|  |
| --- |
|  |
|

**О Б Я В Л Е Н И Е**

**ПО РЕДА НА ЧЛ. 26, АЛ. 3 ОТ ЗАКОНА ЗА НОРМАТИВНИТЕ АКТОВЕ**

**НА**

**ПРОЕКТ НА НАРЕДБА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАРЕДБА № 11** **ЗА РЕДА И УСЛОВИЯТА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ, НАСТАНЯВАНЕ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА**

В изпълнение разпоредбата на чл. 26, ал. 3 от Закона за нормативните актове, във връзка с чл. 77 от Административнопроцесуалния кодекс и с оглед гарантиране принципите на обоснованост, стабилност, откритост и съгласуваност, на 22.08.2024 г. са предприети съответните законосъобразни действия относно публикуване на интернет страницата на Община Елхово и на стената за обществен достъп в сградата на общинска администрация на проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 11 за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища.

**МОТИВИ**

към Проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 11 за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища.

Съгласно изискванията на чл. 28 от Закона за нормативните актове.

**1. Причини, които налагат приемането на Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 11** **за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища.**

 Съгласно чл.45а от Закон за общинската собственост условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилищата на Общината се определят с наредба на общинския съвет.

С Решение № 23/4/4/ от 25.01.2024 г. Общински съвет – Елхово е приел сега действащата Наредба № 11 за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища. Причините, които налагат приемането на Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 11 са следните:

В чл. 4, ал. 2 е допусната техническа грешка, като вместо „обстоятелствата по ал. 1” в цитираната разпоредба е посочено „обстоятелствата по ал. 2”. Именно в чл. 4, ал. 1 са изброени условията, на които трябва за отговарят гражданите и техните семейства, за да имат право да кандидатстват за настаняване под наем в общинско жилище.

В ал. 2 на визираната правна норма вече са уредени начините за установяване на обстоятелствата по отделните точки от ал. 1.

В чл.11, ал.10 от Наредбата е прието, че базисната месечна наемна цена за 1 кв. м. полезна площ е 0.70 лева месечно както за гр. Елхово, така и за селата. С оглед на социалния статус на хората живеещи в селата и техните финансови възможности, предлагаме с проекта на наредба за изменение и допълнение да се измени като тази цена да бъде фиксирана само за град Елхово и определена нова за селата на територията на община Елхово, съобразена с местонахождението и разположението на общинските жилища. Като се има в предвид това чл.10 се допълва със следния текст: „за жилища в град Елхово и 0.50 лева месечно за жилища във всички населени места – селата попадащи в териториалния обхват на община Елхово.

В чл. 11, ал. 12 от Наредбата е уредено, че базисната месечна наемна цена за общинско жилище е сбор от определените по предходните две алинеи цени, същата се актуализира ежегодно с 3% от минималната работна заплата. С проекта на наредба за изменение и допълнение се предвижда в базисната месечна наемна цена за общинско жилище да се актуализират с процент от минималната работна заплата съобразно местонахождението на общинския недвижим имот. В тази връзка, в чл. 11 от Наредбата да се измени ал. 12 като придобие следното съдържание:

Базисната месечна наемна цена за общинско жилище е сбор от определените по предходните две алинеи цени, същата се актуализира ежегодно, както следва:

1. с 3 % от минималната работна заплата за общински жилища, находящи се на територията на град Елхово;
2. с 1.5 % от минималната работна заплата за общински жилища, находящи се на територията на селата в Община Елхово.

Този начин на формиране на наемните цени ще запази нивото на събираемост на приходите, които се генерират от общинските жилища, находящи се на територията на селата в общината. Предложеното изменение ще допринесе за осигуряване на нормални условия на живот на жители в по – малките населени места на общината, които трайно или временно са изпаднали в затруднено положение и не могат да си позволят жилище при условията на свободно договаряне.

Предвижда се актуализацията на базисната месечна наемна цена за общинско жилище да се извършва веднъж в годината, независимо от броя на промените в размера на минималната работна заплата за страната през същата. Настоящият проект регламентира начинът на формиране на базисната месечна наемна цена за общинско жилище при продължаване на наемното правоотношение.

В тази връзка се налага приемането на Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 11 за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища.

**2. Цели, които се поставят с приемането на Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 11 за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища.**

- Целесъобразно и законосъобразно ползване на жилищата, които Община Елхово притежава;

- Управление на общинския жилищен фонд в полза на местната общност;

- Осигуряване на нормални условия на живот на жители на общината, които са изпаднали в затруднено положение;

- Генериране на приходи от наем, позволяващи извършване на своевременни ремонтни работи в жилищата и поддържане на фонда в добър вид;

- Осигуряване на възможност и условия за социализация и интеграция на уязвими, малцинствени и социално слаби групи от населението и други групи в неравностойно положение на територията на общината и задоволяване на потребностите им от подслон и социално включване.

**3. Финансови средства, необходими за прилагането на Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 11 за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища.**

За прилагането на наредбата не са необходими допълнителни финансови средства от бюджета на Община Елхово.

**4. Очаквани резултати от прилагането на Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 11 за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища.**

Очакваните резултати от прилагане на проекта на наредба са:

- Целесъобразно и законосъобразно разпореждане с общинския жилищен фонд.

- Подобряване работата по прилагането на Наредба № 11.

- Създаване на ясни правила за начина на определяне на базисната месечна наемна цена, включително за актуализацията й при продължаване на наемното правоотношение.

- Осигуряване на приходи, позволяващи поддържането на общинския жилищен фонд в добър експлоатационен вид.

**5. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз.**

Европейското законодателство е изградено върху водещите принципи на откритост, публичност и граждански контрол върху дейността на местните власти, което съответства на целите, поставени с предлаганата Наредба.

Предлаганият проект на Наредба е разработен в съответствие с действащата нормативна уредба на Република България, така и на европейското законодателство.

*Проект*

**НАРЕДБА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАРЕДБА № 11 ЗА РЕДА И УСЛОВИЯТА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ, НАСТАНЯВАНЕ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА**

§1. В чл. 4, ал. 2 думите „обстоятелствата по ал. 2” се заменят с „обстоятелствата по ал. 1”.

§2. В чл. 11 се правят следните изменения и допълнения:

1. Алинея 10 се изменя така: Базисната цена на 1 кв.м. полезна площ е 0.70 лева месечно за жилища находящи се в град Елхово и 0.50 лева месечно за жилища във всички останали населени места от териториалния обхват на община Елхово.
2. Алинея 12 се изменя така:

„(12) Базисната месечна наемна цена за общинско жилище е сбор от определените по предходните две алинеи цени, същата се актуализира ежегодно, както следва:

1. с 3 % от минималната работна заплата за общински жилища, находящи се на територията на град Елхово;

2. с 1.5 % от минималната работна заплата за общински жилища, находящи се на територията на селата в Община Елхово.”

1. Създава се ал. 16:

„(16) Актуализацията по ал. 12 се прави веднъж в годината на базата на промените в размера на минималната работна заплата, като се изчислява съобразно размера й, приет с последното Постановление на Министерски съвет, действащо към датата на договаряне на наемното правоотношение.”

1. Създава се ал. 17:

„(17) При продължаване на наемното правоотношение базисната месечна наемна цена за общинско жилище се увеличава с разликата между 3 % (за общински жилища в града), съответно 1.5 % (за общински жилища в селата) от минималната работна заплата, изчислено при възникване на наемното правоотношение и 3 % (за общински жилища в града), съответно 1.5 % (за общински жилища в селата) от актуалния размер на минималната работна заплата за страната към датата на продължаване на наемното правоотношение.”

**Заключителни разпоредби**

§3. Всички договори за отдадени под наем общински жилища, находящи се на територията на селата в общината сключени до момента на приемане на настоящата Наредба да се приведат в съответствие със същата, чрез подписване на Допълнително споразумение с наемателите.

§4. Настоящата Наредба се издава на основание чл. 45а от Закона за общинската собственост, чл. 79 от АПК и е приета от Общински съвет - Елхово с Решение № ……………….

§5. Настоящата Наредба влиза в сила от деня на обнародването й в местно печатно издание.