**ДО**

**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**РУСЕ**

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

**ОТ ПЕНЧО МИЛКОВ**

*Кмет на Община Русе*

**ОТНОСНО:** Приемане на Наредба за изменение и допълнение Наредба №6 за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на жилища - общинска собственост/ Наредба №6 за УРУЖНННРЖОС/

**УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

1. **Причини, които налагат приемането на промените:**

Със Заповед № РД -01-1722 от 13.06.2024 г. е създадена работна група за обсъждане и изготвяне на проект на Наредба за изменение и допълнение на №6 за УРУЖНННПЖОС, която е провела две заседания за обсъждане на предложения за изменения/допълнения в Наредбата на 27.06.2024 г. и 17.07.2024 г. Въз основа на проведените обсъждания, комисията предложи да бъде внесен настоящият проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредба №6 на общински съвет Русе.

Предлага се допълване на условията за кандидатстване за настаняване в общински жилища с изискване кандидатстващите лица да нямат задължения към община Русе. Това изискване ще доведе до дисциплиниране на кандидатстващите лица спрямо задълженията им към община Русе. С предлаганото допълнение в разпоредбата на чл. 12, ал. 2 от наредбата се конкретизира вида на жилищата, за които ежегодно, се приемат списъци от общинския съвет, в които се определят броя, вида и местонахождението на жилищата. Уточнява се, че критерият за доход за настаняваните и в резервните жилища лица касае брутния доход на лицата. По отношение на настаняването във ведомствения фонд предлагаме изискването за липса на притежавано жилище в община Русе да се отнася и за членовете на семействата/домакинствата на настаняваните във ведомствени жилища лица. Дейността по картотекиране от месец август 2020 година е прехвърлена към ОП „УОИ“, с оглед на което предлагаме отпадането на службата като отделно звено и от текстовете в наредбата.

Наемните правоотношения за общинските жилища са дългосрочни, което поражда необходимост от актуализиране на наемните цени със съответния инфлационен индекс според НСИ. Понастоящем не са предприемани действия за увеличаване на наемните цени на общинските жилища съобразно посочения индекс, но предлагаме същите да се обвържат с размера на минималната работна заплата за страната, тъй като именно тя е критерий за увеличаване на доходите на лицата. Предлаганото изменение в начина на определяне на наемната цена към настоящия момент ще доведе до увеличаване на цената, като с изменение на размера на минималната работна заплата ще се променя и размера на наемната цена.

Целта на Закона за общинската собственост, респ. Наредба №6 за УРУЖНННПЖОС относно отдаването под наем на общински жилища е задоволяване на жилищните нужди на лица без жилища и други недвижими имоти и идеални части от такива имоти и с ниски доходи, които не позволяват наемането на жилище на свободния пазар, като по този начин се реализира определена социална политика на общината, която е насочена към населението на общината. Има наематели, които ползват общинските жилища по 30-40 и повече години, което според нас накърнява интересите на други нуждаещи се лица, които са в списъците на лицата за настаняване с години и не могат да ползват общински жилища, въпреки че също отговарят на условията за настаняване. Поради тази причина предлагаме след 10 годишен период на ползване на общинско жилище, наемателите да заплащат по-високи наемни цени, като считаме че това предложение е стъпка към балансиране на интересите на настанените лица и лицата, които отговарят на изискванията, но са принудени да заплащат наемни цени на свободия пазар. Предвидено е увеличението да не засяга семействата/домакинствата, в които всички членове са лица с трайни увреждания с над 90 на сто степен на трайно намалена работоспособност или лица, които са придобили и упражнили правото си на пенсия за осигурителен стаж и възраст по чл. 68, ал. 1 – 3 от Кодекса за социално осигуряване или им е отпусната пенсия за осигурителен стаж и възраст в намален размер по чл. 68а от същия кодекс.

По отношение на продажбите на общинските жилища, предложението е максималният брой жилища за продажба, определян от общинския съвет да се увеличи от 3 % на 9% от общия брой на жилищата, като списъкът да е валиден до приключване на процедурите за продажба на всички жилища от списъка. Отпада и ограничителната разпоредба на чл. 33, ал. 4 от наредбата, съгласно която броят на жилищата за продажба не можеше да бъде повече от сто и десет процента от придобитите през календарната година жилища. Предлагаме промяна и в критериите за класиране на жилищата за продажба, в случаите когато са постъпили по-голям брой заявления от максимално определения брой от общинския съвет. Значително е увеличена тежестта на критерия, касаещ вида на конструкцията, което ще доведе до продажба на повече панелни жилища. Предлагаме и включване на нов критерий –местоположението на жилището, като предлагаме повече точки да получават жилищата от крайните квартали, съответно по-малко от централните такива с цел постигане на баланс при класирането на жилищата.

Наредбата предвижда средствата, получени от продажбата на общински жилища да се разходват при спазване на изискванията на чл. 127, ал. 2 от Закона за публичните финанси, като 95 % са за придобиване нa недвижими имоти и/или ремонт на общински недвижими имоти.

Не се предвижда промяна в зоните по чл. 27, ал. 2 от наредбата за определяне на наемните цени, като същите са посочени в §2 от ПЗР към наредбата. Въвежда се нова цена на услуга в Наредба №16 за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги и права на територията на община Русе в размер на 140 лв.

2. **Цели, които се поставят:** Увеличаване на броя на новите наематели и обновяване на общинския жилищен фонд.

**3. Финансови и други средства, необходими за прилагането на новата уредба:** не се предвижда разходване на финансови и други средства.

4. **Очакваните резултати от прилагането, включително финансовите, ако има такива**: С прилагането на новата нормативна уредба се очаква да се увеличи броят на наемателите, желаещи да освободят жилищата по тяхно желание след 10 годишен период на ползване на жилищата, което ще допринесе за настаняването нови нуждаещи се лица. Друг очакван резултат е обновяване на жилищния фонд на общината чрез извършване на ремонтни дейности и придобиване на нови жилищни имоти.

5.**Анализ за съответствието с правото на Европейския съюз:**

Проектът на наредбата не противоречи и на правото на Европейския съюз. Този проект е в съответствие със Закона за общинската собственост и не противоречи и на други нормативни актове от по-висша степен, приети от законодателната и изпълнителната власт в Република България.

Във връзка с изискването за провеждане на обществени консултации и публикуване на Проекта за приемане на нормативен акт с цел информиране на населението и прозрачност в действията на институциите по чл. 26, ал. 2 и ал. 3 от Закона за нормативните актове, в 30-дневен срок от публикуване на настоящото на интернет страницата на общината и/или общинския съвет, се приемат предложения и становища относно така изготвения проект за приемане на Наредба за изменение и допълнение Наредба №6 за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на жилища - общинска собственост

Във връзка с гореизложеното и на основание чл. 63, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет – Русе, неговите комисии и взаимодействията му с общинска администрация, предлагам на Общински съвет – Русе да вземе следното

**Р Е Ш Е Н И Е:**

На основание чл. 21, ал. 2, във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), чл. 45а, ал.1 от Закона за общинската собственост и чл. 79 от Административнопроцесуалния кодекс, Общински съвет – Русе,

**Р Е Ш И:**

Приема Наредба за изменение и допълнение Наредба №6 за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на жилища - общинска собственост, както следва:

**§1. В чл. 3, ал. 1 се създава нова т. 12** със следното съдържание: т. 12 „нямат задължения към община Русе“;

**§2. В чл. 12, ал. 2** в края на текста след „ал. 1“ се поставя запетая и се добавя „т. 1, 5 и 6“;

**§3. В чл. 14, ал.2, т. 3** преди думата „доход“ се добавя думата „брутен“;

**§4. Създава се нов чл. 14а** със следния текст:

**„Чл. 14а** (1) Резервният общински фонд задължително разполага по всяко време с едно самостоятелно жилище за настаняване на наематели на други общински жилища, в които се извършват ремонтни дейности за срок до приключване на ремонта.

(3) Пренастаняването по ал. 1 се извършва със заповед на кмета на общината, въз основа на мотивиран доклад от директора на ОП „Управление на общински имоти“. В тези случаи не е задължително спазването на нормите за жилищно задоволяване по чл. 22 от наредбата.

**§5. В чл. 15, ал.1, т. 1 и т. 2** думата “които“ се заменя с текста „ако те и членовете на техните семейства/домакинства“ ;

**§6. В чл. 17** се премахва израза „службата по картотекиране и“;

**§7. В чл. 20** се премахва израза „съответната служба по картотекиране и“;

**§8. В чл. 27, ал. 2** се правят следните изменения и допълнения:

1.Цените по ал. 2 се изменят, както следва:

1.2. Цената „1,50 лева“ се заменя с текста „ 0,16% от МРЗ“ ;

1.3. Цената „1,40 лева“ се заменя с текста „ 0,15% от МРЗ“ ;

* 1. Цената „1,10 лева“ се заменя с текста „ 0,12% от МРЗ“ ;
  2. Цената „0,90 лева“ се заменя с текста „ 0,1% от МРЗ“ ;
  3. Цената „0,70 лева“ се заменя с текста „ 0,08% от МРЗ“ ;

1. Наемната цена по ал. 3 - „2,00 лева“ се заменя с текста „0.22% от МРЗ“;

3. В чл. 27 се създава нова ал. 4, както следва: „След 10-годишен срок на ползване на общинско жилище от семейството/домакинството, наемателите заплащат месечните цени по ал.2 и ал.3, умножени с коефициент 1,5. След всеки 10 годишен срок на ползване, коефициентът се увеличава с 0,5.

4. Създава се нова ал. 5 със следното съдържание: „За имоти, за които през 2024 г. и следващите е извършен основен или текущ ремонт, след приключване на ремонта наемателите заплащат месечните цени по ал.2 и ал.3, умножени с коефициент 1,5.

5. Създава се нова ал. 6 със следното съдържание: „За семействата/домакинствата, в които всички членове са лица с трайни увреждания с над 90 на сто степен на трайно намалена работоспособност или лица, които са придобили и упражнили правото си на пенсия за осигурителен стаж и възраст по чл. 68, ал. 1 – 3 от Кодекса за социално осигуряване или им е отпусната пенсия за осигурителен стаж и възраст в намален размер по чл. 68а от същия кодекс, увеличенията по ал. 4 и/или ал. 5 не се прилагат.

6.Създава се нова ал. 7 със следното съдържание: „За удостоверяване на обстоятелствата по ал. 6, лицата представят издадените от компетентните органи документи.“

**§9**. **Текстът на чл. 28, ал. 2 се изменя така**: Ако наемателите не направят искане в посочените в ал. 1 срокове, Кметът на общината издава настанителна заповед за жилище, отговарящо на нормите по чл. 22, ал.1. При липса на свободно жилище, се допуска настаняване в по-голямо жилище за срок до пренастаняване в жилище, съобразно нормите по чл. 22, ал. 1, както следва:

1. за едночленно или двучленно семейство без деца или самотен родител с дете до 10 години  –двустайно жилище;

2. за тричленно  семейство/домакинство или самотен родител с дете над  10 години  – тристайно жилище;

3. за четиричленно семейство/домакинство – четиристайно жилище;

**§10. В чл. 33 се правят следните изменения и допълнения:**

1. Текстът на ал. 3 придобива следната редакция: „По предложение на кмета на общината, общински съветник или група общински съветници, общинският съвет определя максимален брой жилища по ал.1, т. 1 за продажба, но не повече от 9% от общия брой на жилищата, включени списъка по чл. 12, ал. 2 за настаняване под наем, с изключение на къщите, отредени за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди. Броят на жилищата за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди не може да бъде по-малък от 1400 жилища.

2. Досегашната ал. 4 се отменя;

3. Приема се нова ал. 4 със следния текст: „Заявленията за закупуване се подават от желаещите в 30 дневен срок от публикуване на съобщението за влизане в сила на решението по ал. 3. Към заявлението за закупуване на общинското жилище, заявителите прилагат и документ за платена такса по чл. 59, ал.1, т. 4 от Наредба №16 на общински съвет Русе.

**§11. Критериите за класиране на жилищата по чл. 33, ал. 5 се изменят както следва**:

„1. Срок на обитаване на общинското жилище от заявителя – 0,2 точки за всяка завършена година към момента на подаване на заявлението;

2. Възраст на жилището – 0,2 точки за година;

3. Вид на конструкцията – 10 т. за панелно жилище, 3 точки за ЕПК и 1 точка за тухлено“

4. Местоположение- Първа зона – 1 т.; Втора зона- 3 т.; Трета зона – 5 т.; Четвърта и пета зона -10 т.;

**§12. В чл. 36, ал. 4** думата „тримесечен“ се заменя с „четиридесет и пет дневен“.

**§13. В чл. 36 се създава нова ал. 7** със следното съдържания: „Списъкът на жилищата за продажба по чл. 33, ал. 5 е валиден за срок до приключване на процедурите за продажба на жилищатa “.

**§14. Член 37а** се изменя така: „Средствата, получени от продажбата на общински жилища, се разходват при спазване на изискванията на чл. 127, ал. 2 от Закона за публичните финанси, като 95 % са за придобиване не недвижими имоти и/или ремонт на общински недвижими имоти.

**ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

§ 15. Наемните цени, приети с настоящата наредба влизат в сила от 01.01.2025 год.

§ 16. Параграф § 8 от ПЗР на Наредба №6 се изменя така: „Зоните по чл. 27, ал. 2 са следните:

1. **ЗОНА I**- заключваща се между следните улици и булеварди: бул. „Цар Освободител“; бул. „бул. „Бозвели“, ул. „Николаевска“, ул. „Сент Уан“, ул. „Волов“, ул. „Ст. Стамболов“, ул. 19-ти февруари“, ул. „Придунавски булевард“, ул. „Независимост“, ул. „Воден“, ул. „Св. Наум“, бул. „Съединение“;
2. **ЗОНА II**- заключваща се между следните улици и булеварди: ул. „Независимост“, ул. „Воден“, ул. „Св. Наум“, бул. „Съединение“, бул. „Цар Освободител“, ул. „Волов“, ул. „Сент Уан“, ул. „Ст. Стамболов“, бул. „Родина“, бул. „Липник“, ул. „Руй планина“, бул. „Потсдам“, ул. „Тулча“, ул. „Цветница“, водоем „Цветница“, бул. „Плиска“, ж.п. линията при завода за хлебна мая и крайбрежната ж.п. линия /*ж.к. „Възраждане“, ж. к. „Родина“, ж.к. „Здравец“ и ж.к. „Здравец Изток“*/;
3. **ЗОНА III**- жилищен район „Веждата“, заключващ се между следните улици и булеварди: бул. „България“ , ул. „Ст. Стамболов“, ул. „19ти февруари“, ул. „Св. Димитър Басарбовски“, края на новата махала.
4. **ЗОНА IV-**ж.к. „Дружба I”, ж.к. „Дружба-2“, ж.к. „Дружба 3“ и ж.к. „чародейка“, заключваща се между следните улици и булеварди: бул. „България“, бул. „Шипка“ източна и южна граница на ж.к. „Чародейка“, южната граница на ж.к. „Дружба-3‘ бул. „Гоце Делчев“ бул. „В. Левски“ и ул. „24 май“
5. **ЗОНА V**-запад, заключваща се между следните улици и булеварди: бул. „България“, бул. „24 май“ и бул. „В. Левски“
6. **ЗОНА V- изток,** заключваща се между следните улици и булеварди; бул. „България“, бул. „В. Левски“, ул. „Зорница“ и бул. „Шипка“
7. **ЗОНА V-западна промишлена зона,** заключваща се между ; ул. „Св. Димитър Басарбовски“, брега на р. Дунав, ул. „Капитан Райчо Николов“; пресичане на бул. „България“ до ул. „Св. Димитър Басарбовски“ при стрелбището.
8. **ЗОНА V-източна промишлена зона**, заключваща се между улиците: бул. „Липник“, кръговото кръстовище, пътя за лесопарк „Липник“, ж.п. линията източно от бул. „България“ до „Дунав мост“; р. Дунав, ж.п. линията при завода за хлебна мая; ул.“Плиска“, ул. „Цветница“ , водоем „Цветница“ ул. Тулча, ул. „Потсдам“ и ул. Руй планина“.

§17. В Наредба №16 за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги и права на територията на община Русе в чл. 59, ал. 1, се приема нова т.4 със следното съдържание:

„т.4. За разглеждане на документи за закупуване на общинско жилище по реда на Наредба №6 за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и разпореждане с жилища – общинска собственост – 140 лв.“

**Вносител,**

**ПЕНЧО МИЛКОВ**

*Кмет на Община Русе*