О Б Щ И Н А П А В Л И К Е Н И

Д О К Л А Д
от инж. Емануил Александров Манолов
Кмет на Община Павликени

Към Наредба за изменение и допълнение на Наредба за отдаването под наем и продажбата на общински жилища, приета с Решение № 241/18.02.2005 г. на Общински съвет – Павликени, изменена с Решение № 470 по Протокол № 51/29.04.2010 г., изменена с Решение № 593 по Протокол № 63/22.12.2010 г., изменена с Решение № 695 по Протокол № 55/28.02.2019 г.

I. Причини, които налагат изменението и допълнението на Наредба за отдаването под наем и продажбата на общински жилища (НОНПОЖ).

Причините, които налагат измененията и допълненията ѝ, са следните:

- Констатирани несъответствия на разпоредбите на НОНПОЖ с действащата правна рамка, съгласно „Одитен доклад № 0200301923 за извършен одит за съответствие при възлагането и изпълнението на обществените поръчки и при управлението и разпореждането с общинско имущество на Община Павликени, област Велико Търново за периода от 01.01.2022 г. до 30.06.2023 г.“. В част трета „Констатации“ на одитния доклад, раздел II „Общинска собственост“, процес 1. „Нормативна осигуреност“, е констатирано, че при проверка на действащите през одитирания период наредби и вътрешни актове, регламентиращи дейностите по управление и разпореждане и въведените контролни процедури за съответствие с приложимото законодателство, са установени следните несъответствия:

1. Съгласно изменението на Закона за общинската собственост (ЗОС), обнародвано в Държавен вестник, бр. 54 от 13.06.2009 г., е отменена ал. 2 на чл. 45 от ЗОС, гласяща, че с решение на общинския съвет в резервни жилища могат да се настаняват и кметове, заместник-кметове и кметски наместници, които нямат жилище в съответното населено място - за времето, през което заемат съответната длъжност.

Същото е разписано в чл. 6, т. 3 от Наредбата за отдаването под наем и продажбата на общински жилища (НОНПОЖ). Предвид на това, че тази възможност е отпаднала от текстовете на закона, следва да отпадне и от тези на НОНПОЖ.

2. В НОНПОЖ не е определен ред за право на строеж върху имоти – частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, без търг или конкурс за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди, в неизпълнение на разпоредбата на чл. 49а, ал. 1 от ЗОС.

3. В ал. 1 на чл. 27 и чл. 28 от НОНПОЖ е посочено, че за настаняване във ведомствено/резервно жилище от лицето се подава молба-декларация (Приложение № 1 към наредбата). Приложената молба-декларация е за картотекиране на нуждаещите се от жилище граждани, а не за настаняване.

4. Съгласно чл. 46, ал. 1, т. 2 от ЗОС наемните правоотношения се прекратяват поради извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения. В ал. 3 на същия член е посочено, че при прекратяване на наемното правоотношение на основание ал. 1, т. 2 към заповедта за

прекратяване на наемното правоотношение се прилага настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване.

Това налага допълване на чл. 30 от НОНПОЖ, състоящо се в създаване на нова ал. 4 на чл. 30 със следното съдържание:

„(4) При извършване на ново строителство, надстрояване и пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения, на наемателя се издава заповед за настаняване в друго общинско жилище.“.

5. Според чл. 22, ал. 5 от НОНПОЖ настанителната заповед на кмета се връчва по реда на Гражданския процесуален кодекс.

Заповедта на кмета на общината представлява властническо волеизявление на административен орган, насочено към създаване на съответните права за адресата на волеизявлението, поради което е с характеристиките на индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21, ал. 1 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК). За издадените заповеди от кмета на общината са приложими регламентираните в АПК правила за индивидуалните административни актове, в т.ч. чл. 61, ал. 1 и чл. 90 от АПК (ред. ДВ, бр. 77/2018 г.), предвид на което заповедите следва да се връчват по реда на АПК.

6. В неизпълнение на чл. 47, ал. 3 от ЗОС текстът на чл. 35, ал. 3 от НОНПОЖ не е допълнен с реда за връчването на заповедта на кмета за продажба на жилището на купувача, както и че когато плащането не се извърши в определения срок, се счита, че купувачът се е отказал от сделката и кметът внася в Общински съвет – Павликени предложение за прекратяване на процедурата за продажбата и за промяна предназначението на жилището, съгласно чл. 42 от ЗОС.

7. Чл. 35, ал. 4 от НОНПОЖ гласи, че договорът за продажба се сключва след плащане на цената и на дължимите данъци, такси и режийни разноски.

Посоченото изискване за заплащане на режийни разноски не съответства на чл. 111 от Закона за местните данъци и такси (ЗМДТ), който регламентира заплащането на такса при придобиване, управление и разпореждане с общински имоти. В § 1, т. 15 от Допълнителните разпоредби на ЗМДТ са посочени отделните елементи на таксата, един от които са режийните разноски и същите не следва са се събират отделно, предвид на което думите „режийни разноски“ се заличават от текста на наредбата.

- Отмяна на Закона за административното производство.

Към момента на приемане на НОНПОЖ, приета с Решение № 241/18.02.2005 г. на Общински съвет – Павликени, е действал Закон за административното производство (ЗАП). Съгласно § 2, т. 2 от Преходните и заключителни разпоредби на Административнопроцесуалния кодекс (обн. в ДВ, бр. 30 от 11.04.2006 г., в сила от 12.07.2006 г) този кодекс отменя Закона за административното производство.

В тази връзка в чл. 11, ал. 4 и чл. 18, ал. 3 от НОНПОЖ думите „Закона за административното производство“ следва да се заменят с „Административнопроцесуалния кодекс“.

II. Цел, която се поставя с приемане на Наредбата за изменение и допълнение на Наредба за отдаването под наем и продажбата на общински жилища.

Целта, която ще се постигне, е съответствие на текстовете от наредбата с нормите на Закона за общинската собственост и други закони и подзаконови нормативни актове, след изпълнение на задължителната процедура по провеждане на обществено обсъждане и осигуряването на възможност заинтересованите страни да изразят становища и да направят предложения.

III. Очаквани резултати от прилагането на Наредбата за изменение и допълнение на Наредба за отдаването под наем и продажбата на общински жилища.

Очакваните резултати от приемането на предложения проект е постигане на поставените цели, посочени в т. II от настоящия доклад в пълна степен.

IV. Финансови и други средства, необходими за прилагането на новата уредба.

Не се предвижда разход на допълнителни финансови средства по прилагането на наредбата след влизане в сила на промените, тъй като не са необходими финансови ресурси за обезпечаване на изпълнението на изменения нормативен акт.

V. Предлаганата Наредба за изменение и допълнение на Наредба за отдаването под наем и продажбата на общински жилища, съответства на европейското и националното законодателство.

Настоящата наредба не противоречи на европейското законодателство и на законодателството на Република България.

Предлаганата наредба е в съответствие с националното законодателство - Закона за общинската собственост и други закони и подзаконови нормативни актове.

ВНОСИТЕЛ:

инж. ЕМАНУИЛ МАНОЛОВ
Кмет на Община Павликени

Съгласувал: Славена Грозева
Главен юрисконсулт на Община Павликени

Съгласувал: Бистра Иванова
Началник отдел „ОССД“

Изготвил: Велина Йорданова
Гл. експерт „ОСиП-юрист“