

На заинтересованите лица се предоставя 30-дневен срок, считано от 12.01.2019 г., за предложения и становища по настоящия проект на **Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища**, Приета с решение на Общински съвет - Бургас, по т. 6, Протокол № 29/ 17 и 18. 12. 2009 г., изм. и доп. с решения на Общински съвет – Бургас, по т.7, Протокол №40/21 и 26.10.2010 г.; по т.16 и т.17, Протокол №7/21 и 23.02.2012 г.; по т.13, от Протокол №14/30.10 и 01.11.2012 г.; по т.47, Протокол №25/25.06.2013 г., по т.4, Протокол №37/24.06.2014 г., по т.8, Протокол №7/26.01.2016 г., по т.1, Протокол №29/25.07.2017г.

Предложения и становища могат да бъдат депозирани в Центъра за административно обслужване на граждани на Община Бургас, на адрес: гр. Бургас, ул. „Александровска“ №26, както и на следните електронни адреси: a.dyakova@burgas.bg z.georgieva@burgas.bg obshtinski_imoti_bs@abv.bg

МОТИВИ

ЗА

ПРИЕМАНЕ НА НАРЕДБА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАРЕДБАТА ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ НУЖДИ НА ГРАЖДАНИ, НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА, приета с Решение на Общински съвет - Бургас, по т. 6, Протокол № 29/ 17 и 18. 12. 2009 г., изм. и доп. с решения на Общински съвет – Бургас, по т.7, Протокол №40/21 и 26.10.2010 г.; по т.16 и т.17, Протокол №7/21 и 23.02.2012 г.; по т.13, от Протокол №14/30.10 и 01.11.2012 г.; по т.47, Протокол №25/25.06.2013 г.; по т.4, Протокол №37/24.06.2014 г.; по т.8, Протокол №7/26.01.2016 г.; по т.1, Протокол №29/25.07.2017 г.

1. Причини, които налагат приемане на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища

Община Бургас, заедно с още 38 български града, е конкретен бенефициент по Приоритетна ос 1: „Устойчиво и интегрирано градско развитие“, процедура BG16RFOP001-1.001-039 „Изпълнение на интегрирани планове за градско възстановяване и развитие“, в рамките на Оперативната програма „Региони в растеж“ 2014-2020 (ОПРР 2014-2020).

Съгласно Указанията за кандидатстване с проектни предложения по Приоритетна ос 1: „Устойчиво и интегрирано градско развитие“ Община Бургас има задължение да разработи Инвестиционна програма, която представлява средносрочен документ за реализация на Интегрирания план за градско възстановяване и развитие на гр. Бургас за финансовата рамка 2014 – 2020 г.

Предвижда се изграждане на нов жилищен фонд за осигуряване на достъп до социални жилища. В сключеното споразумение за изпълнение на Инвестиционната програма е определена безвъзмездната финансова помощ за изграждане и осигуряване на социални жилища за групи в неравностойно положение в размер на 2 799 445,30 лева. Съгласно чл. 18а от Закона за социалното подпомагане кметът на общината управлява социалните услуги на територията на съответната община. При предоставянето на услуга, свързана с настаняването в социални жилища, общината

изпълнява задълженията си към своите жители и осъществява дейност в обществена полза.

Редът и условията по управление, стопанисване, финансиране, критерии за настаняване, ползване, мониторинг и контрол на социалните жилища и осигуряването на мерки за социално приобщаване на ползвателите (заетост, образование, обучение, здравеопазване и др.) се определя от Общински съвет – Бургас и се осъществява от Кмета на Община Бургас в съответствие с националното законодателство и правото на ЕС.

Дейността по настаняване в социално жилище представлява услуга от общ икономически интерес (УОИИ), съгласно приложното поле на чл.2, параграф 1, б. „в“ на Решение на Европейската комисия от 20 декември 2011 г.

Предоставянето на обществената услуга по настаняване в социални жилища ще се извършва от кмета на общината чрез Общинско предприятие „Общински имоти” - оператор на УОИИ, след въвеждането в експлоатация на сградата, предназначена за социални жилища. При извършване на услугата следва да бъдат спазвани всички изисквания на Решение на Комисията от 20 декември 2011 година, относно прилагане на член 106, параграф 2 от Договора за функционирането на Европейския съюз за държавната помощ под формата на компенсация за обществена услуга, предоставена на определени предприятия, натоварени с извършването на услуги от общ икономически интерес.

Насоките за кандидатстване по горепосочената процедура определят още задълженията на общините бенефициенти да разработят образец на договор за предоставяне за ползване на социално жилище, където да се регламентират всички конкретни права и задължения, които ще поемат настанените в социалните жилища, като допълнително се въведат специални клаузи във връзка със „социалния пакет”, който ще им бъде предоставен, съгласно конкретните им нужди - в договора за наем да има включена „социална клауза“, обвързана с ползването на социалното жилище. Договорът следва да бъде сключен на основание на конкретна наредба на общинския съвет за регламентиране на социалните жилища за настаняване на лица и семейства в неравностойно положение, като социална услуга, част от политиката по социално включване на общината. Същата следва да бъде разработена и приета преди подаване на проектното предложение, поради което с настоящия проект се допълва Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища /НУРУЖНГНПОЖ/ като се създава нова „Глава трета „а” Социални жилища”, с която се регламентира картотекирането, настаняването, контролирането по отношение спазването на социалните клаузи във връзка със „социалния пакет” и прекратяването на наемните отношения с настанените в социални жилища.

Община Бургас подготвя проектно предложение за осигуряване на съвременни социални жилища за представители на групи в неравностойно положение по ОП „Региони в растеж” 2014-2020 г. (ОПРР). Една от основните дейности и отговорности на общината е изграждането на подходяща социална инфраструктура, която е и приоритет на всеки краткосрочен, средносрочен или дългосрочен план или програма. Социалната инфраструктура се използва за предоставянето на социални услуги, включително за осигуряване на подслон на най-нуждаещите се.

Инфраструктурните дейности по проекта ще бъдат съчетани с дейности за осигуряване на образование, заетост, здравеопазване, социално приобщаване на целевата група, имайки предвид и възможностите, които се предоставят по трите оперативни програми - ОПРЧР, ОПНОИР, ОПРР; програми за достъп до социални и

здравни услуги на представителите на целевите групи; предоставяне на посреднически услуги от бюрата по труда; други (донорски, национални, местни).

В договора за наем на социалното жилище ще бъдат регламентирани всички конкретни права и задължения, които ще поемат настанените в социалните жилища, като допълнително ще се въведат специални клаузи във връзка със „социалния пакет”, който ще им бъде предоставен, съгласно конкретните им нужди. Ще бъдат заложени като минимум изисквания за следното:

- посещение на образователна институция от децата в училищна възраст;
- включване на безработните в образователно-квалификационните програми, както и в програми за осигуряване на заетост;
- включване в програми за социална интеграция;
- лицата да имат избран личен лекар, да се задължат родителите да водят децата си на задължителните имунизации и проверка на здравния им статус;

В тази връзка и съгласно указанията на Управляващия орган (УО) на ОПРР, настоящият проект за изменение и допълнение на НУРУЖНГННПОЖ регламентира реда за настаняване, ползване, контрол и мониторинг на социалните жилища.

По смисъла на §5, т. 67 от ДР на ЗУТ, „социално жилище” е жилище, предназначено за лица с установени жилищни нужди, чието изграждане е финансирано или е осъществено с помощта на държавата или общината. „Социално жилище” е жилище за осигуряване на подслон и нормални условия на живот на лица и семейства в неравностойно положение, които не могат да си позволят собствен дом или жилище под наем на пазарни цени. При предоставянето на тази услуга общината ще осигури възможност за лицата, които не могат да си позволят собствен дом или жилище под наем на пазарни цени и които на практика нямат друга алтернатива, тъй като не съществува предлагане на жилища за такъв вид ползватели. Осигуряването на социални жилища за лица и семейства в неравностойно положение представлява социална услуга, която се предоставя от общината при условия и параметри, определени от нея самата.

Социалните жилища са предназначени да осигурят временно жилищна площ, за срок не по-дълъг от три години. Ще се осигури и социално приобщаване на ползвателите, предоставяйки им възможност за достъп до образование, заетост, обучение, здравеопазване и др.

Социалните жилища, финансирани по ОПРР, следва да бъдат разграничени от общия общински жилищен фонд, тъй като подходът при определянето на целевите групи, техните задължения като ползватели на социални жилища и наемът, който те ще заплащат, ще се базира на принципа за осигуряване на достъп до жилище на най-крайно нуждаещи се социални групи, на социално приемлива цена, което позволява освен ползване на социално жилище и задоволяване на всички останали битови потребности на лицата.

Наемната цена за социалните жилища ще бъде определена от Общински съвет – Бургас, с приемане на допълнение в Приложение № 7 на Наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на Община Бургас, поради което се предлагат промени и в посоченото приложение.

Целевите групи по проекта, които ще имат право да бъдат настанени в социално жилище са:

1. Родители с деца, които отговарят на условията по чл. 4, ал. 1 от НУПУЖНГННПОЖ;
2. Лица в риск от бедност и социално изключване: средният доход на лицето или на член от семейството за предходните 12 календарни месеца от всички източници е по-

нисък от законоустановения месечен размер на гарантирания минимален доход за страната, определен с акт на Министерски съвет.

С предлагания проект от една страна се регламентират специфичните условия и реда за установяване на жилищни нужди на лица и семейства в неравностойно положение на територията на общината и настаняването им в социални жилища. От друга страна се конкретизират права и задължения, които ще поемат настанените в социалните жилища, свързани с опазване и поддържане на повереното имущество, включително такива в областта на образованието, здравеопазването, социалното приобщаване и заетостта.

За да бъдат картотекирани за настаняване в социално жилище, лицата следва да отговарят и на условията по чл. 4, ал. 1 от НУРУЖНГНПОЖ, приложими при картотекирането и настаняването в съществуващия общински жилищен фонд.

Предвид спецификата на социалните жилища се въвеждат следните изисквания за лицата:

1. Безработните пълнолетни лица да са регистрирани в Дирекция „Бюро по труда“, да са търсили активно работа през последните 12 месеца, считано от датата на подаване на заявлението за настаняване, освен в случаите на удостоверена невъзможност и да не са отказвали предлагана работа или включване в обучения за ограмотяване, придобиване на професионална квалификация или ключови компетенции по Закона за насърчаване на заетостта, както и по програми и проекти, финансирани със средства на Европейския съюз и др. международни фондове (*изискването не важи за родители, полагащи грижа за дете под 3 години, лица с увреждания 50% или над 50%, лица, полагащи грижа за тежко болен член на семейството, лица над 18г., които се обучават в дневна форма на обучение, бременни жени след третия месец на бременността,*) през последните 12 месеца;
2. Да имат мотивация за обучение и образование:
 - 2.1. лица над 16 годишна възраст да имат завършена образователна степен не по-ниска от начално ниво на основно образование или да са включени в курсове по ограмотяване или да са записани в училищни институции за вечерна/самостоятелна форма на обучение за повишаване образователното ниво;
 - 2.2 децата на семействата да посещават редовно детските и учебни заведения;
3. Не са осъждани за престъпления от общ характер, освен ако не са реабилитирани;
4. Няма психични разстройства по смисъла на чл. 146, ал. 1 от Закона за здравето;
5. Към датата на подаване на заявлението не обитават общинско жилище;
6. Да не са регистрирани като еднолични търговци и да няма участие в търговски дружества и кооперации.

Максималният период, съгласно проекта за ползване на социалното жилище е 3 години. Не се предвижда удължаване на срока на наемното правоотношение за отдаденото под наем социално жилище.

Кандидатстващите за настаняване в социалните жилища се разделят в групи, в зависимост от броя членове на семейството.

Целта при настаняване в социално жилище е лицата да бъдат мотивирани да учат, работят и да търсят варианти за осигуряване на трудова заетост.

При картотекирането за настаняване в социални жилища ще се ползва методика за обща оценка /Приложение № 4 към чл. 24в, ал. 2/, която включва следните максимални показатели:

- | | |
|---------------|-------------|
| - Образование | - 70 точки; |
| - Заетост | - 20 точки; |

- Семейно положение - 10 точки;

„Образование“ (О) - 70т.

- Висше – студент – 70т.
- Средно – 25т.
- Основно – 15т.
- Начално – 10т.
- Без образование – 5т.

„Заетост“ (З) – 20т.

- Учащ – 20т.
- Безработен – 15т.
- Работещ – 5т.
- Пенсионер – 1т.

„Семейно положение“ (СП) – 10 т.

- Семейства с деца и родител, отглеждащ сам дете – 10т.
- Семейства без деца – 5т.
- Самостоятелно живеещо лице – 1т.

Предвиждат се отделни разпоредби за прекратяване на наемните правоотношения с настанените в социални жилища, добавени са и основания за прекратяване, които следва да се приложат при неспазване на мерките за социално приобщаване, свързани със социалния пакет. В проекта се предлагат и разпоредби за контрол и мониторинг по отношение начина на обитаване на жилищата, тъй като за разлика от другите общински жилища, социалните жилища ще се отдават напълно обзаведени и оборудвани.

С протест на Окръжна прокуратура – Бургас са оспорени разпоредбите на чл. 37, ал. 1, т. 1 и чл. 38, ал. 2, т. 1 от НУРУЖНГНПОЖ като противоречащи на Конституцията на Република България, Закона за собствеността и Закона за общинската собственост.

Съгласно чл. 22, ал. 1 от Конституцията на Република България, чужденци могат да придобиват право на собственост върху земя при условията, произтичащи от присъединяването на Република България към Европейския съюз или по силата на международен договор, ратифициран, обнародван и влязъл в сила за Република България.

В чл. 29, ал. 4 от Закона за собствеността се посочва, че чужденци могат да придобиват право на собственост върху сгради и ограничени вещни права върху недвижим имот в страната, освен ако със закон е установено друго.

Общинският съвет е компетентен да определи лицата, които имат право да закупят общински жилища, по арг. на чл. 47, ал.1, т.3 и ал. 3 от Закона за общинската собственост.

Подзаконовите нормативни актове, приемани от общините, следва да са базирани на нормативните актове от по-висока степен при уреждането на обществени отношения от местно значение. Следователно, те трябва да третираят същите само и единствено в рамките на допустимите граници, определени от по-висшия нормативен акт, като детайлизират неговото приложение, по арг. на чл. 76, ал. 3 от АПК и чл. 8 от ЗНА.

С чл.29, ал.4 от ЗС е предвидено, че чужденци и чуждестранни юридически лица могат да придобиват право на собственост върху сгради и ограничени вещни права върху недвижим имот в страната, освен ако със закон е установено друго. Посочената

норма е в съответствие с чл. 6, ал. 2 от Конституцията на Република България, предвиждащ, че не се допускат никакви ограничения на правата или привилегии, основани на народност.

По смисъла на §5, т.29 от ДР на ЗУТ, "жилищна сграда" е сграда, предназначена за постоянно обитаване, и се състои от едно или повече жилища, които заемат най-малко 60 на сто от нейната разгъната застроена площ, съответно съгласно т. 30 "жилище" е съвкупност от помещения, покрити и/или открити пространства, обединени функционално и пространствено в едно цяло за задоволяване на жилищни нужди. След като жилището е част от жилищна сграда, следва, че след като е дадено разрешение чужденец да придобива сгради в България то разрешението важи и за жилищата в тях.

Разпоредбите на чл. 37, ал. 1, т. 1 и чл. 38, ал. 2, т. 1 от НУРУЖНГННПОЖ са въведени още с приемането ѝ през 2009 г. и са в противоречие с действащата към настоящия момент разпоредба на чл. 29, ал.4 от ЗС и чл. 6, ал. 2 от Конституцията на Република България. Нормативният акт трябва да съответства на Конституцията и на другите нормативни актове от по-висока степен. Съобразно чл. 3 от ЗНА, законът е нормативен акт от по-висока степен в сравнение с НУРУЖНГННПОЖ, поради това, че урежда първично или въз основа на Конституцията, обществени отношения, които се поддават на трайна уредба, според предмета или субектите в един или няколко института на правото или техни подразделения. В този смисъл разпоредбите в НУРУЖНГННПОЖ трябва да са в съответствие с тези в законите и конкретно в случая с чл.29, ал.4 от ЗС.

Във връзка с депозирания протест и изложеното по - горе, с параграф 6 и параграф 7 от проекта за изменение и допълнение в НУРУЖНГННПОЖ, се предлага отмяна на т. 1 в ал. 1 на чл. 37 и т. 1 в ал. 2 на чл. 38.

2. Цели, които се поставят

Целесъобразно и законосъобразно ползване на социалните жилища. Осигуряване на възможност и условия за социализация и интеграция на лица и семейства в неравностойно положение на територията на общината и задоволяване на потребностите им от подслон и социално включване. Съответствие на НУРУЖНГННПОЖ с нормативни актове от по-висока степен и с Конституцията на Република България.

3. Финансовите и други средства, необходими за прилагането на новата уредба

Необходими са средства за изграждане, оборудване и обзавеждане на социални жилища. Съгласно сключеното споразумение за изпълнение на Инвестиционната програма, размерът на безвъзмездната финансова помощ за осигуряване на социални жилища за групи в неравностойно положение е 2 799 445,30 лева.

4. Очаквани резултати от прилагането на предложените изменения и допълнения в Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища

Управление и разпореждане с общинския жилищен фонд, съгласно действащото законодателство в страната. Насърчаване достъпа до образование и заетост и пълноценно социално включване. Осигуряване интегриран подход за решаване на жилищни нужди на лица и семейства в неравностойно положение на територията на

общината, като се предостави възможност едновременно с настаняването в социално жилище да се изпълнят специфичните социални условия, включени в социален пакет.

5. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз

Предлаганият проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища е съобразен с европейското законодателство, Решение на Комисията от 20 декември 2011 година, относно прилагане на член 106, параграф 2 от Договора за функционирането на Европейския съюз за държавната помощ под формата на компенсация за обществена услуга, предоставена на определени предприятия, натоварени с извършването на услуги от общ икономически интерес и

Становище на Европейския икономически и социален комитет относно „Съобщение на Комисията: „Изпълнение на Лисабонската програма на Общността - социални услуги от общ интерес в Европейския съюз“ (СОМ(2006) 177).