**Обобщена справка**

за постъпилите предложения и становища за публикуван проект за   
Приемане на Наредба за общинските жилища на Столична община

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вносител** | **Становище, предложение, коментар** | **Приема се/ не се приема. Мотиви** |
| Диана Манова | Във връзка с проект за Наредба за общинските жилища, в частта общинските жилища да не могат да се закупуват след определен период от време от настанени те семейства в тези жилища,изказвам несъгласие. Благодаря! | **Становището не се приема.**  Проектът на Наредба предвижда прекратяване на възможността за закупуване на общински жилища с цел дългосрочно запазване и разширяване на общинския жилищен фонд, съгласно приоритетите на Столична община за социална жилищна политика. |
| Младен Велинов | На вниманието на г-жа М.Кескинова,  Относно: обществена консултация по Доклад с рег. № СОА25-ВК66-2460/24.03.2025 г. относно приемане на Наредба за управление на общинските жилища на Столична община  С Уважение : М. Велинов | **Становището не се приема.**  Предложението е внимателно анализирано и част от аргументите са отчетени при окончателната редакция на Наредбата. По основните препоръки, изразяваме следното становище :   1. **Да не се въвеждат срочни договори за настаняване - Не се приема.**   Срочността на договорите (5 години) се въвежда с цел да се осигури баланс межд**у** социалната функция на общинските жилища и справедливото управление на ограничен ресурс. След изтичане на срока, наемателите, които продължават да отговарят на условията за настаняване, ще имат право да подадат заявление за подновяване. Така се гарантира както предвидимост за гражданите, така и възможност за ефективен контрол и ревизия на достъпа до ресурса. Безсрочно настаняване се запазва за най-уязвимите групи – лица над 65 години и с увреждания над 71%.  Този подход цели справедлив баланс между стабилността за гражданите и отговорното управление на публичния ресурс, като същевременно ограничава възможностите за злоупотреба или задържане на жилища при отпаднала нужда.   1. **Запазване на възможността за закупуване на общински жилища - не се приема;**   В проекта на Наредбата е предвидено изрично правило за наемателите, които към момента на влизане в сила на новата Наредба са били настанени по отменената наредба (чл. § 7 и § 8 от преходните разпоредби). Те запазват възможността да закупят обитаваните от тях жилища при определени условия, включително срок от 2 години за подаване на заявление.  След този преходен период възможността за ново придобиване на общински жилища се прекратява, защото:   * Столична община страда от тежък недостиг на общински жилища; * значителна част от жилищата, построени с обществени средства, вече са разпродадени през годините; * липсва устойчив фонд за дългосрочна жилищна политика.   Продажбите в миналото не водят до увеличаване на жилищния фонд, а напротив – до неговото изчерпване. Целта на новата наредба е обратна: да се разшири и обнови общинският жилищен ресурс, като публичният интерес бъде поставен на преден план.   1. **Да не се създава фонд “пазарен наем” - не се приема;**   Създаването на Фонд „Пазарен наем“ не намалява ресурса за социално настаняване. Фондът включва жилища в добро или отлично състояние, които ще се отдават чрез търг, като средствата от наем ще постъпват във фонд и ще се използват за изграждане на нови социални жилища. Така се осигурява кръгов механизъм за устойчиво финансиране.Наемите от този фонд не ограничават социалната политика, а я допълват и финансират. От събраните приходи ще финансира:   * изграждане на нови социални жилища; * текущи и основни ремонти на съществуващите.   По този начин общината реализира устойчива жилищна политика, без да разчита единствено на външно финансиране или държавни субсидии. |
| Деница Аврамова- Драганова | Уважаема г-жо Кескинова,  Уважаема г-жа Николова,  Смятам идеята да се предоставят жилища на млади семейства за нечестна спрямо хората, които обективно не биха могли да осигурят жилище.  Моля тази част да бъде преосмислена.  Поздрави,  Деница | **Становището не се приема.**  Политиката за предоставяне на общински жилища на млади семейства е насочена към задържане на младите хора в града и създаване на устойчиви социални перспективи, като същевременно не изключва и други уязвими групи от достъп до жилищния фонд. |
| Георги Драганов | Уважаема г-жо Кескинова,  Уважаема г-жо Николова,  Уважаем екип на "Спаси София",  Пиша Ви, тъй като жена ми Деница Драганова е взела отношение публично и ми каза да ви пиша и аз по тази тема. Като съвестен феминист, изпълнявам.  https://voinaimir.info/2025/04/spasi-sofia-coalition/  Шегата настрана, като гражданин на София, който е плащал пазарен наем пет години и вече седма година изплащам ипотека на пазарен принцип и не съм получил никаква държавна или общинска помощ за това, както е редно, намирам предложението ви за обективно, изцяло и напълно несправедливо и вредно.  Идеята да се предоставят жилища на "млади семейства", каквото и точно да включва това понятие в конкретната формулировка, за нечестна спрямо хората, които работят, работили са и са живели според възможностите си.  Даването на безплатни жилища е върл комунистически атавизъм, който не би трябвало да се обсъжда под каквато и да е форма през 2025 г. в България.  Моля тази част да бъде преосмислена и изцяло отхвърлена. | **Становището не се приема.**  Политиката за предоставяне на общински жилища на млади семейства е част от балансирана социална програма, която цели подкрепа на различни уязвими групи в града. Тя не отменя усилията на Столична община да гарантира справедлив достъп до жилищния фонд за всички нуждаещи се, включително работещи граждани с ограничени възможности. |
| Димитър Ангелов | Добър ден госпожо Кескинова ! Пиша ви относно наредбата за общинските жилища ,за да ви уведомя ,че не съм съгласен с решението на столичния общински съвет и с някои точки . Те не съотвестват на общински жилища ,ами направо на живущите . Надали някой ше има нужда от обшинско жилище ,когато то е равно на нормално такова ? Как ще си го позволят хората ? Нима не знаете какво ще се случва от сега нататък? Не сте запознати с това какво следва ли ? По- добре поговорете помежду си обсъдете го още малко и се захванете за сериозна работа ! Мотивите са ви меко казано несериозни , аз не съм чул да се е построило едно ново обшинско жилище , а сега парите от наеми парите от .. и тнт ще влизат във фонд и така вие ще строите общински жилища … Моля ви се глупости на търкалета !! Извинявам се ,ако съм ви обидил с нещо ! Желая хубав ден !!!! | **Становището не се приема.**  Предложението не съдържа конкретика, с която да се предложи промяна по същество на текст от наредбата. Относно създаването на фонд, в който да постъпват средства от наеми и продажба на общински жилища – това е важно условие за устойчива жилищна политика. Така събраните средства ще се използват целево за строителство, придобиване и реновиране на общински жилища и ще даде възможност за реално увеличаване на жилищния фонд. |
| Виктория Кушлева | Уважаема госпожо Кескинова,  Уважаева арх. Николова,  Изпращам мнението си по отношение на част от Наредбата за общинките жилища на Столична община. Втора страница прилагам със саморъчен подпис, в случай че е необходимо становището да бъде подписано.  Надявам се да бъде разгледано и взето под внимание!  Успешна седмица и хубав празник! | **Становището не се приема, тъй като не е в контекста на настоящата наредба.**  Повдигнатата тема относно обезщетяването с компенсаторни инструменти и прилагането на чл. 7, ал. 2 от Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти е значима, но надхвърля предмета на настоящата Наредба за общинските жилища, която основно урежда реда и условията за настаняване под наем в общински жилища. |
| Няма име | Не съм съгласна да се одобри решението за не право да се закупуват общинските жилища! | **Становището не се приема.**  Ограничението за закупуване на общинските жилища е целенасочено заложено с оглед опазване и устойчиво управление на общинския жилищен фонд, който следва да изпълнява своята социална функция в дългосрочен план. |
| Галина Асенова | Уважаема госпожо, арх. Николова.  Във връзка с предстоящите промени в наредбата за общинските жилища на СО, изказвам личното си мнение, че не съм съгласна със предложените промени, тъй като ще бъдат потърпевши семействата в заварено положение и допълнително ще възпрепятстват без друго трудния достъп до общински жилища.  И не намирам нищо социално в наемните цени след като станат почти същите, като пазарните наемни такива.  С уважение, Г-жа Асенова | **Становището не се приема.**  Правата на настоящите наематели, които отговарят на условията за настаняване в общински жилища, ще бъдат запазени. Предложените промени не целят ограничаване на достъпа, а въвеждане на по-справедлив, прозрачен и устойчив механизъм за управление на жилищния фонд, с акцент върху социалната му функция. |
| Мария-Мадлен Иванова |  | **Становището е частично прието.**  В проекта на новата наредба е отчетена необходимостта от преходен период и защита на правата на настоящите наематели, като е предвиден следният текст:  *§ 7. (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.*  По този начин се осигурява справедлив и разумен срок от 2 години, в който могат да се предприемат действия за закупуване при съществуващите условия, без да се нарушават интересите на настанените лица.  В същото време, с проекта се поставят основите за по-активна жилищна политика, която включва както управление, така и разширяване на общинския жилищен фонд. |
| район “Искър” Столична община |  | **Становището се приема по принцип**  **от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт. **Приложени са предложенията след обобщената справка.** |
| район “Подуяне” Столична община | УВАЖАЕМИ ДАМИ,  Приложено изпращаме на Вашето внимание мнения и препоръки на служителите от отдел "УОСЖФРКТД" при район "Подуяне" във връзка с обществени консултации по Доклад рег. №СОА25-ВК66-2460/24.03.2025 год. относно приемане на Наредба за общински жилища в Столична община.  С уважение,  екипът на СО - район "Подуяне" | **Становището се приема по принцип**  **от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт.  **Приложени са предложенията след обобщената справка.** |
| Дирекция “Общинска собственост” | Уважаема архитект Николова,  Изпращаме ви предложения от Дирекция "Общинска собственост" за промени в Проекта на Наредбата за общинските жилища на СО.  Оставаме на Ваше разположение за съдействие.  Приятна вечер. | **Становището се приема по принцип**  **от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт.  **Приложени са предложенията след обобщената справка.** |
| район “Красна поляна” - Столична община | СТАНОВИЩЕ ПО ПРОЕКТ НА НАРЕДБА ЗА ЖИЛ.НАСТАНЯВАНЕ | **Становището се приема частично по принцип от вносителя.**  **Приложени са предложенията след обобщената справка.** |
| район “Надежда”- Столична община | Предложения на СО - район "Надежда" във връзка с проект на Наредба за общинските жилища на Столична община. | **Становището се приема по принцип**  **от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт.  **Приложени са предложенията след обобщената справка.** |
| Ася Добруджалиева,  Хабитат България | Здравейте, изпращам становище на Хабитат България за Наредбата за общинските жилища в Столична община.  С уважение,  От името на екипът на Хабитат България  Ася Добруджалиева | **Становището се приема по принцип**  **от вносителя.**  Съгласни сме с изразената позиция, че наредбата следва да се развива паралелно със стратегически документи, каквито са Стратегията за управление на общинските жилища и Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, като и двете предстоят да бъдат актуализирани и приети от Столичния общински съвет.  По отношение на предложените принципни мерки за прозрачност и публичност, споделяме Вашата визия.  Относно публичен регистър на отдадените под наем общински жилища – въпреки че това не се третира като разпоредителна сделка, предлагаме въвеждане на анонимен регистър с информация за броя, типа и местоположението на отдадените имоти, с цел осигуряване на обществен контрол и по-ефективно планиране на жилищната политика,. Необходимо е да се формулират конкретни текстове в нормативния акт, както  следва :  **Създава се нов § 10 към ГЛАВА ШЕСТНАДЕСЕТА**  **ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**  **§ 10. (1) С цел повишаване на прозрачността и ефективността в управлението на общинския жилищен фонд, Столична община, чрез дирекция “Общинска собственост” създава и поддържа публичен регистър на отдадените под наем общински жилища.**  **(2) Регистърът съдържа обобщена информация за местоположението по райони, вида на имота, срока на наемното правоотношение и основанието за настаняване, при спазване на изискванията за защита на личните данни.**  **(3) Регистърът се публикува и актуализира на официалния сайт на Столична община поне веднъж годишно.** |
| Илиян Йончев | Здравейте,  Бих искал да изкажа мнение относно проекта за нова наредба за общинските жилища на Столична община, представена с доклад с рег. номер СОА25-ВК66-2460/24.03.2025 г.:  1. Тази наредба няма да има практическо приложение, тъй като всички общински жилища в окаяно състояние и реално не са в състояние да се обитават, ако не се ремонтират. Общината няма средства за ремонт, а никой евентуален наемател няма да вложи пари за ремонт на жилище, което ще обитава в някакъв кратък срок. По старата наредба много наематели се съгласяваха да бъдат настанени в "полусрутени жилища", но знаеха, че ще вложат средства за ремонт и ще ги обитават дълго време.  2. Почти всички наемателите са социално слаби и разчитат на жилищата с ниските наеми, които Столична община предоставя, но също така разчита и след определен период да закупят тези жилища. Твърде елементарно е да се разсъждава, че семейство с ниски доходи ще придобие друг социален статут след 5 или 10 години например. Ами голяма част от наемателите са с образование и професии, които ще им осигурят нисък доход за цял живот. Няма как една чистачка или складов работник да стане ИТ специалист след 5 години. Да, има как, но при 0.0001 % от тази целева група.  Така, че според мен не трябва да се премахва възможността за покупка на жилища на цена по себестойност на същите - това също е социална политика и трябва да се продължи.  3. Относно възможността за покупка от наематели, настанени по старата наредба - в параграф 8 ал.2 е записано, че "ако процедурите за nродажба не приключат в срока по ал. 1, комисията по чл. 28, ал. 1 уведомява лицата, че е необходимо в 3-месечен срок да прeдсmавяm предвидените в настоящата наредба документи, установяващи степента на жилищната им нужда, и се прилагат разпоредбите на § 7, ал. 3 и ал. 4.". Съществува ли тук хипотеза тази процедура да не приключи по вина на Столична община и тогава наемателя да загуби правото за покупка?  Може би трябва да се уточни, че ако процедурата не приключи по вина на наемателя - не представени в срок документи, фалшиви документи и т.н.., то тогава той да загуби правото си да закупи жилището. Защото процедурата може да не приключи по вина на Столична община ......!?!?!?!?  4. Не е уточнено - трябва ли наемател отново да подава заявление за покупка на наетото жилище или ще бъде продължена стартирала по старата наредба процедура, ако наемателя е подал вече документи за покупка!?!?!? Тук параграф 7 и параграф 8 леко си противоречат и служителите в общината може би ще се чудят как да процедират. Трябва да е записано по-ясно как се процедира с подадени вече заявления за покупка.  Поздрави,  Илиян Йончев | **Становището се приема частично по принцип от вносителя.**  Фигурират конкретни текстове и в проекта за нормативния акт, както следва   1. Състояние на общинските жилища:   **Предложението се взема предвид.** Съгласни сме, че проблемът с лошото техническо състояние на част от общинския жилищен фонд е сериозен. В тази връзка, именно в наредбата се предвижда създаване на фонд, където да се събират средствата от наеми и продажба и да се инвестират в текущи или основни ремонти.   1. Възможност за закупуване на жилище на цена по себестойност   **Предложението не се приема.** Целта на настоящата наредба е да гарантира устойчивост на общинския жилищен фонд, като преустанови разпродажбата му. Закупуването на жилища на занижени цени значително ограничава възможностите за провеждане на дългосрочна жилищна политика и противоречи на нуждата от увеличаване на достъпните жилища за социални цели.   1. Процедури по §8 – възможност за прекъсване по вина на администрацията   **Становището се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират конкретни текстове в нормативния акт, както  следва :  **Създава се нова ал.3 към § 8**  **§ 8. (3) В случаите, в които процедурата не е приключила по причини, независещи от наемателя, включително поради административни забавяния, и при условие че лицето е изпълнило своите задължения в срок, правото му да придобие жилището не се губи.**   1. Яснота относно заявления по старата наредба   Има текст, който да указва, че подадените заявления за закупуване, които не са приключили до влизането в сила на новата наредба, подлежат на продължаване. |

**Подробно описани предложения и коментари по конкретни текстове по проекта за нова   
Наредба за общинските жилища, както следва :**

| **Вносител** | **Становище, предложение, коментар** | **Приема се/ не се приема. Мотиви** |
| --- | --- | --- |
| дирекция “Общинска собственост” | Предлагаме следната редакция:  Чл. 4. (1) По своето предназначение общинските жилища на Столична община са:  1. за настаняване под наем;  2. резервни;  3. за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;  4. ведомствени; - няма посочени условия и ред за настаняване във ведомствени жилища | **Предложението не се приема.**  Към момента в Столична община не съществуват ведомствени жилища. Въпреки това, посочването им в наредбата е необходимо с оглед изискванията на Закона за общинската собственост. При наличие на такива жилища в бъдеще, наредбата ще бъде допълнена с условия и ред за тяхното настаняване. |
| Район “Искър” | В разпоредбата на чл. 4, ал. 3 от Проекта на Наредбата за общинските жилища на Столична община, предлагам следните промени и предложения:   * необходимо е да се дефинира ясно и точно, кога е едно жилище е в „лошо състояние”, за да се избегнат спекулации относно действителното състояние на имота, за да се продаде чрез публичен търг; * предлагам срокът за необитаване да се промени на 5 години, тъй като сега предложеният десетгодишен срок е прекалено дълъг, особено ако имотът е в „лошо състояние”, което би могло да повлияе негативно на съседните имоти и техните обитатели, довеждайки до вреди на трети лица. Важно е да отбележим, че в този срок изтича дългата придобивна 10-годишна давност, като ще са факт и първите случаи на придобити по давност общински имоти. | **Предложението се приема частично по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, а именно в Глава петнадесета Допълнителните разпоредби се добавя следния текст :  ***17. „Лошо състояние на общинско жилище“*** *е налице, когато жилището е трайно необитавано без основен ремонт поради сериозни повреди в конструкцията, инсталациите, покривната конструкция, или тежки щети по интериора и е на лице санитарен риск или риск в безопасността. Повредите или щетите се удостоверяват с констативен протокол от районната администрация.*  Срокът се запазва - като десетгодишен. Срокът от 10 години гарантира, че се съблюдават и принципите за стабилност и защита на общинската собственост, без да се допуска прибързана продажба на имоти, които могат да бъдат използвани за социални цели. |
| Дирекция “Общинска собственост” | Не е посочен начина за разпределение на средствата от продажбите на жилищата по параграф 7 и параграф 8 от преходните и заключителните разпоредби на наредбата.  Решението на ОС, което ще се вземе, касае само приходите от продажба на общински жилища, но не и средствата, придобити от наемите на общинските жилища. | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират конкретни текстове в нормативния акт, както  следва :  Чл. 4. (5) На разпореждане на районните кметове се разпределят 40 на сто от средствата, придобити от събраните наемни цени, съгласно чл. 66 и чл. 67 , както и при продажба на общинско жилище по ал. 3, **или по параграф 7 и параграф 8 от преходните и заключителните разпоредби,**  като се използват за текущ или основен ремонт на общинския жилищен фонд, след решение на Столичен общински съвет да бъдат разпределяни на района по местонахождение. |
| район “Красна поляна” | По чл. 7 - районната администрация няма необходимият капацитет, за установяване на специфични социални потребности, специално лечение или обучение. Горепосочените нужди могат да бъдат установени от социални служители | **Предложението не се приема.**  Настоящият текст на чл. 7, ал. 3 не възлага на районната администрация да извършва самостоятелна преценка на специфични социални потребности, специализирано лечение или обучение. Задължението на кмета на района е да внесе мотивирано предложение, след съгласуване със специализираните дирекции на Столична община, което гарантира участието на компетентни експерти в процеса на оценка. |
| район “Красна поляна” | Относно чл. 8, и изразът “социално изключване” - не е обосновано какво означава. Не е хуманно, човек стигнал до най-уязвимите групи, да бъде оставен на улицата и да няма право да кандидатства, да бъде картотекиран и евентуално да получи жилище. В повечето случаи лицата от “подобна” социална група нямат дори и лични карти. - Липса на социална политика. | **Предложението не се приема.**  Терминът „социално изключване“ е нормативно признато и използвано понятие в областта на социалната политика, както на национално, така и на европейско ниво. То обхваща лица и домакинства, които поради комплекс от икономически, социални, здравни или образователни причини нямат възможност да участват пълноценно в обществения живот.  Използването му в чл. 8 от наредбата цели именно включването – а не изключването – на уязвими групи в системата на общинската жилищна политика, и създаването на правна възможност за техния достъп до жилища. В този контекст текстът не ограничава, а разширява обхвата на допустимите кандидати, включително и такива в крайно затруднено положение. |
| район “Надежда” | **Чл. 8, т. 3, чл. 12, ал. 2, чл. 22, т. 1, чл. 34, ал. 2, т. 1**, както и в приложенията към Наредбата - Текстовете, касаещи трайно намалената работоспособност/вид и степен на увреждане.  **Предложение:** „71 на сто“ да се замени с „90 на сто“, със следните мотиви: Ограничаване на голяма група от граждани, за които е всеизвестно по какъв начин се сдобиват или са се сдобили с експертни решения ТЕЛК/НЕЛК, и с оглед недостатъчния жилищен фонд на Столична община. | **Предложението не се приема.**  Прагът от над 71% е утвърден в действащи нормативни актове като основание за редица социални права и облекчения (напр. Закон за хората с увреждания, Закон за социалните услуги). Изменението му на по-висока стойност би довело до разминаване със съществуващата правна рамка. Повишаването на прага до 90% би изключило голям брой хора с реални и трайни увреждания, които често срещат затруднения при достъп до пазара на труда и до подходящо жилище. Това би увеличило социалната уязвимост, вместо да я адресира. Намаляване на обхвата на една от най-уязвимите групи – хората с увреждания – не е в съответствие със социалната функция на общинската жилищна политика. Предположения относно начина на издаване на експертни решения ТЕЛК/НЕЛК не могат да бъдат основание за общо ограничение с наказателен ефект върху всички лица с над 71% увреждане. Подобен аргумент е несправедлив към добросъвестните лица и противоречи на принципите на правова държава. |
| Дирекция “Общинска собственост” | в чл.8, т.7 да бъде:  Вместо „И“ да бъде „Или“ | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  чл.8, т. 7. лица, придобили образователна и научна степен „доктор", работещи във висши училища ~~и~~ **или** научни организации и не по-възрастни от 35 години, включително. |
| район “Искър” | В чл. 11 от Проекта на Наредбата, предлагам следната промяна:   * да се добави нова точка, която да гласи следното: правят искания до кмета на Столична община за предоставяне на допълнителни средства за текущ или основен ремонт на общинския жилищен фонд. | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  **Добавя се нова точка 13**  **чл.11, т. 13. Подготвят доклад към Столичен общински съвет на всеки 6 месеца за средствата придобити от събраните наемни цени, съгласно чл. 66 и чл. 67 , както и при продажба на общинско жилище по ал. 3, като могат да използват 40 на сто от тях за текущ или основен ремонт на общинския жилищен фонд в района по местонахождение** |
| район “Красна поляна” | По чл. 11 в случая със съставянето на поредните комисии така или иначе може пак се достига до корупционни практики. Във формуляра за предварителна оценка на въздействието е написано, че “трябва да се запази ключовата роля на Столичен общински съвет като основен орган за управление” - Липсва административен капацитет. | **Предложението не се приема.**  Функциите, възложени на районните кметове и назначаваните от тях комисии по чл. 11, са в съответствие със ЗМСМА и със Закона за общинската собственост, които разпределят компетентностите между органите на изпълнителната власт и Столичния общински съвет. Децентрализираната отговорност позволява по-ефективно и навременно управление на общинския жилищен фонд, като отразява различните нужди на районите. Включването на Столичния общински съвет в ключовите решения, каквито са настаняването по изключение, учредяването на право на строеж и продажбите чрез търг, осигурява баланс между административното изпълнение и демократичния контрол. |
| Дирекция “Общинска собственост” | Предлагаме следната редакция;  Чл. 12. (2) Настаняването е безсрочно за 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 10 години от датата на решението на органите на медицинската експертиза. | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  Чл. 12. (2) Настаняването е безсрочно за лица с трайно намалена работоспособност вид/степен на увреждане над 71 на сто, **както и за техните семейства**. При промяна в процента на трайно намалената работоспособност (под 71 на сто) настаняването се трансформира в срочно за срок от 10 години от датата на решението на органите на медицинската експертиза. |
| Дирекция “Общинска собственост” | Чл. 12. (3)Настаняването е безсрочно за едночленно или двучленно семейство, в което поне единият член на семейството е на възраст над 65 години. | **Предложението не се приема.**  Предложението не се приема, тъй като разширяването на обхвата до „семейство, в което поне единият член е над 65 години“ би довело до размиване на социалния фокус на разпоредбата и възможност за трайно настаняване на по-млади лица, които не отговарят на критерия за уязвимост, свързан с възрастта. |
| район “Искър” | В чл. 12 от Проекта на Наредбата, предлагам следната промяна:   * да се добави нова алинея, която да гласи следното: (4) При промяна в процента на трайно намалената работоспособност (под 71 на сто), лицата по ал. 2 представят в двумесечен срок от настъпилата промяна, документи доказващи тези обстоятелства. * да се добави нова алинея, която да e реципрочна на ал. 2, т.е. когато за едно лице с трайно намалената работоспособност вида/степента на увреждане падне под 71 на сто за определен период от време (в 10 годишния период на срочния вече договор) и в последствие се вдигне над границата от 71 на сто, би следвало договорът му да стане отново безсрочен. | **Предложението се приема частично от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  **Добавена нова алинея :**  Чл. 12.  **(4) При промяна в процента на трайно намалената работоспособност, когато тя стане под 71 на сто, лицата по ал. 2 са длъжни в двумесечен срок от настъпилата промяна да представят на съответната районна администрация документи относно тези обстоятелства.** |
| район “Подуяне” | Чл.13, ал.4 – да отпадне текста „…когато член от семейството/домакинството/ страда от болест, която налага изолация съгласно списъка на болестите, утвърден от министъра на здравеопазването …“, тъй като не се намира списък на болестите, налагащи изолация, утвърден от МЗ; | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  Чл. 13 (4) За задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна жилищна площ (стая) до 15 кв. м, когато член от семейството (домакинството) страда от болест, която налага изолация съгласно **чл. 61 от Закона за здравето** ~~списъка на болестите, утвърден от министъра на здравеопазването~~, или се нуждае от помощта на друго лице съгласно експертно решение на ТЕЛК/НЕЛК. |
| Дирекция “Общинска собственост” | Чл. 14. (1) Наемателят е длъжен да поддържа наеманото общинско жилище в годно за обитаване състояние. | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  Чл. 14. (1) ~~При ползване на общинскoто жилище наемателят е длъжен да го поддържа в годно за обитаване състояние за срока на наемния договор.~~ **Наемателят е длъжен да поддържа наеманото общинско жилище в годно за обитаване състояние.** |
| район “Подуяне” | Чл.14, ал.4 – да отпадне текста „…..и промяна на предназначението…“, тъй като предназначението по смисъла на тази Наредба на общинско жилище се определя от СОС, а процедурата по ЗУТ изисква разрешение на гл. архитект на общината, т.е. наемателят не би могъл да промени сам предназначението на общинското жилище; | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  Чл. 14, (4) Наемателят няма право да извършва преустройство ~~и промяна на предназначението~~ на общинското жилище. |
| Дирекция “Общинска собственост”; район “Искър”, район “Подуяне”; | Дирекция “Общинска собственост”:  Предлагаме следната редакция:  Чл. 15. (1) Наемателят е длъжен ежегодно да застрахова жилището в полза на Столична община срещу земетресение, пожар, наводнение, експлозия и природни бедствия, гражданска отговорност за вреди, причинени на трети лица, като застрахователната сума не може да е по-малка от данъчната оценка на жилището.  район “Искър”:  В чл. 15, ал. 1 от Проекта на Наредбата, предлагам следната промяна:   * „Наемателят е длъжен да застрахова жилището в полза на Столична община ежегодно, след одобрение от собственика на застрахованото имущество, през целия срок на договора за наем…" – предлагам одобрението да се осъществява от **кмета на района по местонахождение на жилището**, тъй като реално собственик е Столична община, респективно одобрението следва да е от кмета на СО или от упълномощено от него лице, което ще доведе до допълнителна бюрокрация по този процес.   район “Подуяне”:  Чл.15, ал.1 – след думите „..природни бедствия..“ да се допълни и други форсмажорни обстоятелства; | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  Чл. 15. (1) Наемателят е длъжен да застрахова жилището в полза на Столична община ежегодно, след одобрение от ~~собственика~~  **кмета на района по местонахождение** на застрахованото имущество, през целия срок на договора за наем, срещу земетресение, пожар, наводнение, експлозия и природни бедствия,  **други форсмажорни обстоятелства**, гражданска отговорност за вреди, причинени на трети лица, като застрахователната сума не може да е по-малка от данъчната оценка на жилището. |
| Дирекция “Общинска собственост”; район “Искър”; | Дирекция “Общинска собственост”:  Предлагаме да се прецизира текста, касаещ момента на сключване на застраховката, тъй като съгласно настоящата норма е „след сключване на договора за наем“, а според чл. 35, ал.7 е „преди сключване на договора за наем“.  район “Искър”:  В чл. 15, ал. 2 от Проекта на Наредбата, предлагам следната промяна:   * Наемателят е длъжен да представи копия от застрахователната полица и платежния документ за платената застрахователна премия преди (думата **„след”** противоречи на чл. 35, ал. 7 от Проекта на Наредбата) сключване на договора за наем, **но не по-късно от 1 месец от датата на настанителната заповед. При непредоставяне на копия от застрахователната полица и платежния документ за платената застрахователна премия, настанителната заповед се отменя по реда на Административнопроцесуалния кодекс.** | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  Чл. 15 (2) Наемателят е длъжен да представи копия от застрахователната полица и платежния документ за платената застрахователна премия ~~след~~ **преди** сключване на договора за наем, **но не по-късно от 1 месец от датата на настанителната заповед. При непредоставяне на копия от застрахователната полица и платежния документ за платената застрахователна премия, настанителната заповед се отменя по реда на Административнопроцесуалния кодекс.** |
| Дирекция “Общинска собственост”; район “Подуяне”; | Дирекция “Общинска собственост”:  Предлагаме следната редакция:  Чл. 18. (1) Лицата и семействата [домакинствата], кандидатстващи за установяване на жилищната им нужда, е необходимо да отговарят едновременно на следните условия:  район “Подуяне”:  Чл.18, ал.1 – след думите „… отговарят ..“ да се допълни с думата едновременно /или комулативно/; | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  Чл. 18. (1) Лицата и семействата [домакинствата], кандидатстващи за установяване на жилищната им нужда, е необходимо да отговарят **едновременно** на следните условия: |
| Дирекция “Общинска собственост” | Предлагаме текста „други обекти“ да отпадне. | **Предложението не се приема.**  Предложението да отпадне изразът "други обекти" не се приема, тъй като този термин изпълнява важна роля в избягването на заобикаляне на условията за доказана жилищна нужда.  Включването на "други обекти" в разпоредбата цели да обхване всички реални възможности за обитаване, независимо от първоначалното им предназначение, както и да осигури равнопоставеност между кандидатите. |
| район “Надежда” | Чл. 18. (1) Лицата и семействата (домакинствата), кандидатстващи за установяване на жилищната им нужда, е необходимо да отговарят на следните условия:  поне един член от семейството (домакинството) е с постоянен и настоящ адрес на територията на Столична община повече от 10 години без прекъсване…  Предложение: Текстът е отменен с [Решение № 2817 от 24.04.2019 г., по админ. дело № 716/2019 г., VI тричленен състав по описа на Административен съд - София - град).](https://sofia.obshtini.bg/doc/4116476/0) | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  **Чл. 18.** (1) Лицата и семействата (домакинствата), кандидатстващи за установяване на жилищната им нужда, е необходимо да отговарят едновременно на следните условия:   1. поне един член от семейството (домакинството) е с ~~постоянен и~~ настоящ адрес на територията на Столична община ~~повече от 10 години без прекъсване,~~ **не по-малко от 1 година към датата на подаване на заявлението**,с изключение на лицата по чл. 8, т. 7, за които се прилага чл. 26; |
| район “Подуяне” | В чл. 18, ал. 1 от Проекта на Наредбата, предлагам следните промени:   * в т. 4 да се добавят и **„гаражи”;** | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  Чл.18, ал.1, т.4  не притежават фабрики, работилници, магазини, **гаражи**, складове за търговска дейност или идеални части от такива имоти в районите на населени места от 0 до 3 категория включително; |
| Дирекция “Общинска собственост”; район “Искър”; | Дирекция “Общинска собственост”:  Предлагаме да отпадне „домакинство“.  район “Искър”:   * в т. 6 да се направи следната промяна: не притежават повече от едно моторно превозно средство (с мощност над 1000 куб.м.) на семейство (домакинство). | **Предложението се приема по частично принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  Чл. 18, ал. 1, т .6 Не притежава повече от едно моторно превозно средство на семейство ~~(домакинство).~~ |
| район “Искър” | чл.18   * в т. 7 предлагам да се намали общата стойност от ½ на ¼ , тъй като средната пазарна продажна цена към настоящия момент е доста висока, дори и за едностайните жилища (средна цена към 07.05.2025г. - 123 554 евро, в жк. „Дружба 1“ и ж.к. „Дружба 2“, гр. София). Също така предлагам да се добави уточнение след „…средната пазарна продажна цена на жилище…” – **на територията на съответния район.** | **Предложението се приема по частично принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  Чл.18, ал. 1, т.7  не притежават имущество, включително движими вещи, налични парични средства по влогове, дялове и акции, дивиденти, доходи от аренда на земеделска земя и други средства на обща стойност по-голяма от 1/2 от средната пазарна продажна цена на жилище **на територията на съответния район**, съответстващо на нуждите на семейството (домакинството), съгласно нормите за жилищно настаняване по чл. 13; |
| район “Искър” | чл.18   * считам, че е необходимо в т. 10 да се добавят като изключения разпоредбите на чл. 21, 22 и 23 от Наредбата, тъй като същите се отнасят за минимална работна заплата. | **Предложението не се приема.**  Предложението не се приема, тъй като чл. 18, т. 10 установява общ критерий за доход, приложим към всички кандидати за общинско жилище, с оглед гарантиране на социалната насоченост на политиката по настаняване. Разпоредбите на чл. 21, 22 и 23 не следва да се добавят като изключения, тъй като те определят специфични условия за достъп до определени целеви групи, които са отделно регламентирани с оглед на тяхната уязвимост. |
| район “Подуяне” | Чл.18, ал.1, т.11 – след думите „… семейства/домакинства..“ да се допълни както следва „.. не е налице висящо производство или изпълнена процедура по чл.65 от ….“, тъй като е възможно да е налице неприключила с изземване на жилището процедура поради обжалване на заповедта или др. причини; | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  Чл. 18, ал.1, т.11  11. срещу лицата и членовете на техните семейства (домакинства) **не е налице висящо производство или** ~~не е~~ изпълнена процедура по чл. 65 от Закона за общинската собственост за изземване на общинско жилище, освен ако са изтекли повече от 5 години от освобождаването му и са погасени всички задължения към общината за иззетото жилище. |
| район “Красна поляна” | Добавяне към чл.18 - да се допълни с нова точка, Физическите лица и лицата собственици на юридически лица притежаващи акции, облигации, ценни книжа и други активи, които носят финансови приходи, да се считат за основание за прекратяване на договора или отказ да се сключи такъв. | **Предложението не се приема.**  Съществуващият текст на чл. 18, ал. 1, т. 7 вече предвижда ограничение относно притежанието на имущество, включително дялове и акции, с финансова стойност, като е установен праг от ½ от средната пазарна цена на жилище в съответния район. Това обезпечава справедлива и обективна преценка за имущественото състояние на кандидатите. |
| район “Красна поляна” | Допълнение към чл. 18 при представяне на решение на ТЕЛК или НЕЛК, районната администрация да има възможност да иска трето експертно лекарско мнение. | **Предложението не се приема.**  Решенията на ТЕЛК и НЕЛК са официални документи с обвързваща доказателствена сила, издадени от компетентни органи по реда на Закона за здравето и подзаконовите нормативни актове. Към момента няма правно основание районната администрация да поставя под съмнение валидността или обосноваността на такива решения, нито да инициира паралелна медицинска експертиза. Ако съществуват съмнения за неверни данни, компетентни са органите по контрол – не районната администрация. |
| район “Красна поляна” | По чл.20 - разполага ли се с информация относно това, колко от гражданите с установени жилищни нужди към момента, са с доходи под линията на бедност? В случая следва да бъде извършена проверка от НАП, поради практиката за осигуряване под или над минималната работна заплата. В този член, не се разбира къде е разумната социална политика. | **Предложението не се приема.**  Чл. 20 отразява ясна и обективна дефиниция на социално уязвимите лица, съобразена с официално приетата линия на бедност, утвърдена ежегодно с акт на Министерския съвет. Това осигурява обективност, прозрачност и предвидимост при определяне на правото на достъп до общински жилища за най-уязвимите домакинства. |
| Дирекция “Общинска собственост” | Предлагаме от чл. 21 до чл. 26 включително да се прецизира текста, че лицата и семействата (домакинствата) следва да отговарят едновременно на посочените условия. | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  в чл.21, 22, 23, 24, 25 и чл.26 след “отговарят” се допълвас **“едновременно”** |
| район “Искър”, район “Подуяне”; район “Надежда” | район “Искър”  В чл. 21, т. 1 от Проекта на Наредбата, предлагам следната промяна:   * поне един член от семейството (домакинството) е от 18 до **25-годишна възраст** – тъй като в чл. 8, т. 2 е посочена 25 г. възраст за горна граница.   район “Подуяне”  Чл.21, т.1 – допусната ОФГ видно от чл.8, т.2 – до 25 годишна възраст;  район “Надежда” :  Чл. 21. Лицата и семействата (домакинствата) попадат в целевата група по чл. 8, т. 2, ако отговарят на следните условия:  поне един член от семейството (домакинството) е от 18 до 30-годишна възраст;  **Предложение:** Да се коригира, съобразно чл. 8, т. 2:  1.поне един член от семейството (домакинството) е от 18 до 25-годишна възраст;  район “Красна поляна”  По чл.21, разликата в написаното в чл.8, т.3, има разминаване в възрастовите групи, както отново е написано “линията на бедност” - виж т.4. | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  Чл. 21. Лицата и семействата (домакинствата) попадат в целевата група по чл. 8, т. 2, ако отговарят на следните условия:  поне един член от семейството (домакинството) е от 18 до ~~30~~ **25**-годишна възраст; |
| район “Красна поляна” | По чл. 22 и чл. 23 отново е описано делението на хората с жилищни нужди по признак - доходи. | **Предложението не се приема.**  Доходът е обективен, измерим и законово признат критерий за социална уязвимост. Включването му в чл. 22 и чл. 23 цели да се гарантира, че ограничените ресурси на общинския жилищен фонд достигат приоритетно до хората с най-сериозни затруднения – както здравословни (напр. лица с трайно намалена работоспособност), така и социални (напр. самотни родители), които не разполагат с достатъчно доходи да наемат или придобият жилище на свободния пазар. |
| район “Искър” | В чл. 23, т. 4 от Проекта на Наредбата, предлагам следната промяна:   * от минимална на средна брутна месечна работна заплата. Считам, че лицата по чл. 8, т. 3 имат нужда от по-свободен и недискриминационен достъп до общинските жилища и всяка крайна мярка като например изискването за доход („за предходните 12 Календарни месеца от всички източници е по-нисък от размера на минималната работна заплата.”) е неморално и неуважително към тях.   В чл. 23, т. 4 от Проекта на Наредбата, предлагам следната промяна:   * да се промени от минимална на средна брутна месечна работна заплата. Предвид факта, че разпоредбата касае самотна майка с дете/деца, считам че не е необходимо да се снижава прагът на доходите. По мое мнение средната брутна месечна работна заплата не е достатъчна за отглеждането на дете/деца от самотна майка, още по-малко минималната. | **Предложението не се приема.**  Разпоредбата на чл. 23, т. 4 от Проекта на Наредбата е насочена към приоритизиране на лица в най-уязвимо социално-икономическо положение, каквито са самотните родители с доход под минималната работна заплата. Увеличаването на прага до средна брутна месечна работна заплата би разширило обхвата извън целевата група на нуждаещите се от социална подкрепа, което не съответства на принципа за социална справедливост и насоченост на ограничените общински ресурси. |
| район “Подуяне” | Чл.27, ал.1 – след думите „.. подписани от всички пълнолетни членове на семейството/домакинството/..“ да се допълни пред служител на районната администрация или пред нотариус; | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  Чл. 27. (1) Лицата и семействата (домакинствата), кандидатстващи за установяване на жилищната им нужда, подават заявление и декларация (по образци, съгласно Приложения № 1 и № 2), подписани **пред служител на районната администрация или пред нотариус** от всички пълнолетни членове на семейството (домакинството). |
| район “Красна поляна” | По чл. 24, чл. 25 и чл.26, влизат над 90% от трудово активните жители на София, какти и служителите в районните администрации. Това означава, че ако всички имащи право да кандидатстват, административният капацитет в районните ще бъде недостатъчен. | **Предложението не се приема.**  Текстовете на чл. 24, 25 и 26 не водят автоматично до масов достъп до общински жилища, а определят целеви групи, които потенциално могат да бъдат установени като нуждаещи се само при едновременно изпълнение на всички условия по чл. 18 – включително липса на имоти, активи, превозни средства и др.  С други думи, фактът, че едно лице е икономически активно с доход под средната заплата не означава автоматично, че ще бъде настанено, ако притежава друго имущество или не отговаря на останалите критерии. Текстовете целят и да отговорят на реалната жилищна криза сред млади и работещи домакинства с ниски доходи – категория, която досега често е изключвана от достъп до общински жилища, въпреки че няма възможност за пазарен наем или покупка на жилище. |
| район “Надежда” | **Чл. 27, ал. 2.** Заявлението и декларацията се подават в районната администрация по настоящ адрес. Същите могат да бъдат подадени и по електронен път от заявителя или генерирани от служител на районната администрация в присъствието му.  **Предложение:** Изречение второ да се прецизира/конкретизира относно текста „.. или генерира от служител на районната администрация в присъствието му.“, имайки предвид електронно подаваните документи за картотека и изискването за полагане на подпис в присъствието на служител от администрацията. | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  Чл. 27, ал. 2. Заявлението и декларацията се подават в районната администрация по настоящ адрес. Същите могат да бъдат подадени и по електронен път от заявителя или**, при лично подаване, да бъдат** генерирани от служител на районната администрация в присъствието му. Към тях се прилагат за заявителя и за членовете на семейството (домакинството): |
| район “Подуяне” | Чл.27, ал.2, т.2 – да отпадне думата „актуално“; | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  Чл.27, ал.2, т.2  ~~актуално~~ удостоверение от Дирекция „Социално подпомагане” към Агенцията за социално подпомагане за изплатени помощи за предходните 12 месеца или съответния документ от Дирекция „Бюро по труда” за периодите на регистрация на безработните членовете на семейството (домакинството); |
| район “Подуяне” | Чл.27, ал.4 – да се предвиди извършването на служебни справки в Дирекция „Общински приходи“ относно декларирано имущество – имотите, придобити по наследство не се отразяват в Агенцията по вписванията; | **Предложението се приема по принцип от вносителя**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  Чл. 27, (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, **както и справка от Дирекция “Общински приходи”, относно декларирано имущество – имотите, придобити по наследство**. При необходимост, служителите от районната администрация имат право да изискват и официално…” |
| район “Красна поляна” | По чл.27 ал.5, правилно би било да се въведе такава система, а не това да става след приемането на наредбата. Отново въпроса е - административен капацитет. | **Предложението не се приема.**  Пълното изграждане на система за обмен на данни между общината и други институции изисква време, ресурси и междуинституционално сътрудничество и не може да бъде предварително условие за влизане в сила на наредбата. Текстът също така предвижда отговорност на кмета на Столична община за осигуряването на тази възможност, което е стимул за развитие на нужния административен капацитет.  Затова предложението да се въведе задължителност на електронната система преди приемането на Наредбата е неприложимо на този етап, но настоящият текст гарантира, че дигитализацията ще бъде цел и посока в процеса. |
| район “Надежда” | **Чл. 32, ал. 2.** Картотекираните лица и семейства (домакинства), които са декларирали неверни данни в декларацията по чл. 27, ал. 1, се изключват от картотеката за срок от 2 години.  **Предложение:** Картотекираните лица и семейства (домакинства), които са декларирали неверни данни в декларацията по чл. 27, ал. 1, се изключват от картотеката за срок от 5 години. | **Предложението не се приема.**  Срокът от 2 години за изключване от картотеката е преценен като достатъчно строга и балансирана мярка. Увеличаването му на 5 години би било непропорционално и би могло да засегне неблагоприятно уязвими лица и семейства. |
| район “Подуяне” | Чл.32 – да се предвиди още една алинея – изключват се от картотеката семействата/домакинствата, които са престанали да отговарят на условията на чл.18, ал.1 или са настанени под наем в общински, ведомствени или държавни жилища; | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  **Добавяне на нова алинея :**  Чл. 32 **(3) Изключват се от картотеката семействата/домакинствата, които са престанали да отговарят на условията на чл.18, ал.1 или са настанени под наем в общински, ведомствени или държавни жилища;**  ~~(3)~~ **(4)** За обстоятелствата по предходните алинеи, комисията по чл. 28, ал. 1 се произнася с решение, което се съобщава и обжалва по реда на чл. 29, ал. 3 и ал. 4. |
| Дирекция “Общинска собственост” | Предлагаме следната редакция:  Чл. 34, ал. 2 При равен брой точки между лицата и семействата (домакинствата) и при наличието на еднаква жилищна нужда, съобразно нормите за жилищно настаняване с предимство се настанява семейство/домакинство:  1. в което има лице с трайно намалена работоспособност над 71 на сто.  2. е с по-дългогодишна картотека | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  Чл. 34, ал. 2  При равен брой точки между лицата и семействата (домакинствата) и при наличието на еднаква жилищна нужда, съобразно нормите за жилищно настаняване **с предимство** се настанява семейство/домакинство:  1.~~имат член на семейството/домакинството~~ **в което има лице** с трайно намалена работоспособност над 71 на сто.  2. ~~са картотекирани по-отдавна~~ **е с по-дългогодишна картотека** |
| Дирекция “Общинска собственост” | чл. 35 (2) Когато разпределеното на един район общинско жилище се намира на територията на друг район, настаняването се извършва със заповед на кмета на района по местонахождение на жилището, въз основа на писмо от кмета на района, на който е предоставено. | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  чл.35 (2) Когато ~~разпределението~~ **разпределеното** на един район общинско жилище се намира на територията на друг район, настаняването се извършва със заповед на кмета на района по местонахождение на жилището, въз основа на писмо от кмета на района, на който е предоставено. |
| Дирекция “Общинска собственост” | чл.35, ал.7  Моля да се обърне внимание на забележката в чл. 15, ал. 2.  Важно е да се уточни момента на сключване на застраховката. | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, отразено в чл. 15 (2) . |
| район “Красна поляна” | По чл. 35, ал.8, желанието на общинския съвет за повишаване качеството на живот (намаляване на финни прахови частици) и образованието в София, не е обосновано как ще се осъществи. | **Предложението не се приема.**  Текстът въвежда разумни и необходими изисквания към настанените лица, които отразяват приоритетите на Столична община – опазване на чистотата на въздуха и гарантиране на достъпа до образование.  Забраната за отопление с твърдо гориво цели ограничаване на битовото замърсяване, а изискването за редовно посещаване на образователни институции е в синхрон с националната политика за задължително образование. Разпоредбата има превантивен и насърчителен характер и следва да бъде запазена. |
| район “Красна поляна” | По чл.38, ал.5, би било редно бюджета към “Жилищен фонд”, да бъде увеличен в тази посока, Описаната ал.8, не става ясно, кмета на района ли ще трябва да осъществи цялата процедура по ремонта или това си остава в правомощията на кмета на Столична община. | **Предложението не се приема.**  Чл. 38, ал. 5 ясно посочва, че районният кмет предприема действия по ремонта при констатирана необходимост, а чл. 4, ал. 5 регламентира, че част от приходите от наем (40%) се разпределят именно към районите и могат да се използват за ремонти на жилищния фонд. С това са гарантирани и отговорностите, и финансовият ресурс на районите. |
| Дирекция “Общинска собственост”; район “Искър”, район “Подуяне”; | Дирекция “Общинска собственост”:  Чл. 41. (1) Комисията по чл. 38, ал. 1 прави мотивирано предложение до кмета на района за прекратяване на наемното правоотношение и/или за изземване на общинското жилище в посочените в закона за общинската собственост и други закони случаи, както и когато вследствие на проверката се установи, че наеманото жилище:  1. се ползва не по предназначение;  2. не се ползва от лицата, на които е предоставено;  3. е повредено и е в състояние негодно за обитаване;  4. се ползва в разрез с решенията на органите на управление на етажната собственост, както и при неизпълнение на други задължения, предвидени в правилника за вътрешния ред;  5. се ползва, без да се полага грижа на добър стопанин;  6. се владее или държи на отпаднало правно основание;  7. е преустроено без съгласие на кмета на съответния район и в нарушение на нормативните изисквания;  8. се ползва в нарушение на условията на договора за наем, включително при нарушаване на забраната за използване на твърдо гориво и отпадъци за отопление.  район “Искър” :  В чл. 41, ал. 1 от Проекта на Наредбата, предлагам следните промени:   * да се уточни **„закона”**, т.е. Закона за общинската собственост; * да се добави нова точка, която гласи следното: **9. е недостъпно за комисията по чл. 38, ал. 1 от Наредбата, за период от над 3 месеца и след направени над три опита за достъп до същото.** * да се добави нова точка, която гласи следното: **10. не е предоставена застрахователната полица и платежния документ за платената застрахователна премия в срока по чл. 15, ал. 3 от Наредбата.**   район “Подуяне” :  Чл.41, ал.1, т.6 – да отпадне – да се владее или държи жилище без правно основание означава, че няма валиден договор за наем, който да се прекрати. Процедурата в такива случаи е по чл.65 от ЗОС и чл.51 от проекта на НОЖСО; | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  Чл. 41. (1) Комисията по чл. 38, ал. 1 прави мотивирано предложение до кмета на района за прекратяване на наемното правоотношение **и/или за изземване на общинското жилище в посочените в закона за общинската собственост и други закони случаи**, както и когато вследствие на проверката се установи, че наеманото жилище:  …..  6. се владее или държи **на отпаднало правно основание;**  ….  **Добавяне на нови точки :**  **9. е недостъпно за комисията по чл. 38, ал. 1 от Наредбата, за период от над 3 месеца и след направени над три опита за достъп до същото. 10. не е предоставена застрахователната полица и платежния документ за платената застрахователна премия в срока по чл. 15, ал. 3 от Наредбата.** |
| район “Искър”, район “Подуяне”; | район “Искър” :  В чл. 43, ал. 2 от Проекта на Наредбата – „Наемателите уведомяват общинската администрация за намаляване броя на членовете на семейството (домакинството) в 1-месечен срок, а в случай на смърт - в 3-месечен срок.” – Не става ясно, ако наемателите не уведомят администрацията, какви ще са последствията за това бездействие. Не е предвидена административнонаказателна мярка.  район “Подуяне” :  Чл.43, ал.2 – да се допълни: след думите „… -в 3-месечен срок“ чрез подаване на декларация по чл.27. | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  Чл. 43. (2) Наемателите уведомяват общинската администрация за намаляване броя на членовете на семейството (домакинството) в 1-месечен срок, а в случай на смърт - в 3-месечен срок **чрез подаване на декларация по чл.27.**  Чл. 76. Наказват се с глоба от 100 до 400 лева лицата, които са посочили неверни данни или не са съобщили съответните обстоятелства в декларацията по чл. 27, ал. 1 **или в другите предвидени в настоящата Наредба случаи**. |
| Дирекция “Общинска собственост” | Чл. 43(3) Кметът на района издава заповед за пренастаняване в свободно общинско жилище, съответстващо на нормите по чл. 13. Ако в 14-дневен срок от издаване на заповедта наемателите откажат да я получат или ако не сключат договор за наем в посочения в нея срок, се издава заповед за прекратяване на наемното правоотношение за обитаваното от тях жилище. Отказът за получаване на заповедта за пренастаняване се удостоверява с подписите на двама служители от общинската администрация. | **Предложението не се приема.**  Предложението не се приема, тъй като предложената редакция не променя по същество съдържанието на разпоредбата, но води до повторение и излишна усложненост на текста. |
| Дирекция “Общинска собственост” | Чл. 44. (1) Наемател на общинско жилище, който не обитава жилището за срок от 1 до 3 месеца, е длъжен да уведоми общинската администрация и да упълномощи свой представител, да изпълнява задълженията му по наемното правоотношение в периода на отсъствието.  (2) Наемател на общинско жилище, който не обитава жилището за срок по-дълъг от 3 месеца, е длъжен да уведоми районната администрация с декларация, в която се посочват причините за отсъствието и срока, както и да упълномощи свой представител, който да изпълнява задълженията по наемното правоотношение в периода на отсъствието. При необходимост, общинската администрация може да изисква допълнителна информация или доказателства за причините на отсъствието.  (3) Наемното правоотношение се запазва при наличие на обективни и неотложни причини (като продължително или тежко заболяване, обучение, сезонни или временни работи и дейности или др.), независимо от срока на отсъствие от общинското жилище, при условие, че са представени доказателствата по ал. 2. При липса на обективни и неотложни причини, комисията за осъществяване на контрол по чл. **38**, ал. 1 прави мотивирано предложение за прекратяване на наемното правоотношение до кмета на района. | **Предложението се приема по частично принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  чл.44 (3) думите “по чл 37” да се чете “ по **чл.38”;** |
| Дирекция “Общинска собственост”;  район “Подуяне” | Дирекция “Общинска собственост” :  Предлагаме следната редакция:  Чл. 46. (1) Пренастаняване на наематели на общинско жилище в свободно жилище, находящо се на територията на друг район, се извършва по искане на наемателите със съгласието на кметовете на съответните райони.  район “Подуяне”  чл.46, ал.1 – следва да отпадне текста „ …….с решение на Столичен общински съвет след доклад на кметовете на съответните райони“ и на негово място да се допълни с писменото съгласие на кметовете на съответните райони; | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  Чл. 46. (1) Пренастаняване на наематели на общинско жилище в свободно общинско жилище от Фонд „Нормиран наем“, находящо се на територията на друг район, се извършва по искане на наемателите ~~с решение на Столичен общински съвет след доклад~~ **с писменото съгласие** на кметовете на съответните райони. |
| Дирекция “Общинска собственост”;  район “Надежда” | Дирекция “Общинска собственост”: Чл. 46 (3) Освободеното от наемателите жилище остава под управление на кмета на района, който е предоставил съответното жилище  район “Надежда”  Чл. 46, ал. 3. Освободеното жилище остава под разпореждане на кмета на района, на чиято територия се намира и който е предоставил свободното жилище, като същото запазва предназначението си за настаняване под наем.  Предложение: Изразът „…и който е предоставил свободното жилище“ да бъде заличено, тъй като не кореспондира с ал. 1 и ал. 2 на чл. 46. | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  Чл. 46 (3) Освободеното **от наемателите** жилище остава под разпореждане на кмета на района, на чиято територия се намира ~~и който е предоставил свободното жилище,~~ като същото запазва предназначението си за настаняване под наем |
| Дирекция “Общинска собственост” | Чл. 47. Наемното правоотношение се прекратява едностранно с едномесечно писмено предизвестие от страна на наемателя/наемателите, както и с изтичане на срока на договора за наем. | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  Чл. 47. Наемното правоотношение се прекратява ~~безвиновно при условие, че е подадено писмено искане~~ **едностранно с едномесечно писмено предизвестие** от страна на наемателя/наемателите, както и с изтичане на срока на договора за наем. |
| район “Красна поляна” | По чл.48 нарушаването на "добрите нрави:, не е опоменато, в какъв период от време, пъти или след колко административни наказания трябва да бъде . | **Предложението не се приема.**  Нарушаването на добрите нрави не подлежи на механично измерване във време или брой нарушения, а се преценява конкретно във всеки отделен случай. Такава формулировка е установена и в други нормативни актове и договори, при които добрите нрави се тълкуват съгласно общоприети морални и социални норми. Освен това, останалите основания в чл. 48 допълнително конкретизират поведението, водещо до прекратяване на наемното правоотношение. |
| Дирекция “Общинска собственост” | Чл. 48. (1) Наемното правоотношение се прекратява предсрочно в следните случаи на неизпълнение на задълженията от страна на наемателя/наемателите: | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва :  Чл. 48. (1) Наемното правоотношение се прекратява предсрочно в следните случаи на ~~виновно~~ неизпълнение на задълженията от страна на наемателя/наемателите: |
| район “Надежда” | **Чл. 48, ал. 1**, т. 1 Наемното правоотношение се прекратява предсрочно и в следните случаи на виновно неизпълнение на задълженията от страна на наемателя /наемателите: 1. не плащане на наемната цена или консумативните разноски за повече от 3 месеца в рамките на последните 12 месеца;  **Предложение:** Да се заличи текста: …“в рамките на последните 12 месеца“. | **Предложението не се приема.**  Текстът „в рамките на последните 12 месеца“ е необходим, за да се дефинира ясно периодът, в който се проследява системното неизпълнение на задълженията за плащане. Без тази времева рамка мярката би станала прекалено строга и неясна, тъй като би било възможно прекратяване на договор за стари и вече уредени просрочия. |
| район “Подуяне” | чл.48, ал.1, т.6 – след думите „ .. предоставяне на общинското жилище.. „ да се допълни „или части от него“… | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва:  Чл.48, ал.1, т.6  преотдаване на жилището **или части от него** под наем на трето лице, както и при предоставяне на общинското жилище **или части от него** за живеене и обитаване на лице, непосочено в заповедта за настаняване; |
| район “Подуяне” | чл.48, ал.1, т.10 – да отпадне – ако наемното правоотношение е вече прекратено с решение на съд, то няма какво да се прекратява по този ред, а би следвало да е процедура по чл.65 от ЗОС чл.51 от НОЖСО; | **Предложението не се приема.**  Разпоредбата не дублира или противоречи на чл. 65 от ЗОС или чл. 51 от НОЖСО, а осигурява основание за издаване на административен акт – заповед за прекратяване на наемното правоотношение от кмета на района, въз основа на съдебното решение. |
| район “Искър” | В чл. 48, ал. 3 от Проекта на Наредбата, предлагам следната промяна:   * (3) Нарушението по ал. 1, т. 5 се доказва с документи за консумирана електрическа енергия и вода от съответните експлоатационни дружества, **справки в ГД ГРАО и МВР** и/или с протокол, съставен от Комисията по чл. 38, ал.1. | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва:  чл.48 (3) Нарушението по ал. 1, т. 5 се доказва с документи за консумирана електрическа енергия и вода от съответните експлоатационни дружества, **справки в ГД ГРАО и МВР** и/или с протокол, съставен от Комисията по чл. 38, ал.1. |
| район “Подуяне” | чл.48, ал.5 – да отпадне – на наказателноотговорното лице вече е наложено наказание за извършеното престъпно деяние и няма основание да му бъде наложено и допълнително такова, като бъде лишен от правото да обитава общинско жилище, след изтърпяване на наложеното наказание; | **Предложението не се приема.**  Разпоредбата на чл. 48, ал. 5 не налага допълнително наказание, а урежда въпрос от административноправен характер, свързан с управлението и стопанисването на общинския жилищен фонд.  Целта на текста е да гарантира, че общински жилища се използват от лица, които не са осъдени за тежки престъпления от общ характер, при които е постановено ефективно изтърпяване на наказание лишаване от свобода. Това е легитимна политика по защита на обществения интерес и сигурността на съжителстващите и съседите, без да засяга правата на останалите членове на домакинството, за които правото на ползване на жилището се запазва. |
| район “Подуяне” | чл.48, ал.6 – да се допълни след думите „.. наемното правоотношение…“ да се добави и освобождаване на общинското жилище- прекратяването на договора за наем не води във всички случаи до незабавно доброволно освобождаване на жилището; | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва:  Чл.48, (6) При прекратяването на наемното правоотношение **и освобождаване на общинското жилище,** се съставя приемо-предавателен протокол между наемодателя и наемателя (наемателите), в който се описва фактическото състояние на жилището. Протоколът се съставя в два екземпляра и се подписва от представители на кмета на района и на наемателите. |
| район “Искър” | В чл. 49, ал. 3 от Проекта на Наредбата, е описан начинът на връчване на заповедта за прекратяване на наемното правоотношение в случай, че наемателите на общинското жилище трайно не го обитават, което противоречи на чл. 18 от АПК. Може да се осъвремени връчването и по ел. път, като за целта е необходимо въвеждането на информационна система за връчване. | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва:  Чл.49 (3) Когато бъде установено, че наемателите на общинско жилище трайно не го обитават, връчването на заповедта за прекратяване на наемното правоотношение се извършва чрез съобщение **по АПК.**  ~~поставено във входа на сградата и на вратата на общинското жилище и се обявява на информационното табло в сградата на районната администрация, като заповедта се счита за връчена.~~ За извършеното съобщаване се съставя протокол, който се подписва от двама служители на районната администрация. |
| Дирекция “Общинска собственост”;  район “Подуяне”; район “Надежда” | Дирекция “Общинска собственост”:  Предлагаме следната редакция:  Чл. 51 (7) При принудително изземване на общинско жилище същото се запечатва от служители от районната администрация, заедно с представител от МВР, за срок до 1 месец, като се предоставя възможност за изнасяне на завареното имущество от заинтересованите лица. След изтичане на срока, районната администрация не носи отговорност за вещите.  район “Подуяне”  чл.51, ал.7- следва да се промени текста в частта му „се запечатва обекта от кметове на райони“ със „се запечатва от служители на районната администрация по местонахождение на общинското жилище“.  район Надежда :  Предложение: Да се редактира: При принудително изземване на общинското жилище същото се запечатва в присъствието на служител на районната администрация и представител от МВР. В срок до 1 месец се предоставя възможност за изнасяне на завареното имущество от заинтересованите лица. След изтичане на срока, районната администрация не носи отговорност за вещите. | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва:  Чл. 51 (7) При принудително изземване на общинско жилище **същото** се запечатва ~~обекта~~ от ~~кметовете на райони~~ **служители от районната администрация по местонахождение на общинското жилище**, заедно с представител от МВР, за срок до 1 месец, като се предоставя възможност за изнасяне на завареното имущество от заинтересованите лица. След изтичане на срока, районната администрация не носи отговорност за вещите. |
| район “Искър” | В чл. 52 от Проекта на Наредбата, предлагам следната промяна:  да се добави нова алинея (3), която да гласи следното:   * (3) Ако лицата по чл. 52, ал. 1 са включени в картотека, в който и да е район на Столична община, то същата не се заличава след настаняването им под наем във Фонд „Резервен”, а остава валидна, при спазване на чл. 31 от настоящата Наредба. | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва:  **Създава се нова точка 3 към чл.52:**  **3. Ако лицата по чл. 52, ал. 1 са включени в картотека, в който и да е район на Столична община, то същата не се заличава след настаняването им под наем във Фонд „Резервен”, а остава валидна, при спазване на чл. 31 от настоящата Наредба.** |
| район “Красна поляна” | Относно чл.58, жилищата от фонд “Пазарен наем”, след като наемната цена бъде определена от оценител, на какво основание ще бъде провеждан търг за наемане на жилище от наематели и със наддаване ли ще бъде проведен. Ако гражданин има средства, за да наеме жилище на пазарен наем, не би следвало да участва в търг за общинско жилише - липса на социална политика. | **Предложението не се приема.**  Целта на Фонд „Пазарен наем“ е свързана с ефективно управление на общинския жилищен ресурс чрез предоставяне на имоти при пазарни условия и при спазване на принципите на прозрачност, равнопоставеност и конкуренция. Провеждането на търг е регламентирано в действащата Наредба за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси и има за цел да гарантира, че общинските жилища се отдават при най-добри условия за общината. |
| Дирекция “Общинска собственост” | Предлагаме текстът на чл. 59 да стане ал 1, като се добави и ал. 2, която да регламентира внасянето на депозит, както в случая на чл. 16 ал. 1 | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва:  Чл. 59. **(1)** За лицата, които кандидатстват за настаняване в общински жилища от Фонд „Пазарен наем“, не се прилагат разпоредбите на чл. 13, както и изискванията за установяване на жилищна нужда по реда на настоящата наредба.  (**2) При подписване на договора за наем наемателят внася като депозит сума в размер на двумесечен наем. Депозитът се възстановява на наемателя при прекратяване на договора за наем или с него се погасяват съществуващи задължения за заплащане на наемната цена, консумативи и други разходи, свързани с наемното правоотношение**. |
| Дирекция “Общинска собственост”;  район “Подуяне” | Дирекция “Общинска собственост”:  чл. 61. Прекратяването на наемните отношения се извършва при реда и условията на чл. 48 и чл. 49 от Наредбата, със заповед на органа, който е сключил договора за наем.  район “Подуяне”:  чл.61 – да се промени както следва „ Прекратяването на наемните отношения се извършва по реда на Закона за задълженията и договорите.“ | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва:  чл. 61. Прекратяването на наемните отношения се извършва при реда и условията на чл. 48 и чл. 49 **от Наредбата и на Закона за задълженията и договорите**, със заповед на органа, който е сключил договора за наем. |
| район “Подуяне”;  район “Красна поляна” | район “Подуяне”:  Института на ОПС не може да се впише в социалните критерии на настоящата наредба за лицата с установени жилищни нужди. Последните не би следвало да притежават имущество, което да им позволи сами да строят или да се включат в строителство на ново жилище. Предвид ограничението за разпореждане с придобитите жилища за срок от 15 години финансовите институции също не биха имали интерес от отпускането на ипотечни кредити. В тази връзка считаме, че възможността за учредяване право на строеж върху общински имоти на лица, включени в списъка по чл.33 трябва да отпадне. Създават се предпоставки за злоупотреба с оглед придобиването на правото на строеж на данъчна оценка, която е твърде ниска в сравнение с пазарната.  район “Красна поляна”:  В глава дванадесета не става ясно, как социално слаби хора ще има (намерят) средства за построяване на жилище, за да бъде учредено право на строеж върху общински имоти. Това създава предпоставка за корупционни практики от страна на имотно заинтересовани лица. | **Предложението не се приема.**  Учредяването на ОПС съществува в Закона за общинската собственост (чл. 49а, ал. 1) и е прилагана в други общини; изцяло отпадане на тази форма би лишило общината от инструмент, който може да има приложимост в специфични случаи.Отчитаме, че достъпът до банково финансиране може да бъде затруднен, но все пак учредяването на право на строеж може да се окаже единствената възможност за определена категория лица с жилищна нужда, които имат минимален начален капитал и достъп до друг тип финансиране (напр. семейна подкрепа или кооперативно строителство). |
| Дирекция “Общинска собственост”;  район “Надежда” | Дирекция “Общинска собственост”:  Да се помисли относно цената на правото на строеж, тъй като данъчната оценка на урегулираните поземлени имоти в част от районите е прекалено ниска.  район “Надежда”  Предложение: Да се коригира ал. 2, съобразно чл. 49а от Закона за общинската собственост и чл. 59, т. 3 от Наредбата за общинската собственост и предвид крайно ниските данъчни оценки в крайните райони, а именно: „Цената на правото на строеж се учредява по цени, определени от общинския съвет с Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО“. | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва:  Чл. 62. (2) Правото на строеж по ал. 1 се учредява ~~по данъчна~~ **при условията на настоящата Наредба и на Закона за задълженията и договорите, въз основа на пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител.** |
| Дирекция “Общинска собственост” | Да се предвиди срок, в който кандидатите да могат да подадат заявления за учредяване на право на строеж. | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва:  Чл 63 (3) Лицата, семействата (домакинствата) подават заявление до кмета на района по местонахождение на урегулирания поземлен имот, който служебно извършва проверка налице ли е условието по ал. 2, както и в случаите, в които заявителите са включени в списък на друг район. **Заявленията се подават в срок до 30 дни след приемането от Столичния общински съвет на годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост по чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост.** |
|  |  | **Правят се технически корекции в алинея 4 на чл. 63, както следва :**  (4) Кметът на района по местонахождение на урегулирания поземлен имот ~~прави~~ **изготвя** мотивирано предложение за учредяване право на строеж до Столичния общински съвет, придружено със следните документи:  ….  4. акт за общинска собственост **на имота**;  5. скица на ~~урегулирания~~ поземлен имот, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър – гр. София;  …  10. ~~удостоверение за данъчна оценка на правото на строеж.~~ **Експертна пазарна оценка на правото на строеж, изготвена от лицензиран оценител.** |
| Дирекция “Общинска собственост” | чл. 64 (1) Предлагаме Председателят на ПК по устройство на територията, архитектура и жилищна политика да внася доклад до СОС. | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва:  Чл. 64. (1) ~~Столичният общински съвет~~ Постоянната комисия по устройство на територията, архит ектура и жилищна политика разглежда предложенията на кметовете на райони и **в срок до 30 дни от постъпването им** определя кандидатите за учредяване право на строеж за съответните урегулирани поземлени имоти. |
| Дирекция “Общинска собственост”; район “Надежда” | Дирекция “Общинска собственост”:  чл.64 (3) Предлагаме Председателят на ПК по устройство на територията, архитектура и жилищна политика да внася доклад до СОС.  район “Надежда”:  Предложение: Да се прецизира разпоредбата – предлага или одобрява определените от кмета на Столична община кандидати ? | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва:  Чл. 64 (3) ~~Столичният общински съвет~~ **Председателят на ПК по устройство на територията, архитектура и жилищна политика** предлага определените кандидати ~~на кмета на Столична община, който~~ **като** внася доклад до Столичния общински съвет с проект за решение за учредяване право на строеж върху конкретни урегулирани поземлени имоти, съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план. |
|  |  | **Правят се технически корекции, както следва :**  Чл. 65. (1) В договорите се включва изрична забрана за прехвърляне на учреденото право на строеж или на части от него на трети лица, както и забрана жилищата, придобити при реализацията на правото на строеж, да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок от 15 години **от въвеждането в експлоатация**. |
| Дирекция “Общинска собственост”;  район “Подуяне” | Дирекция “Общинска собственост”:  Не става ясно къде е приложимо заплащането на “свободна дворищна площ“ и не е определена нормативно наемната цена за 1 кв.м. Предлагаме да отпадне.  Тази норма би могла да се приложи, когато жилището е в сграда до три етажа (къща) и се намира в урегулиран поземлен имот, отреден за индивидуално жилищно строителство.  район “Подуяне”:  Чл.66, т.4 – следва да се уточни, че се касае за жилищни сгради, които не са в режим на етажна собственост /т.е. къщи с дворни места/; | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва:  Чл. 66 т. 4. наемна цена за свободна дворна площ **към общинско жилище, когато същото се намира в самостоятелна жилищна сграда (къща), която не е в режим на етажна собственост** – **в размер на наемна цена на кв. м**, определена ~~в размер на кв.м~~ от сертифициран оценител на имоти, сключил рамков договор със Столична община. |
| район “Надежда” | Чл. 80. Наемател, който наруши забраната за пренаемане на общинско жилище, се наказва с глоба от 200 до 1000 лева.  Предложение: Думата „пренаемане“ да се замени с „преотдаване“. | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва:  Чл. 80. Наемател, който наруши забраната за ~~пренаемане~~ **преотдаване** на общинско жилище, се наказва с глоба от 200 до 1000 лева. |
| Дирекция “Общинска собственост” | чл. 81  Да отпадне текста „или договорът за наем“. | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва:  Чл. 81. Наемател, който допусне общинското жилище да бъде обитавано трайно от лице, което не е посочено в настанителната заповед ~~или договора за наем,~~ се наказва с глоба от 200 до 1000 лева. |
| район “Красна поляна” | Ново предложение : да се създаде нов член в наредбата, в който да е описано, че при навършени 18 години членът от семейството да бъде служебно отписват от настанителната заповед и/или от картотечната преписка. | **Предложението не се приема.**  Отписването на лице от настанителна заповед или картотека не следва да бъде автоматично и служебно само въз основа на навършване на пълнолетие. Това е жизнено и социално значимо обстоятелство, което изисква преценка според конкретния казус – напр. дали лицето реално продължава да живее в семейството, дали учи, работи или има самостоятелни доходи и др.  Автоматичното отписване може да създаде неоснователен риск от прекратяване на наемни правоотношения или пречка при бъдещо кандидатстване, поради което следва да бъде извършвано след проверка и при ясно установени условия. Такива случаи вече могат да бъдат обхванати в хода на ежегодните проверки по чл. 38. |
| район “Красна поляна” | Жилища обявени за опасни по съответния административен ред, районните кметове да имат право да вземат решение и да не се дължи настаняване и/или пренастаняване. | **Предложението не се приема.**  Районните кметове не следва да имат еднолична и окончателна преценка за това дали да се дължи настаняване или пренастаняване при обявяване на жилище за опасно. Такива случаи изискват обективна проверка, съобразена с индивидуалната жилищна нужда и наличния общински ресурс. В случай на опасно жилище, пренастаняването следва да бъде задължително, когато наемателите отговарят на условията по наредбата, за да се гарантира правото на подслон и защита на живота и здравето им. |
| район “Красна поляна” | Относно административнонаказателните разпоредби би било редно да бъдат значително завишени, като минималната такава започва от 500 лв. - реструктивните мерки да въздействат възпиращо, като подтикват живущите в общински жилиша към спазването на законите в страната. | **Предложението не се приема.**  Размерът на глобите е съобразен със съразмерността на нарушението и социалния характер на общинската жилищна политика. Целта на административнонаказателните разпоредби не е рестриктивно санкциониране, а превенция и осигуряване на отговорно ползване на общинския жилищен фонд. Въведеният диапазон от глоби (от 100 до 2000 лв.) осигурява възможност за гъвкав подход според тежестта на нарушението и преценка на районната администрация, без да се създава прекомерна финансова репресия. |
| район “Красна поляна” | Основания за прекратяване на наемните правоотношения да се считат и неплатени задължения към държавната, общинска и районна администрация и/или публични задължения.  Други основания за прекратяване на наемните правоотношения да бъде при наложени три административни наказания. | **Предложението не се приема.**  Предложението е прекалено широко и не прецизира какъв тип задължения са релевантни – например, неплатена глоба за паркиране или данък МПС не могат автоматично да водят до лишаване от жилище. Това би било диспропорционална санкция, противоречаща на социалния характер на общинското настаняване. Има достатъчно основания за прекратяване, включително неплащане на наем, такса смет и глоби, както и системно неизпълнение на задълженията по договора (чл. 48, ал. 1, т. 1, 10 и 11).  Предложението за прекратяване при три административни наказания също е твърде формалистично – не всяко административно нарушение е свързано с наемното поведение и не следва автоматично да води до прекратяване на жилищно правоотношение. Наредбата вече предвижда прекратяване при тежки нарушения, които са пряко свързани с ползването на общинското жилище. |
| Дирекция “Общинска собственост” | ГЛАВА ПЕТНАДЕСЕТА ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ  т. 8  Да отпадне изцяло, тъй като е свързана с предходна редакция на чл. 18, ал.1, т.2 | **Предложението не се приема.**  Текстът осигурява яснота и правна сигурност относно минималните изисквания към имоти, които се считат за подходящи за обитаване и може да бъде използван както при преценка на имотното състояние на кандидатите, така и при вътрешния контрол на общината при пренастаняване и поддръжка на жилищния фонд. Затова определението следва да остане част от Наредбата. |
| Дирекция “Общинска собственост” | ГЛАВА ПЕТНАДЕСЕТА ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ  т. 11.  Да отпадне, предвид направения коментар за чл. 66, т.4 | **Предложението не се приема.**  Дефиницията за „свободна дворна площ“ има самостоятелна нормативна стойност и е необходима за коректното тълкуване и прилагане не само на чл. 66, т. 4, но и на други разпоредби в Наредбата, които могат да се отнасят до площи, използвани допълнително от наемателите на общински имоти. Понятието уточнява кои части от имота попадат в тази категория и осигурява ясна и предвидима рамка, която е необходима при определяне на наемни условия, технически характеристики и обхвата на договора. |
| район “Надежда” | В т. 15 и т. 16 от Допълнителните разпоредби – да се премахне думата „може да“…. | **Предложението не се приема.**  Формулировката „може да включва“ е избрана, за да даде гъвкавост на районните администрации при определяне на обхвата на двата фонда – „Нормиран наем“ и „Пазарен наем“. Така има оперативна възможност районите да преценяват състоянието на жилищата и да управляват фондовете си в съответствие с наличните ресурси и нужди. |
| район “Подуяне” | §1 от ДР, т.1 – да отпадне думата „или“; | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва:  ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ  §1 По смисъла на тази наредба:  1. „Семейство” са съпрузите и~~/или~~ ненавършилите пълнолетие техни деца (родени, припознати, осиновени, доведени, заварени), ако не са встъпили в брак. |
| район “Подуяне” | §1 от ДР, т.7 – предлагаме текста да се коригира в съответствие с § 5, т.30 от ДР на ЗУТ. | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва:  7. "Жилище" е **съвкупност от помещения, покрити и/или открити пространства, обединени функционално и пространствено в едно цяло** ~~група от функционално и пространствено обединени помещения и отворени покрити и открити пространства,~~ за задоволяване на жилищни нужди. |
| Дирекция “Общинска собственост” | Предлагаме Параграф 2 и Параграф 3 да се обединят като нов Параграф втори, който добие следната редакция:  § 2. Настоящата Наредба влиза в сила един месец след приемането й от Столичния общински съвет, от който момент се отменя 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.  В резултат на направената промяна следва да се промени номерацията на параграфите в настоящата глава, както и да се съобразят евентуалните препратки. | **Предложението не се приема.**  Обединяването на двете разпоредби би затруднило правното тълкуване и би създало ненужна сложност при прилагането, особено при отчитане на сроковете и правните последици. Освен това, настоящата структура съответства на утвърдената нормативна практика и улеснява прецизното позоваване и препращане към конкретни параграфи. |
| район “Надежда” | Да се обърне внимание на §6 и §7 от ПЗР.  Неясно посочен регламент по отношение на предстоящите действия от страна на районната администрация, засягащи наемателите настанени по настоящата Наредба и по специално за наемателите, не отговарящи на условията за закупуване на общинско жилище, относно срока предвиден в чл. 38, ал. 1, т. 2 от наредбата. | **Предложението се приема по принцип от вносителя.**  Необходимо е да се формулират  конкретни текстове в нормативния акт, както следва:  § 6. (1) 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, приета с Решение № 466 по Протокол № 53 от 14.07.2005 г. на Столичния общински съвет, запазват правното си действие **до изтичане на сроковете по § 7 ал.1 и ал.2** при досегашната наемна цена, но с условието да бъде сключена застраховка на жилището.  § 7 (3) Ако наемателите не представят **в срока по ал. 2** предвидените в настоящата Наредба документи, установяващи степента на жилищната им нужда, или не отговарят на условията по нея **в 6-месечен срок**, наемните правоотношения се прекратяват със заповед на кмета на съответния район.  14. ***„Висяща процедура за продажба“*** е процедура, при която е подадено заявление за покупка на общинско жилище към момента на влизане в сила на настоящата Наредба **от лица, отговарящи на условията по чл. 38, ал.1, т.2 от отменената Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община.**  ~~, независимо дали жилищата са определени за продажба с решение на Столичния общински съвет.~~ |
| район “Искър” | В проекта на Наредбата, не е предвидено решение по отношение на разходите посочени в чл. 6, ал. 1, т. 9 от Закона за управление на етажната собственост – „Собствениците са длъжни да заплащат разходите за ремонт, реконструкция, преустройство, основен ремонт и основно обновяване на общите части на сградата, подмяна на общи инсталации или оборудване и вноските, определени за фонд "Ремонт и обновяване", съразмерно с притежаваните идеални части;”. Тези разходи не трябва и не се поемат от наемателите на общинските жилища. В практиката обаче се наблюдава, че тези разходи се заплащат именно от тях, което противоречи на ЗУЕС и създава доста административно напрежение между управители на ЕС, наематели и собственици в ЕС. Столична община все още не разполага със необходимите средства, както и механизъм за плащане към всички етажни собствености, в които притежава общински имоти. Според нас, в конкретния случай е необходима законодателна инициатива за промяна на ЗУЕС, по отношение на общинските наематели в Р. България и тези разходи да се поемат от тях, по изключение. | **Предложението не се приема.**  Въпросът, поставен в предложението, касае разпределението на разходите в режим на етажна собственост, регламентиран от Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС) и не попада в обхвата на компетентност на общинска наредба, издадена на основание ЗОС. В този смисъл, правилната форма за неговото решаване е чрез законодателна инициатива за изменение на ЗУЕС, което не е предмет на проекта за наредбата. |
| район “Искър” | Също така не е предвиден примерен договор (приложение към Наредбата) за наематели настанени във фонд „Пазарен наем”. | **Предложението не се приема.**  Договорите за жилища от фонд „Пазарен наем“ се сключват след провеждане на тръжна процедура по реда на Наредбата за търгове и конкурси, където проектът на договор е задължителен елемент от тръжната документация (чл. 8, т. 9) и се изготвя от дирекция “Обществени поръчки” - СО. |

Приложение :



1. Проект на Наредба за общинските жилища на Столична община - след обобщена справка