



# СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ЛЮЛИН"

1336 гр. София, ж.к. "Люлин", бул. "Захари Стоянов" №15; тел. 92 37 285; 92 37 200, факс 925 00 85,

e-mail: [lyulin@sofia.bg](mailto:lyulin@sofia.bg), <http://www.lyulin.bg>

ДО  
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО  
Г-Н ДОНЧО БАРБАЛОВ  
ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ДО  
Г-ЖА СИЛВИЯ ХРИСТОВА, ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК,  
Г-Н БОТЪО БОТЕВ, ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК,  
Г-Н ИВАН ТАКОВ, ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК,  
Г-Н ВЛАДИСЛАВ ПАНЕВ, ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК,  
Г-Н БОРИСЛАВ ИВАНОВ, ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК,  
Г-Н БОРИС БОНЕВ, ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

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 ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,  
УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН БАРБАЛОВ,  
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Представям на Вашето внимание предложения на СО – район „Люлин“ за промяна в

## ПРОЕКТА НА НАРЕДБА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Предлагаме чл. 11, т. 6 от Наредбата да отпадне.

**Мотиви:** не считаме за целесъобразно жилища, намиращи се в един район да се предоставят за настаняване на наематели от друг район. Това ще създаде и затруднения при контрола за спазване на задълженията на общинските наематели, така че дори и да е допустимо, следва да става само по изключение. При сегашните текстове ще се окаже по-

СО РАЙОН ЛЮЛИН Бул.З.СТОЯНОВ 15  
тел.(02)923 72 00/85  
<http://www.lyulin.bg>  
Изм.№ РЛН21-ВК08-436  
от 17.02.2021 14:48:47  
ЛКод: IDN4BB45



скоро правило. Отделно, съгласно ЗМСМА контролът на стопанисването на общинските жилища в градовете с районно деление се възлага на съответния кмет на район, в който се намират те. При сегашната редакция на чл. 44 от проекта се създава и неяснота кметът на кой район е компетентен за издаването на заповед за прекратяване на наемното правоотношение. Създава се неяснота и относно прилагането на чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗМСМА (кой кмет на район ще е отговорен за събирането на наемите и за поддръжката на имота – този, в който се намира жилището или този, който настанява наемателите). Така може да се стигне до отхвърляне на искове за плащане на задължения, свързани с ползването, или до отмяна на актовете за прекратяване на наемното правоотношение и за изземване на държани без правно основание жилища от бивши наематели. Алтернативно, предлагаме в разпоредбата на 11, т. 6 да се добави текстът „по изключение“.

**Чл. 14. Кметовете на райони:**

*4. предоставят информация на Специализирания съвет за освободените от наематели общински жилища на територията на района в двуседмичен срок от освобождаването им, за разпределянето им;*

**Предлагаме да се измени както следва:**

**4. предоставят информация на Специализирания съвет за освободените от наематели общински жилища на територията на района за тяхното разпределяне, ако не се усвоят от района на чиято територия се намират в двуседмичен срок от тяхното освобождаване.**

**Мотиви:** голяма част от общинския жилищен фонд (над 2000 бр. жилища) се намира на територията на район „Люлин“. Съгласно проекта на Наредбата, Кметът на района ще има ангажимента да назначи комисия от служители на район „Люлин“ за годишен и текущ контрол по състоянието и ползването на общинските жилища, провеждане на процедури по чл. 46 и чл. 65 от ЗОС. Предвид това обстоятелство не сме съгласни, тъй като работата на служителите на район „Люлин“ няма да бъде равнопоставена с работата на служителите от звената „Жилищно настаняване“ на другите райони на територията на Столична община. В същото време настаняването ще се извършва от кметовете на райони чрез Специализирания съвет, който ще разпределя общински жилища, които се намират на територията на район „Люлин“.

**Чл. 15. (1) Настаняването в общински жилища от фонд „Нормиран наем“ е за срок от 5 години.**

**(2) Настаняването е безсрочно за лица с трайно намалена работоспособност вид/степен на увреждане над 71 на сто. При промяна в процента на трайно намалената работоспособност (под 71 на сто) настаняването се трансформира в срочно за срок от 5 години от датата на решението на органите на медицинската експертиза.**

**предлагаме да се измени както следва:**

**Чл. 15. (1) Настаняването в общински жилища от фонд „Нормиран наем“ е за срок от 5 години.**

(2) Настаняването е безсрочно за:

**т.1 семейства/домакинства, в които има лица с трайно намалена работоспособност вид/степен на увреждане над 71 на сто.** При промяна в процента на трайно намалената работоспособност (под 71 на сто) настаняването се трансформира в срочно за срок от 5 години от датата на решението на органите на медицинската експертиза.

**т.2 семейства/домакинства, в които има лице на възраст на или над 58 години.** При смърт или настаняване на лицето в Дом за специализирани грижи настаняването се трансформира в срочно за срок от 5 години за останалите от семейството/домакинството.

(3) Срокът за настаняване може да бъде удължаван на всеки 5 години, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище и е/са:

т. 1 родител, който не е във фактическо съжителство на съпругески начала с друго лице и сам отглежда детето/децата си до навършване на пълнолетие на детето или за срока на обучението му;

т. 2 икономически активни семейства (домакинства) с дете/деца до навършване на пълнолетие на детето или за срока на обучението му;

*Чл. 18. (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.*

**Предлагаме да се измени, както следва:**

**Чл. 18. (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, ако жилището е предоставено в годно за обитаване състояние. В случай че жилището се нуждае от основен ремонт, срокът за сключване на застрахователен договор е до една година от подписване на договора за наем.**

**Мотиви:** голяма част от общинските жилища се предоставят на наемателите в много лошо състояние. Застрахователите не биха желали да ги застраховат в такъв вид, дори и наемателите да желаят това. Целесъобразно е в такива случаи задължението на наемателя за застраховане да възникне в по-късен момент, след като изтече обичайно необходимото време за основен ремонт на жилището.

*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.*

**Предлагаме да се измени, както следва:**

**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 настаняват семействата/домакинствата с предимство в групата, които:

**т. 1 имат член на семейството/домакинството с трайно намалена работоспособност над 71 на сто вид и степен на увреждане.**

**т. 2 са с по-дългогодишна картотека.**

**Чл. 39.** *Общинската администрация служебно отбелязва в утвърдения от кмета на района списък по чл. 36, ал. 4 настанените в общинско жилище лица и семейства (домакинства).*

**Да отпадне поради неяснота относно как ще става служебното отбелязване, тъй като списъкът се подписва еднократно от кмета на района.**

**Чл. 51.** (2) *Нарушенията по ал. 1, т. 2 се установяват с протокол от управителния съвет на етажната собственост, съобразно изискванията на чл. 57 от Закона за управление на етажната собственост или с протокол/акт за установяване на административно нарушение, съставен от общинска администрация или органите на МВР.*

**Предлагаме да се допълни с:**

(2) **Нарушенията по ал. 1, т. 2 и т. 7 се установяват с протокол от управителния съвет на етажната собственост, съобразно изискванията на чл. 57 от Закона за управление на етажната собственост или с протокол/акт за установяване на административно нарушение, съставен от общинска администрация или органите на МВР.**

**Чл. 52, ал. 4** *При изтичане на срока на настаняване, наемното правоотношение може да бъде продължено еднократно за срок до 1 година, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище.*

**Предлагаме да се измени както следва:**

ал. 4 При изтичане на срока на настаняване, наемното правоотношение може да бъде продължено със срок от 5 години, ако наемателят отговаря на условията по чл. 15 и не е нарушавал клаузите на договора за наем.

*Чл. 54 (8) След изтичане на срока по ал. 7, вещите се продават чрез публичен търг с явно наддаване. От набраните средства се покриват разходите по транспортирането и съхраняването на вещите, неплатен наем и други задължения към общината.*

**Предлагаме се измени, както следва:**

Чл. 54 (8) След изтичане на срока по ал. 7, **ако вещите са в добро състояние и имат пазарна стойност**, се продават чрез публичен търг с явно наддаване. От набраните средства се покриват разходите по транспортирането и съхраняването на вещите, неплатен наем и други задължения към общината.

**Мотиви:** обикновено оставените от наемателите вещи са в лошо състояние и не си струва да се организира търг за продажбата им. На практика новонастанените наематели се заемат със собствен труд и транспорт да ги изнесат и изхвърлят.

*§ 5. (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.*

**Предлагаме да се измени, както следва:**

§ 5. (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, **с изключение на условието определено в чл. 38, ал. 1, т. 2, предвидени в същата, имат право в срок до 2 години да подадат заявление за закупуване на обитаваното от тях жилище.**

#### **ДРУГИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ СО – РАЙОН „ЛЮЛИН:**

1. Общинските жилища в режим на Етажна собственост и с повече от 50% частна собственост да могат да се продават и на новонастанените в тях наематели, по реда на отменената Наредба или по нов ред. **Тъй като ремонтване на разпръснати общински жилища е нецелесъобразно. Разпръснат жилищен фонд трудно се поддържа и контролът на наемателите също ще е изключително труден.** Средствата събрани от продажбата на тези жилища да се използват за построяването на жилищни блокове за настаняване на крайно нуждаещи се лица.

2. Считаме, че е целесъобразно и на наемателите да се дадат правата да участват от името на Общината и като представители в общото събрание на етажната собственост, вкл.

и с правото да участват в общите събрания при вземане на решения по чл. 11, ал. 1, т. 7 и т. 10, букви „а“ , „б“ , „в“ , „г“ , „ж“ , „л“ от ЗУЕС. Предвид факта, че те дължат, съгласно сключените с общината договори за наем, заплащането на тези вноски, те имат интерес от приемането на най-рационални решения относно управлението на етажната собственост и формирането на нейните приходи. Освен това по правило общите събрания се провеждат в извънработно време и в тези случаи общинската администрация няма възможност да изпрати представител. Най-уместно е това да става с клауза в договора за наем или настанителната заповед.

**С уважение,**

**ИНЖ. М. МЛАДЕНОВ**

*Кмет на СО-район "Люлин"*