



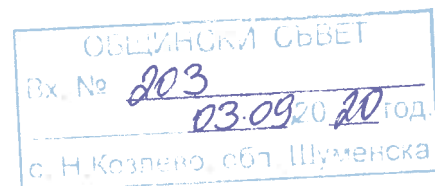
ОБЩИНА НИКОЛА КОЗЛЕВО, ОБЛАСТ ШУМЕН

пл. "23-ти Септември" № 5 тел.: 05328 20-02, факс: 05328 20-20
www.nikolakozlevo.bg, e-mail: obankozlevo@mail.bg, obankozlevo@abv.bg

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ –
НИКОЛА КОЗЛЕВО

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ
при община Н.Козлево, обл. Шуменска

И з х . № 61-00-171
03.09.2020



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Ешреф Реджеб –
Кмет на община Никола Козлево

Относно: Изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Никола Козлево, приета с Решение № 22 по Протокол № 2 от 20.03.2015 г. от ОбС – Никола Козлево, изменена и допълнена с Решение № 21 по Протокол № 2 от 07.02.2019 г. на Обс – Никола Козлево

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Препоръки на Сметна палата по одитен доклад № 0200301419 приет с Решение № 40 от 11.03.2020 г. на Сметна палата за извършен одит за съответствие при управлението на публичните средства и общинските дейности на Община Никола Козлево за периода от 01.01.2017 г. до 31.12.2018 г.

В одитния доклад е констатирано, че Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Никола Козлево, приета с Решение № 22 по Протокол № 2 от 20.03.2015 г. от ОбС – Никола Козлево, изменена и допълнена с Решение № 21 по Протокол № 2 от 07.02.2019 г. на Обс – Никола е в частично несъответствие със Закона за общинската собственост (ЗОС) като:

а) Не е определен ред за замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от ОбС, с което не е спазен чл. 49, ал. 2 от ЗОС.

в) В наредбата не са определени условията и реда, по който се извършва правото на строеж върху имоти – частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, което води до несъответствие със ЗОС, както и не е определен ред за определяне на цената.

г) В НЖНПОЖ не е определен ред за определяне от ОбС на продажната цена на жилищата, предназначени за продажба.

д) Установено е противоречие между текстовете на чл. 39, ал. 2 и чл. 35 от НЖНПОЖ.

Предвид гореизложеното предлагам Общински съвет Никола Козлево да приеме следното Решение:

РЕШИ:

На основание чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА и чл. 45а, ал.1 от Закона за общинска собственост, при спазване на изискванията на чл. 76, ал. 3, чл. 77 и чл. 79 от АПК и чл. 26, от ЗНА, Общински съвет – Никола Козлево:

Приема изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Никола Козлево, приета с Решение № 22 по Протокол № 2 от 20.03.2015 г. от ОбС – Никола Козлево, както следва:

1. В глава четвърта. Продажба на общински жилища, чл. 38, ал. 2, т. 3 се изменя както следва:

Било: т. 3. *„Други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, след провеждане на търг или конкурс по реда на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.“*

Става: т. 3 *„Други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, след провеждане на търг или конкурс по реда на Наредба за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за разпореждане и отдаване под наем на имоти и вещи – общинска собственост.“*

2. В глава четвърта. Продажба на общински жилища, в чл. 38 се добавя нова алинея 3 със следния текст:

Чл. 38, ал. 3 *„Жилищата, предназначени за продажба, се продават по пазарни цени определени от общински съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от независим оценител. Продажбата не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка на имота.“*

3. В глава четвърта. Продажба на общински жилища, чл. 39, ал. 2 се изменя както следва:

Било: чл. 39 (2) *„ В жилищата по чл. 35, т. 1 и т. 2 от Наредбата, не се допуска настаняване под наем.“*

Става: чл. 39 (2) *„В жилищата по чл. 38, т. 1 и т. 2 от Наредбата, не се допуска настаняване под наем.“*

4. В глава четвърта. Продажба на общински жилища, чл. 44, ал. 2 се изменя както следва:

Било: чл. 44 (2) *„Замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от общинския съвет, се извършва с решение на общинския съвет. Замяната се извършва по данъчната оценка на заменяните жилищни имоти. По този ред замяна може да бъде извършена само еднократно и само за един жилищен имот - собственост на физическо лице, с един общински жилищен имот.“*

Става: чл. 44 (2) *„Замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от общинския съвет, се извършва с решение на Общинския съвет при следните условия:*

1. *влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на социални жилища;*

2. *жилищните имоти, собственост на физически лица, да попадат в обхвата на плана;*

3. общинските жилища да са свободни и за тях да няма желаещи за настаняване нуждаещи се граждани.

4. Жилищните имоти да са включени в Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост."

5. В глава четвърта. Продажба на общински жилища, чл. 44 се създават нови алинеи 3 и 4 със следния текст:

Нова: (3) Замяната се извършва по данъчната оценка на заменяните жилищни имоти. По този ред замяна може да бъде извършена само еднократно и само за един жилищен имот - собственост на физическо лице, с един общински жилищен имот.

Нова: (4) Замяната по ал. 1 се реализира по реда на чл. 40, ал. 3, 4 и ал. 8 от ЗОС.

6. В глава четвърта. Продажба на общински жилища се създава нов чл. 44а със следния текст:

Чл. 44а (1) Право на строеж върху имоти-частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, може да се учредява без търг или конкурс за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, след решение на общински съвет по предложение на кмета на общината. Кметът на общината сключва договор за отстъпено право на строеж при условия, определени в решението на общинския съвет.

(2) Молбите по ал. 1 се разглеждат от комисията по чл. 8 от настоящата наредба, която установява с протокол жилищните нужди на лицата и предлага на кмета на общината становище относно учредяване право на строеж.

(3) Цената на правото на строеж се определя от общинския съвет.

(4) Правото на строеж по ал. 1 не може да се прехвърля на трети лица

(5) Жилищата, придобити по реда на ал. 1, не могат да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок от 15 години.

(6) Нарушаване на забраните по ал. 4 и 5 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

(7) При разваляне на договора, лицата нарушили забраните по ал. 4 и 5 нямат правата по чл. 72 -74 от Закона за собствеността.

§ 7. Настоящата Наредба е изменена и допълнена с Решение № по Протокол № от г. на Общински съвет – Никола Козлево и влиза в сила от датата на влизане в сила на Решението.

Приложение:

2. Проект на наредба за изменение и допълнение на Наредбата;

3. Протокол от обществено обсъждане.

ВНОСИТЕЛ:

ЕШРЕФ РЕДЖЕБ

Кмет на община Никола Козлево





ОБЩИНА НИКОЛА КОЗЛЕВО, ОБЛАСТ ШУМЕН

пл. "23-ти Септември" № 5 тел.: 05328 20-02, факс: 05328 20-20
www.nikolakozlevo.bg, e-mail: obankozlevo@mail.bg, obankozlevo@abv.bg

**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 В
ОБЩИНА НИКОЛА КОЗЛЕВО**

1. В глава четвърта. Продажба на общински жилища, чл. 38, ал. 2, т. 3 се изменя както следва:

Било: т. 3. „Други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, след провеждане на търг или конкурс по реда на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.“

Става: т. 3 „Други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, след провеждане на търг или конкурс по реда на Наредба за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за разпореждане и отдаване под наем на имоти и вещи – общинска собственост.“

2. В глава четвърта. Продажба на общински жилища, в чл. 38 се добавя нова алинея 3 със следния текст:

Чл. 38, ал. 3 „Жилищата, предназначени за продажба, се продават по пазарни цени определени от общински съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от независим оценител. Продажбата не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка на имота.“

3. В глава четвърта. Продажба на общински жилища, чл. 39, ал. 2 се изменя както следва:

Било: чл. 39 (2) „В жилищата по чл. 35, т. 1 и т. 2 от Наредбата, не се допуска настаняване под наем.“

Става: чл. 39 (2) „В жилищата по чл. 38, т. 1 и т. 2 от Наредбата, не се допуска настаняване под наем.“

4. В глава четвърта. Продажба на общински жилища, чл. 44, ал. 2 се изменя както следва:

Било: чл. 44 (2) „Замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от общинския съвет, се извършва с решение на общинския съвет. Замяната се извършва по данъчната оценка на заменяните жилища“

имоти. По този ред замяна може да бъде извършена само еднократно и само за един жилищен имот - собственост на физическо лице, с един общински жилищен имот.

Става: чл. 44 (2) „Замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от общинския съвет, се извършва с решение на Общинския съвет при следните условия:

1. влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на социални жилища;

2. жилищните имоти, собственост на физически лица, да попадат в обхвата на плана;

3. общинските жилища да са свободни и за тях да няма желаещи за настаняване нуждаещи се граждани.

4. Жилищните имоти да са включени в Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост.

5. В глава четвърта. Продажба на общински жилища, чл. 44 се създават нови алинеи 3 и 4 със следния текст:

Нова: (3) Замяната се извършва по данъчната оценка на заменяните жилищни имоти. По този ред замяна може да бъде извършена само еднократно и само за един жилищен имот - собственост на физическо лице, с един общински жилищен имот.

Нова: (4) Замяната по ал. 1 се реализира по реда на чл. 40, ал. 3, 4 и ал. 8 от ЗОС.

6. В глава четвърта. Продажба на общински жилища се създава нов чл. 44а със следния текст:

Чл. 44а (1) Право на строеж върху имоти-частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, може да се учредява без търг или конкурс за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, след решение на общински съвет по предложение на кмета на общината. Кметът на общината сключва договор за отстъпено право на строеж при условия, определени в решението на общинския съвет.

(2) Молбите по ал.1 се разглеждат от комисията по чл. 8 от настоящата наредба, която установява с протокол жилищните нужди на лицата и предлага на кмета на общината становище относно учредяване право на строеж.

(3) Цената на правото на строеж се определя от общинския съвет.

(4) Правото на строеж по ал.1 не може да се прехвърля на трети лица

(5) Жилищата, придобити по реда на ал. 1, не могат да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок от 15 години.

(6) Нарушаване на забраните по ал. 4 и 5 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

(7) При разваляне на договора, лицата нарушили забраните по ал. 4 и 5 нямат правата по чл.72 -74 от Закона за собствеността.

7. § 7. Настоящата Наредба е изменена и допълнена с Решение № по Протокол № от г. на Общински съвет – Никола Козлево и влиза в сила от датата на влизане в сила на Решението.

ПРОТОКОЛ

Днес на 01.09.2020 г. (понеделник) от 10.30 часа в заседателната зала на Община Никола Козлево се събраха представители на Общината:

1. Иван Иванов – Зам. – кмет на община Никола Козлево
2. Янка Минчева – Директор на Дирекция „ФСД и АО”
3. Севгин Ахмед – Старши експерт в дирекция „ФСД и АО“
4. Нежля Кямилова – Ст. юрисконсулт на Община Никола Козлево
5. Нурай Реджеб – Председател на ОбС – Никола Козлево

за обществено обсъждане на предложения и становища във връзка с приемане на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Никола Козлево.


На 30.07.2020 г. съгласно чл. 26, ал. 3 от Закона за нормативните актове, е публикуван проект на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Никола Козлево и обява, с която бяха поканени всички заинтересовани лица да изразят становища и присъстват на обществено обсъждане за приемане на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Никола Козлево.

След извършена проверка установихме, че в рамките на регламентирания срок няма постъпили становища и предложения, такива не са постъпили и чрез електронната поща на общината, относно приемане на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Никола Козлево.

На общественото обсъждане не присъстваха заинтересовани лица и представители на обществеността.

Поради изчерпване на дневния ред общественото обсъждане бе закрито в 10.45 часа.

Иван Иванов: 

Янка Минчева: 

Севгин Ахмед: 

Нежля Кямилова: 

Нурай Реджеб: 

Протоколчик: 

Емине Исмаил Коджа Апти –

Спец. Адм. обслужване и спец. Протокол ОбС в община Никола Козлево