



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН „НАДЕЖДА“

гр.София 1220, ул.“Кирил Дрангов” № 55, тел.495-11-49, факс 02/837-64-65
www.so-nadejda.com; e-mail: info@so-nadejda.com

ДО

Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Адрес: гр.София, 1000, ул.“Московска“ № 33

**НА ВНИМАНИЕТО НА Г-ЖА СИЛВИЯ ХРИСТОВА, Г-Н БОТЪО БОТЕВ, Г-Н
ИВАН ТАКОВ, Г-Н ВЛАДИСЛАВ ПАНЕВ, Г-Н БОРИСЛАВ ИВАНОВ И Г-Н
БОРИС БОНЕВ-ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ**

ДО

Г-Н ДОНЧО БАРБАЛОВ

ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ“ ФИНАНСИ И ЗДРАВЕОПАЗВАНЕ“

Адрес: гр.София 1000, ул.“Московска“ № 33

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

**УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕРДЖИКОВ,
УВАЖАЕМА Г-ЖО ХРИСТОВА,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,
УВАЖАЕМИ Г-Н БАРБАЛОВ,**

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

Чл.4, ал.3 от проекта на Наредба за управление на общинските жилища(Наредбата), гласи: „По изключение, по предложение на Специализирания съвет с решение на Столичния общински съвет може да бъде продадено чрез публичен

търг с явно наддаване общинско жилище в лошо състояние, което е необитаемо повече от 10 години“.

Предлагаме срокът да се промени на 2 години.

Чл.4, ал.5 от проекта на Наредбата, гласи: „Средствата, придобити от продажба на общинско жилище по ал.3, се използват за ремонти на общинския жилищен фонд и се разходват по предложението на Специализирания съвет.“

Предлагаме средствата да се изразходват по предложение на кмета на района.

Чл.6, ал.2 от проекта на Наредбата, гласи: „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“.

Считаме, че липсва критерий, съгласно който кметът на района следва да направи класифицирането на общинските жилища по фондове, а именно фонд “Настаняване под наем при условията на нормиран наем“ - базисна наемна цена; преференциална наемна цена; умерена наемна цена и Фонд “Настаняване под наем при условията на пазарен наем“.

Предлагаме настанените наематели в общински жилища по реда на Наредбата за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община да останат във Фонд “Настаняване под наем при условията на нормиран наем“, а новопостроените жилища да бъдат включени във Фонд “Настаняване под наем при условията на пазарен наем“.

Чл.14, т. 4 от проекта на Наредбата, гласи: “Кметовете на райони предоставят информация на Специализирания съвет за освободените от наемателите общински жилища на територията на района в двуседмичен срок от освобождаването им, за разпределянето им.“

Считаме, че посоченият текст не е прецизиран, т.е не е ясно дали разпределянето е относно фондовете или касае лицата за настаняване в общински жилища.

Чл.18, ал.1 от проекта на Наредбата гласи: „Наемателят е длъжен да затрхова жилището в полза на Столична община за целия срок на договор за наем срещу пожар, наводнение, експлозия и природни бедстви, като застрахователната сума не може да е по-малка от данъчната оценка на жилището.“;

Ал.2 на същия член от проекта на Наредбата гласи „Наемателят е длъжен да представи копия от застрахователната полица и платежния документ за платената застрахователна премия преди сключване на договор за наем.“;

Ал.3 на същия член от проекта на Наредбата гласи: „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 на обстоятелството, че в много голяма част от общинските жилища на територията на Столична община се намират в стари и компроментирани жилищни

сгради, отделно от това голяма част от общинските жилища са в лошо състояние, неподдържани с грижата на добър стопаниин от настанените в тях по административен ред наематели, много често са случаите, в които новите наематели следва да направят основен ремонт, смяна на дограми и т.н, за да стане жилището обитаемо и годно за живеене. Поради гореизброените причини считам, че е налице реална възможност да бъде отказано от страна на застрахователните компании да застраховат такива като изброените по-горе общински жилища.

Чл.21, ал.1, т.1 от проекта на Наредбата гласи:“Поне един член от семейството (домакинството) е с постоянен и настоящ адрес на територията на Столична община повече от 10 години без прекъсване“.

Намираме, че тази разпоредба е аналогична на отменената с Решение № 2817/24.04.2019г., постановено от Административен съд София-град, IV тричленен състав по адм.дело № 716/2019г. разпоредба на чл.5, ал.2, т.1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, респ следва да отпадне.

Ал.1, т.6 на същия член от проекта на Наредбата гласи: „Не могат да притежават повече от едно моторно превозно средство на семейство(домакинство)и не са прехвърляли МПС на други лица през последните 2 години. Застрахователната стойност на притежаваното МПС трябва да е под 5000лв.“

Намираме тази текст за абсолютно ограничаващ правото на другия съпруг, или друг член от семейството на картотекираните за настаняване в общинско жилище да притежава МПС. С оглед на обективната действителност, считаме, че е правилно, законосъобразно и целесъобразно да бъде определен максимален размер на застрахователната стойност на всички притежавани МПС от семейството.

Ал.1, т.9 на същия член от проекта на Наредбата гласи:“Не са извършвали отказ от наследство през последните 5 години, освен в случаите, при които приемането на наследството би довело до утежняване материалното състояние на лицето, семейството(домакинството)“.

Считаме, че този текст следва да отпадне като неправилен и противоречащ на правната и житейската логика, имайки предвид, че отказ от наследство означава едностранно формално неотегляемо волеизявление на наследника, с което той отказва да приеме полагащия му се дял от наследствената маса в своята правна сфера, поради огромни и непосилни парични задължения, а в наследствената маса няма активи, респ. именно защото приемането му би довело до значително утежняване материалното състояние на лицето.

Чл.37, ал.2 от проекта на Наредбата гласи: „При равен брой точки между лицата и семейства(домакинствата)и при наличието на еднаква жилищна нужда, съобразно нормите на жилищно настаняване, се тегли публичен жребий за избор на наемател на конкретно жилище“.

Намираме, че този нов ред за избор на семейства(домакинства), които да бъдат настанени в свободни общински жилища е неясен, необоснован, не е обективен, не е конкретизиран, поради което следва да бъде прецизиран.

Чл.43, ал.1 от проекта на Наредбата гласи: „При констатирани нарушения комисията по чл.41, ал.1 дава задължителни предписания на наемателя(наемателите) и определя подходящ срок за отстраняването/преустановяването им.

Ал.2 на същия член гласи: „Ако в дадения срок по ал.1 нарушението не бъде отстранено и/или преустановено, комисията предлага на кмета на района да прекрати наемното правоотношение.“

Следва да бъде конкретизиран срокът в гореизложените текстове. Предлагаме 1-месечен срок за отстраняване/преустановяване на констатираните от комисията по чл.41 от проекта на Наредбата нарушения.

§4, ал.2 от преходните и заключителните разпоредби на проект на Наредбата гласи: „В срок от 3(три) месеца от влизане в сила на настоящата Наредба, към сключените безсрочни договори за наем на общински жилища по реда на отм. 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, вкл.задължения , посочени вчл.38, ал.8.“

Предлагаме тази разпоредба да отпадне, поради следните причини: на първо място, считаме, че същата е в колизия с разпоредбата на чл.18, прогласяваща, че наемателят е длъжен да застрахова жилището в полза на Столична община за целия срок на договора за наем. Имайки предвид, че наемателите са сключили безсрочни договори за наем по чл.22 от отм. Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община и във връзка с §4, ал.2 от ПЗР на проекта на настоящата наредба, следва логичен въпрос за какъв срок наемателите трябва да застраховат предоставените им общински жилища. На второ място не е изследвана хипотезата при отказ на наемателя да сключи процесния анекс към договора на наем. Какви последици ще следват от изричния му отказ. В случай, че като последица на изричния му отказ бъдат прекратени наемните правоотношения, ще последват редица жалби от тези лица до Административен съд София-град, респ. образувани множество съдебни производства по реда на чл.145 от АПК срещу кмета на Столична община-район „Надежда“.

С уважение,

ИНЖ.ДИМИТЪР ДИМОВ
Кмет на Столична община-район „Надежда“

The image shows an official circular stamp of the Sofia Municipality District 'Nadezha'. The stamp contains the text 'СОФИЯ' at the top and 'РАЙОН НАДЕЖДА' at the bottom. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp, extending downwards.