на общинските жилища, предназначени за продажба, а също така и условията и реда за учредяване на право на строеж върху имоти – частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища

по смисъла на § 5., т. 67 от Допълнителните разпоредби на Закона за устройство на територията.

**Косвено заинтересовано** е населението на Столична община. Проектът на Наредба за управление на общинските жилища детайлно определя целевите групи граждани за настаняване в общински жилища, както и условията и реда за това. Не на последно място, сред новите цели, заложи в проекта на Наредба, е именно насърчаването на отделните целеви групи граждани към социална и икономическа активност, закрила на лицата с намалена работоспособност и диференциран подход за определяне на наемната цена като функция от социално-икономическото състояние на лицата, респ. семействата, подлежащи на настаняване.

*Посочете всички потенциални засегнати и заинтересовани страни, върху които предложението ще окаже пряко или косвено въздействие (бизнес в дадена област/всички предприемачи, неправителствени организации, граждани/техни представители, държавни органи, др.).*

#### **4. Варианти на действие:**

Идентифицират се следните възможни варианти за действие:

**Вариант „0“:** - „бездействие“ – да не бъде приета Наредбата за управление на общинските жилища на Столична община и запазване на съществуващата нормативна уредба в областта на общинските жилища на Столична община, намираща се в Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (приета с Решение № 466 по Протокол № 53 от 14.07.2005 г. на Столичния общински съвет, изм. и доп.).

**Вариант „1“:** - „приемане“ на предлаганата Наредбата за управление на общинските жилища на Столична община

При този вариант ще се постигне най-вече привеждане на съществуващата нормативна уредба на Столична община в областта на общинските жилища с предначертаните цели в Концепцията на Столична община за жилищна политика в сферата на общинския жилищен фонд.

*Идентифицирайте основните регулаторни и нерегулаторни възможни варианти на действие от страна на държавата, включително варианта „Без действие“.*

#### **5. Негативни въздействия:**

*Опишете качествено (при възможност – и количествено) всички значителни потенциални икономически, социални, екологични и други негативни въздействия за всеки един от вариантите, в т.ч. разходи (негативни въздействия) за идентифицираните заинтересовани страни в резултат на предприемане на действията. Пояснете кои разходи (негативни въздействия) се очаква да бъдат второстепенни и кои да са значителни.*

**Вариант „0“:** Ще се запази несъответствието между нормите на Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (приета с Решение № 466 по Протокол № 53 от 14.07.2005 г. на

Столичния общински съвет, изм. и доп.) с идеите на Концепцията на Столична община за жилищна политика в сферата на общинския жилищен фонд, приета с Решение № 13 по Протокол № 46 от 25.01.2018 г. по доклад № СОА17-ВК66-9024/22.12.2017 г., както и с Плана за развитие на Столична община за периода 2014-2020 г., приет с Решение № 159 по Протокол № 30 от 06.04.2017 г. на Столичния общински съвет.

**Вариант „1“:** Негативни въздействия не се идентифицират.

#### **6. Положителни въздействия:**

**Вариант „0“:** не се идентифицират положителни въздействия.

**Вариант „1“:** при него могат да бъдат идентифицирани следните положителни социални и икономически въздействия:

- детайлно уреждане на правомощията на органите на управление на общинските жилища като водещ остава Столичният общински съвет, в т.ч. създаване на нов орган – Специализиран съвет към Столичния общински съвет, който избира и неговите членове.
- засилване на контролните функции на съответните районни администрации по отношение на опазването и поддържането на общинския жилищен фонд, както и изричната забрана в договорите за наем по отношение на отоплението с отпадъци;
- детайлно определяне на категориите наематели, като за тях да има различен режим за настаняване; срочно или безсрочно настаняване; различна наемна цена; общи и допълнителни критерии за настаняване; нова методика за оценка и класиране на кандидатите за настаняване;
- ясно определяне на категориите наематели и режимът на тяхното настаняване, които ще могат да бъдат настанявани под наем в общински жилища;
- изискване за застраховане от страна на наемателите на общинските жилища, както и заплащане на еднократна гаранционна вноска (депозит);;
- разработване на изцяло нова методика за оценка и класиране на кандидатите за настаняване в общински жилища от фонд „Нормиран наем“;
- разпределение от страна на Столичния общински съвет на жилищата, предназначени за настаняване под наем в следните жилищни фондове – Фонд „Настаняване под наем при условията на нормиран наем“, Фонд „Настаняване под наем при условията на пазарен наем“;
- ред за увеличаване на общински жилищен фонд.

От гореизложеното е видно, че Вариант 1 в значително по-голяма степен води до решаване на констатираните проблеми в **пункт 1.2.**

*Опишете качествено (при възможност – и количествено) всички значителни потенциални икономически, социални, екологични и други ползи за идентифицираните заинтересовани страни за всеки един от вариантите в резултат на предприемане на*

действията. Посочете как очакваните ползи кореспондират с формулираните цели.

### 7. Потенциални рискове:

Предложеният проект на Наредба за управление на общинските жилища на Столична община засяга пряко или косвено широк кръг заинтересовани лица, както бе посочено в **пункт 3**. С оглед на това, потенциалният риск, който следва да бъде отбелязан, е възможността от обжалване от страна на граждани и юридически лица, които считат, че техни права и законни интереси са засегнати от нормативния акт.

*Посочете възможните рискове от приемането на нормативната промяна, включително възникване на съдебни спорове.*

### 8.1. Административната тежест за физическите и юридическите лица:

Ще се повиши

Ще се намали

Няма ефект

### 8.2. Създават ли се нови регулаторни режими? Засягат ли се съществуващи режими и услуги?

Не се създават нови регулаторни режими и не се засягат съществуващи такива.

### 9. Създават ли се нови регистри?

Не

*Когато отговорът е „да“, посочете колко и кои са те.....*

### 10. Как въздейства актът върху микро-, малките и средните предприятия (МСП)?

Актът засяга пряко МСП

Актът не засяга МСП

Няма ефект

### 11. Проектът на нормативен акт изисква ли цялостна оценка на въздействието?

Да

Не

### 12. Обществени консултации:

С оглед изискванията на чл. 26, ал. 4 вр. ал. 3 от Закона за нормативните актове вр. чл. 14, ал. 2, изр. първо от Наредбата за провеждане на обществени консултации на територията на Столична община, проектът на новата Наредба за управление на общинските жилища е публикуван на интернет страницата на Столичния общински съвет. Срокът за предоставяне на становища и коментари от заинтересованите страни е 60 дни с оглед на усложнената епидемична обстановка в страната и въведените противоепидемични мерки.

*Обобщете най-важните въпроси за консултации в случай на извършване на цялостна оценка на въздействието или за обществените консултации по чл. 26 от Закона за нормативните актове. Посочете индикативен график за тяхното провеждане и видовете консултациялни процедури.*

### 13. Приемането на нормативния акт произтича ли от правото на Европейския съюз?

Да

Не

*Моля посочете изискванията на правото на Европейския съюз, включително информацията по т. 8.1 и 8.2, дали е извършена оценка на въздействието на ниво Европейски съюз, и я приложете (или посочете връзка към източник).*

**14. Име, длъжност, дата и подпис на директора на дирекцията, отговорна за изработването на нормативния акт:**

**Име и длъжност:** Станислава Стоянова, директор на Дирекция „Секретариат на СОС“

**Дата:**

**Подпис:**