



СТОЛИЧНА ОБЩИНА-РАЙОН „НОВИ ИСКЪР“

гр. Нови Искър, ул. "Искърско дефиле" № 121, п.к. 1281, тел.: 991-72-30; факс: 991 76 23 e-mail: info@novi-iskar.bg

ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ
НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СО Район Нови Искър
тел. 029917230

No PИИ21-ВК08-145
от 26.01.2021
код за достъп
LFN13100422



На вниманието на следните общински съветници: г-жа Силвия Христова, г-н Ботьо Ботев, г-н Иван Таков, г-н Владислав Папев, г-н Борислав Иванов и г-н Борис Бонев

ДО
Г-Н ДОНЧО БАРБАЛОВ
ЗАМЕСТНИК - КМЕТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Относно: Обществени консултации по Доклад с рег. №СОА20-ВК66-10786/14.12.2020 г., относно Приемане на Наредба за управление на общинските жилища на Столична община

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА,

Във връзка с обществени консултации по Доклад с рег. №СОА20-ВК66-10786/14.12.2020 г., относно Приемане на Наредба за управление на общинските жилища на Столична община, представяме на Вашето внимание предложения за промени, както и коментар на някои от разпоредбите, които биха създали трудности за районните администрации на територията на Столична община по отношение прилагането им.

Чл. 6, ал.2 от проектонаредбата гласи:

(1) Общинските жилища по чл. 4, ал. 1, т. 1 се разпределят в следните жилищни фондове: 1. Фонд „Настаняване под наем при условията на нормиран наем“ – за настаняване на лица с установени жилищни нужди по реда на чл. 30 и следващите, които заплащат базисен, преференциален или умерен наем, определен по реда на чл. 69 от настоящата наредба, наричан по-нататък Фонд „Нормиран наем“;

2. Фонд „Настаняване под наем при условията на пазарен наем“ – за настаняване на лица по реда и при условията на чл. 61 и следващите, които заплащат наем, определен по реда на чл. 70 настоящата наредба, наричан по-нататък Фонд „Пазарен наем“.

(2) Разпределението на жилищата във фондовете по ал. 1 се извършва от Столичния общински съвет, съобразно потребностите на Столична община, по предложение на Специализирания съвет по чл. 10, въз основа на искания от кметовете на райони.

В тази връзка считаме, че липсва критерий, по който кмета на района следва да направи разделението на жилищата по фондове. Предлагаме старите жилища да останат във фонд „Настаняване под наем при условията на нормиран наем“, а новопостроените такива, да

бъдат предлагани и включени във Фонд „Настаняване под наем при условията на пазарен наем“.

Чл. 18 от проектонаредбата гласи:

(1) Наемателят е длъжен да застрахова жилището в полза на Столична община за целия срок на договора за наем срещу пожар, наводнение, експлозия и природни бедствия, като застрахователната сума не може да е по-малка от данъчната оценка на жилището.

(2) Наемателят е длъжен да представи копия от застрахователната полица и платежния документ за платената застрахователна премия преди сключване на договора за наем.

(3) Наемателят ежегодно представя на комисията по чл. 31, ал. 1 копия от застрахователната полица и платежния документ за платената застрахователна премия, които се прилагат към досието на наемателя.

Считаме, че посочените разпоредби следва да бъдат преразгледани и прецизирани с оглед обстоятелството, че в голяма част от районите на територията на Столична община, жилищните сгради са стари и компрометирани, като за голяма част от същите липсват строителни книжа, поради което е възможно да бъде отказано от страна на застрахователните компании да бъдат застраховани. Освен това считаме, че следва тези застраховки да бъдат сключвани ежегодно, а не за целия срок на договора, с оглед обстоятелството, че при евентуално предсрочно прекратяване на наемните правоотношения, биха възникнали съдебни спорове в тази връзка.

чл.21, ал.1, т.5 от проектонаредбата гласи:

Чл. 21. (1) Лицата и семействата (домакинствата), кандидатстващи за установяване на жилищната им нужда, е необходимо да отговарят на следните условия:
5. не са прехвърляли имоти по т. т. 2, 3, и 4 на други лица, както и не са извършвали отказ от право на ползване върху такива имоти през последните 5 години, с изключение на прекратяване на съсобственост, прехвърляне на идеални части на трети лица или дарение в полза на Столична община. Изключението не се прилага в случаите, когато идеалните части, вследствие на делба или промяна на подробния устройствен план могат да бъдат обособени в самостоятелен обект или урегулиран поземлен имот съгласно нормите на чл. 19 от Закона за устройство на територията;

В тази връзка намираме, че не е правилно да не се допуска настаняване в общинско жилище на лица, които са прехвърляли имоти по т.2, 3 и 4 или са се отказали от право на ползване през последните 5 години. Забележката ни по отношение на прехвърлянето се отнася конкретно за идеални части от имоти, тъй като е възможно прехвърленият имот да е бил наследствен на голям брой лица и частта на кандидатстващия за общинско жилище да е била с ниска стойност. Предлагаме да се посочи стойност, както е определена такава по т.6, отнасяща се за притежавани МПС. По отношение отказа от право на ползване, считаме, че следва да се добави "освен в случаите, когато ползването на имота би довело до утежняване материалното състояние на лицето, семейството "домакинството", поради това, че вследствие учредяването на това право, ползвателят има определени задължения по отношение заплащането на разходи за имота.

По отношение на глава пета "Картотекиране":

Някои от изискуемите документи за картотекиране са утежняващи процедурата и големият им брой би затруднил кандидатите. Визираме дипломите за завършено образование или документи за включване в съответна форма на обучение.

чл.30, ал.4 от проектонаредбата гласи:

(4) Районните администрации служебно правят справки в имотния регистър към Агенцията по вписвания за направени вписвания, отбелязвания и заличавания за имоти за всяко от лицата по ал. 1, справка за настоящ и постоянен адрес и за семейно положение. При необходимост, служителите от районната администрация имат право да изискат и официално удостоверение от Агенцията по вписванията – гр. София, в случай че при служебната проверка не може да бъде установено по несъмнен начин имотното състояние на лицето или семейството (домакинството), които кандидатстват за картотекиране и за настаняване в общинско жилище.

В изр. 3 предлагаме след "всяко от лицата по ал.1", да се добави "и справка в Национална база данни за населението", тъй като справките за настоящ и постоянен адрес не се правят в Агенция по вписванията.

чл.35, ал.2 от проектонаредбата гласи:

(2) Картотекираните лица и семейства (домакинства), които са декларирали неверни данни в декларацията по чл. 30, ал. 1, се изключват от картотеката за срок от 2 години.

Считаме, че лицата, декларирали неверни данни не следва изобщо да бъдат включвани в картотеката. Същите следва да бъдат подведени под наказателна отговорност по чл.313 НК.

чл.36, ал.5 от проектонаредбата гласи:

(5) Комисията по чл. 31, ал. 1, по своя инициатива или по молба на заинтересовано лице, поправя допуснати в списъка очевидни фактически грешки и нетълноти.

Предлагаме да се добави след края на разпоредбата "като следва същите да бъдат обявени по реда на ал.2 от същата разпоредба.

чл.37 от проектонаредбата гласи:

Чл. 37. (1) Включените в утвърдения от кмета на района списък по чл. 36, ал. 4 лица и семейства (домакинства) се настаняват в общински жилища от Фонд „Нормиран наем“, с които разполага съответния район, съобразно класирането по методиката и нормите за жилищно настаняване, до утвърждаване на нов годишен списък.

(2) При равен брой точки между лицата и семействата (домакинствата) и при наличието на еднаква жилищна нужда, съобразно нормите за жилищно настаняване, се тегли публичен жребий за избор на наемател на конкретно жилище.

(3) Със заповед на кмета на района се определят заинтересованите лица и семейства (домакинства), денят, мястото и времето за провеждане на жребия. Заповедта се съобщава на заинтересованите лица и семейства (домакинства) по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(4) Тегленето на жребия се извършва от комисията по чл. 31, ал. 1 в присъствието на заинтересованите лица. За резултатите от тегленето се съставя протокол, който се подписва от всички членове на комисията и от заинтересованите лица. Протоколът се утвърждава от кмета на района.

Не става ясно какво представлява визираният жребий. Считаме, че следва да се създаде по – детайлна регламентация, относно начина на провеждане на същия.

чл.38, ал.5 от проектонаредбата гласи:

(5) В заповедта за настаняване се посочват: трите имена и ЕГН на настаненото лице, броят, трите имена и ЕГН на членовете на семейството (домакинството), вида и местонахождението на жилището, размерът на жилищната площ, срокът за настаняване, който започва да тече от датата на сключването на договора за наем, срокът за сключване на договор за наем и други обстоятелства от значение за настаняването.

Предлагаме след края на разпоредбата (изр.5) да се добави "както и условията за прекратяване действието на настанителната заповед"

чл.38, ал.8 от проектонаредбата гласи:

(8) В договора за наем се включват и конкретните права и задължения, които имат настанените в общинските жилища, свързани с изпълнение на следните клаузи:

- 1. посещение на образователна институция от децата в предучилищна и училищна възраст, когато е приложимо;*
- 2. забрана за отопление с отпадъци;*
- 3. други изисквания към настанените лица от значение за съответната целева група.*

Предлагаме да се добави т.4, която да гласи следното:

"Полагане грижата на добър стопанин, както по отношение на жилището, така и по отношение на прилежащите му части, а когато отдаденият имот представлява самостоятелен обект / къща, да полага грижата на добър стопанин и за имота, в който е разположен/а.

чл.51, ал.1, т.8 от проектонаредбата гласи:

Чл. 51. (1) Наемното правоотношение се прекратява предсрочно и в следните случаи на виновно неизпълнение на задълженията от страна на наемателя/наемателите:

- 8. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището, както и когато са нанесени вреди на общинското жилище.*

Предлагаме да се добави и прилежащите му части или имотът, върху който е разположено жилището в случаите, когато жилището представлява самостоятелен обект / къща.

чл. 66, ал.2 от проектонаредбата гласи:

- (2) Право да кандидатстват за учредяване право на строеж имат лица, семейства (домакинства), включени в годишния списък по чл. 36, ал. 4.*

В тази връзка считаме, че включването на правоимащите по ал.2 в годишния списък, предполага, че същите отговарят на условията за крайно нуждаещи се. Евентуално учредяване на право на строеж, като им се предостави терен за изграждане на жилищна сграда предполага влагането на финансови средства в голям размер, което е в противоречие с критериите, заложен в глава пета „Картотекиране“. Предлагаме тази разпоредба да бъде изключена от Наредбата поради неприложимост.

чл. 66, ал.3 от проектонаредбата гласи:

- (3) Лицата, семействата (домакинствата) подават заявление до кмета на района по местонахождение на урегулирания поземлен имот, който служебно извършва проверка дали е условието по ал. 2, както и в случаите, в които заявителите са включени в списък на друг район.*

Тази разпоредба дава право на всички, включени в годишните списъци за настаняване, да подават заявления към всички райони, което ще доведе до драстично увеличаване броя на желаещите за картотекиране и затруднения на съответната администрация при обработването им.

§ 4, ал.2 от проектонаредбата гласи:

(2) В срок от 3 месеца от влизане в сила на настоящата Наредба, към сключените безсрочни договори за наем на общински жилища по реда на отменената Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община се сключва анекс, по силата на който наемателите поемат задължение за застраховане по чл. 18, както и задължения за спазване на изискванията на настоящата наредба, относими към съществуващото наемно правоотношение, включително задълженията, посочени в чл. 38, ал. 8.

Предлагаме да отпадне задължението за застраховане или същото да бъде под условие. Предложението ни е във връзка с горепосоченото ни предложение по чл.18.

§ 5, ал.1 и ал.2 от проектонаредбата гласят следното:

(1) Наемателите, настанени по реда на отменената Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, ако отговарят на условията за закупуване на общинско жилище, предвидени в същата, имат право в срок до 2 години от възникване на правото им да подадат заявление за закупуване на обитаваното от тях жилище.

(2) В случай че наемателите не подадат заявление за покупка в срока по ал. 1, комисията по чл. 31, ал. 1 ги уведомява, че е необходимо в 3-месечен срок да представят предвидените в настоящата наредба документи, установяващи степента на жилищната им нужда.

Обръщаме внимание на следното – в случай, че всички настанени се възползват от този срок ще доведе до това, че Столична община ще остане без жилищен фонд. В тази връзка предлагаме закупуването да не бъде обвързано с издаването на нова заповед за настаняване и респективно сключването на нов договор. Предлагаме, също така удължаване срока за представяне на предвидените в настоящата наредба документи, установяващи степента на жилищната им нужда. Последното се налага с оглед утежняването работата на администрацията.

С уважение,

ЗЛАТКО ЗЛАТКОВ
ЗАМ. – КМЕТ НА РАЙОН „НОВИ ИСКЪР“