



ОБЩНСНСИ СЪВЕТ – КЮСТЕНДИЛ

Мандат 2023 – 2027 г.

Претис!

РЕШЕНИЕ

№ 643

прието на заседание на Общински съвет – Кюстендил

проведено на 28.08.2025 г.

Протокол № 26

Относно: Приемане на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища.

Мотиви: Кметът на Община Кюстендил е внесъл за разглеждане от Общински съвет – Кюстендил ДЗ № 61-00-3071/14.08.2025г., с която докладва, че Общински съвет гр. Кюстендил е приел Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища с Решение №768/31.07.2014 г. на ОбС-Кюстендил, която е изменена с Решение №988/28.02.2019 г., изм. и доп. с Решение №741/26.05.2022 г., изм. и доп. с Решение №226/27.06.2024 г., изм. и доп. с Решение №435/30.01.2025 г. на ОбС – Кюстендил.

Причините, които налагат настоящото предложение за приемане на Наредбата за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища (НУРУЖНННПОЖ) са свързани с необходимостта от актуализиране на нормативната база на община Кюстендил и синхронизирането ѝ с националното законодателство.

В процеса на работа са установени несъответствия и противоречия на текстове от наредбата със Закона за общинската собственост, Закона за нормативните актове и Административно процесуалния кодекс.

В чл. 4, ал. 1, т. 9 от Наредбата е определено, че кандидатите за настаняване в общински жилища не трябва да имат задължения към Община Кюстендил. Анализът на правната рамка показва, че с това условие е въведено ограничение за определен кръг лица да участват и да бъдат настанени под наем в общински жилища, каквото изискване Закона за общинската собственост не предвижда. По този начин, ограничавайки възможността на определени лица да кандидатстват за настаняване в общински жилища, като се поставят в зависимост от изпълнение на финансови задължения към общината, е поставено условие за настаняване в общински жилища в противоречие с нормативните актове от по-висока степен. Във тази връзка чл. 4, ал. 1, т. 9 от наредбата следва да бъде отменен, тъй като е в противоречие с чл. 43 от ЗОС и чл. 15, ал. 1 от ЗНА, съгласно който нормативният акт трябва да съответства на Конституцията и на другите нормативни актове от по-висока степен.

В чл. 4, ал. 1, т. 6 и т. 7 и чл. 4, ал. 2, т. 5 от Наредбата е допуснато нарушение на строежа на нормативния акт, като са поставени символите „точки“, а не букви, което е в несъответствие с чл. 26, ал. 2 от Указ №883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА, поради което символите „точки“ следва да се заменят със символите „букви“.

В Проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища е коригиран срока и начина на съобщаване на настанителната заповед, като е отразено, че заповедта се съобщава по реда на чл.18а от АПК, в 3-дневен срок от издаването ѝ.

В текстът на чл. 18, ал. 4, чл. 19, ал. 3 и чл. 20, ал. 4 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, незаконосъобразно е предвидено обезсилване на настанителната заповед, което не е регламентирано в нормативен акт от по-висока степен – АПК и ЗОС. Съгласно чл. 99 от АПК, влязъл в сила индивидуален или общ нормативен акт, който не е бил оспорен пред съда може да бъде отменен или изменен от по-горе стоящият административен орган, а ако актът не е подлежал на оспорване по административен ред – от органа, който го е издал при определени хипотези.

В Наредбата е дадена възможност за отмяна на влязла вече в сила заповед за настаняване, но на основание обстоятелства възникнали след този момент – не заемане на жилището в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта за настаняване. Това основание не съществува към момента на издаване на заповедта на кмета на общината за настаняване, поради което не може да послужи за отмяната ѝ на основание чл. 99 от АПК от органа, който я е издал. Във връзка с направената констатация чл. 18, ал. 4 и чл. 20, ал. 4 от Наредбата следва да се отменят.

На 19.09.2023 г. влязоха в сила приетите от Народното събрание на Република България изменения и допълнения на Закона за електронното управление (ЗЕУ). С новата ал. 6 на чл. 4 от ЗЕУ, в сила от 31.03.2024 г., се приема, че с подзаконов нормативен акт не може да бъде въведено задължение за доказване на факти и обстоятелства за лица или обекти, вписани в регистър, на които е предоставен идентификатор, освен ако с подзаконовия нормативен акт се изпълняват или прилагат актове на Европейския съюз. С визираната норма се въвежда изрична забрана подзаконов нормативен акт да изисква от гражданите да предоставят документи за доказване пред административен орган на факти и обстоятелства, които са налични в регистри. Вместо това административните органи следва да извършват служебни проверки в съответния регистър на необходимите им за целите на административното обслужване данни, въз основа на съответното законово основание. Във връзка с гореизложеното с изготвения Проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища се предлага Удостоверението за прехвърлителни сделки от Служба по вписванията – гр. Кюстендил за последните десет години да не се представя от кандидатите за настаняване в общинско жилище, а да се изготви служебна справка от служителите чрез информационното приложение Redgix. В изменението е отразена промяна и в начина на деклариране на обстоятелството за регистрация, като едноличен търговец и участие в търговски дружества и кооперации. Регламентира се, че освен саморъчно деклариране в Декларацията по чл. 6, ал. 2 от НУРУЖННПОЖ, информацията се проверява служебно.

В Проекта на Наредбата за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища се допълва разпоредбата, относно условията за настаняване във ведомствени общински жилища на лекари, сключили трудови договори с МБАЛ „Д-р Никола Василиев“ – гр. Кюстендил и ЦСМП – Кюстендил. Предвидено е сключените трудови договори да бъдат основни и за пълен работен ден – 8 часа.

Допълва се наредбата в частта за прекратяване на наемните правоотношения с наематели на общински жилища, не изпълнили задължението си да заявят пред Община Кюстендил, че имат намаляване в броя на членовете на семейството и които отказват служебно пренастаняване в друго общинско жилище. Решението за пренастаняване се взема от Комисия, назначена от Кмета на Община Кюстендил, когато настаненото семейство не отговаря на нормите за настаняване, установени в наредбата.

Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища се допълва и с ред, по който членовете на комисията за картотекиране на нуждаещите се граждани, писмено удостоверяват, че като участници в производството, в качеството си на длъжностни лица, не са заинтересовани от изхода му или че нямат с някои от заинтересованите лица отношения, пораждащи основателни съмнения за безпристрастие, както и деклариране на липса на обстоятелства за наличие на частен интерес по смисъла на чл. 10, ал. 2 от АПК. В наредбата е определен и начин за ежегодна индексация на основната наемна цена с инфлационния индекс за предходната година отчетен от НСИ, както и

реда за отдаването под наем на свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и чл. 45 от ЗОС.

Целта на предлаганият Проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища е актуализиране на нормативната база на Община Кюстендил и синхронизирането ѝ с националното законодателство.

При изготвяне на проекта са спазени принципите на необходимост, обосновааност, предвидимост, откритост, съгласуваност, субсидираност, пропорционалност и стабилност, както и процедурата по провеждане на обществени консултации по реда и в сроковете, разписани в чл. 26 от Закона за нормативните актове. Проектът на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища е публикуван на интернет страницата на Община Кюстендил на 08.07.2025 г. и в законоустановения 30-дневен срок не са постъпили предложения за изменение, становища и възражения на изработения проект.

Във връзка с гореизложеното на основание чл. 21, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 23, чл. 27, ал. 3 от ЗМСМА, чл. 8, чл.11, ал.3, чл.15, ал.1 от ЗНА, чл. 76, ал.3, чл. 79 и чл. 80 от АПК при спазване на изискванията на чл. 26 и чл. 28 от ЗНА, и чл. 5, ал. 2 във връзка с чл. 5, ал. 1, т. 23 от Правилника за организацията и дейността на общински съвет – Кюстендил, неговите комисии и взаимодействието му с общинска администрация и чл. 45а, ал. 2 във връзка с ал. 1 от Закона за общинската собственост Общинския съвет- Кюстендил

РЕШИ

Приема Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, както следва:

§1. В чл. 4, ал. 1, т. 6 след текста: „не притежават имущество на обща стойност по-голяма от 2/3 от данъчната оценка на жилище, съответстващо на нормите по чл.13, ал.1 за жилище във П-ра зона на гр. Кюстендил, изразено във:“ символите „точки“ се заменят с букви, съответно от буква „а“ до буква „д“.

§2. В чл. 4, ал. 1, т. 7 след текста: „брутният средно месечен доход за последните 12 месеца на член от семейството или домакинството за един месец да не надвишава:“ символите „точки“ се заменят с букви, съответно от буква „а“ до буква „в“.

§3. Чл. 4, ал. 1, т. 9 се отменя.

§4. В чл. 4, ал. 2, т. 3 думата „удостоверение“ се заменя с думата „справка“ и след думите: „от Службата по вписвания - гр. Кюстендил за последните 10 години“ се поставя запетая и се добавя следния текст: „- информацията се събира по служебен път.“

§5. В чл. 4, ал. 2, т. 4 след текста: „отразява се в Декларацията по чл. 6, ал. 2 от настоящата Наредба“ се поставя запетая и се добавя текста: „като информацията се проверява служебно.“

§6. В чл. 4, ал. 2, т. 5 след текста: „по т. 6 – стойността на притежаваното имущество се определя както следва:“ символите „точки“ се заменят с букви, съответно от буква „а“ до буква „б“.

§7. В чл. 7 се правят следните изменения и допълнения:

1. Създава се ал. 2 с текста:

„(2) Членовете на комисията подписват Декларация по чл. 10, ал. 2 от АПК, че не са заинтересовани лица от изхода на производството или че нямат с някои от заинтересованите лица отношения, пораждащи основателни съмнения в неговото безпристрастие.“

2. Съществуващата ал. 2, става ал. 3.

3. Съществуващата ал. 3, става ал. 4.

4. Съществуващата ал. 4, става ал. 5.

5. Съществуващата ал. 5, става ал. 6.

§8. В чл. 15, ал. 1 Разпоредбите на „чл. 32, т. 10, чл. 38, ал. 1 и чл. 40“ се заменят с разпоредбите на „чл. 22, чл. 31, чл. 37, ал.1 и чл. 39“.

§9. В чл. 15 се създава ал. 4 със следния текст:

„(4) Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 4, ал. 1 от настоящата наредба, могат да се отдават под наем чрез търг след решение на Общински съвет - Кюстендил по реда на Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

§10. В чл. 15 се създава ал. 5 със следния текст:

„(5) Въз основа на резултатите от проведения търг, кмета на общината издава заповед и сключва договор за наем, който не може да бъде по-дълъг от 3 години. Когато договора за наем е сключен за максималния срок от 3 години, същият не може да бъде продължаван.

§11. В чл. 17, ал.5 текста: „Заповедта се получава лично от титуляра или упълномощен член от настаненото семейство в 14-дневен срок. След изтичане на установения срок същата се обезсилва, без да е необходимо издаването на друг административен акт.“ **се заменя с текста:** „Издадената заповед се съобщава по реда на чл. 18а от АПК, в 3-дневен срок от издаването ѝ.“

§12. Чл. 17, ал. 6 се отменя.

§13. Чл. 18, ал. 4 се отменя.

§14. В Чл. 19, ал. 3 текста: „Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта по ал.2, наемателите незаемат определеното им жилище, заповедта се обезсилва, а договора за наем за заеманото жилище се прекратява.“ се заменя с текста: „При отказ на наемател да бъде пренастанен в предложеното жилище, се издава заповед за прекратяване на наемното правоотношение, съгласно чл. 31, т.14 от наредбата.“

§15. Чл. 20, ал. 4 се отменя.

§16. В чл. 28, ал. 3 думите: „сключили трудов договор с Многопрофилна болница за активно лечение „Д-р Никола Василиев“ – Кюстендил и Център за спешна медицинска помощ – Кюстендил“ се заменят с думите: „сключили основен трудов договор за пълно работно време – 8 часа, с Многопрофилна болница за активно лечение „Д-р Никола Василиев“ – Кюстендил и Център за спешна медицинска помощ – Кюстендил“.

§17. В Чл. 31 се правят следните изменения и допълнения:

1. Създава се нова т. 14

„т. 14 При отказ на служебно пренастаняване на наематели, поради намаляване броя на членовете в семейството.“

2. Съществуващата т. 14 става т. 15.

§18. Текстът на чл. 33 става ал. 1

§19. В чл. 33 се създава ал.2 със следния текст:

„(2) Определените съгласно приложение № 1 от настоящата наредба наемни цени за 1 кв. м. полезна площ се актуализират от общинската администрация ежегодно съобразно отчетения инфлационен индекс за предходната година, отчетен от Националния статистически институт.“

§20. В чл. 49, ал. 3 израз: „ГПК“ се замества с израз: „АПК“.

На основание чл. 22, ал. 1 от ЗМСМА, във вр. с чл. 99 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет – Кюстендил, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, препис от решението да се изпрати на Областния управител на Област с административен център Кюстендил, Кмета на Община Кюстендил и на Районна прокуратура – Кюстендил за Преглед по реда на общия надзор за законност в седемдневен срок от приемането му.

На основание чл. 22, ал. 2 от ЗМСМА, във връзка с чл. 106, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет – Кюстендил, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, решението да се обяви на интернет страницата на Общински съвет - Кюстендил в седемдневен срок от приемането му.

Решението може да бъде върнато за ново обсъждане на Общински съвет – Кюстендил по реда на чл. 45, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА в седемдневен срок от получаването му.

Решението подлежи на оспорване пред Административен съд – Кюстендил по реда на АПК и реда на чл. 45, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА.

Настоящото решение е прието на заседание на Общински съвет- Кюстендил, проведено на 28.08.2025 г., Протокол № 26/28.08.2025 г., т. 11 от дневният ред по ДЗ № 61-00-3071/14.08.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Общински съвет – Кюстендил.

ДИМИТЪР ВЕЛИНОВ

Председател на ОбС-Кюстендил