

ОБЩЕСТВЕН ПОСРЕДНИК

на територията на Столична община

София 1000, ул. "11 Август" № 4, ет. 3, тел. 02/9873449, 02/9871341, факс: 02/9862785
ombudsman@sofia.bg, www.sofiaombudsman.bg

На вниманието на:

Изх. № И-21/19.02.2021 г.

**СИЛВИЯ ХРИСТОВА, общински съветник,
БОТЪО БОТЕВ, общински съветник,
ИВАН ТАКОВ, общински съветник,
ВЛАДИСЛАВ ПАНЕВ, общински съветник,
БОРИСЛАВ ИВАНОВ, общински съветник,
БОРИС БОНЕВ, общински съветник
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

ДОНЧО БАРБАЛОВ, зам.-кмет на Столична община

Чрез e-поща: rgrigorova@sofia.bg

Относно: Обществени консултации по Доклад с рег. № СОА20-ВК66-10786/14.12.2020 г. относно Приемане на Наредба за управление на общинските жилища на Столична община.

**УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ХРИСТОВА,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДА,**

Управлението на общинския жилищен фонд и в частност настаняването в общински жилища на Столична община, със своите стопански и социални измерения, засяга пряко или косвено правата и интересите на всички жители на общината, което ме мотивира да изразя становище и предложения по Доклад с рег. № СОА20-ВК66-10786/14.12.2020 г. относно Приемане на Наредба за управление на общинските жилища на Столична община, в процеса на обществени консултации по него.

1. Принципни бележки:

Проектът на новата наредба обективира в нормативен акт нова концепция за жилищната политика на Столична община. С него се въвеждат норми, които отговарят и регламентират цялостно съществуващите обществено-икономически отношения. Едновременно с това се държи сметка и за необходимостта от приемственост с досега съществуващия правен режим и се гарантира достигнатото ниво на защита на правата и законните интереси на гражданите на Столична община. Взети са предвид общите изисквания за прецизност, яснота и предвидимост на разпоредбите, които са необходимо условие за постигане на правна сигурност и гаранция за законосъобразното установяване и протичане на отношенията между гражданите и местната власт.

Въвеждането на максимален срок за настаняване в общинско жилище от фонд „Нормиран наем“ гарантира обратност на жилищата и възможност за повече лица да се възползват от временно настаняване, като в този период търсят начини за трайно решаване на жилищния си проблем. Същевременно остава загрижеността към целевата група на хора с трайно намалена работоспособност и за тях се дава възможност за безсрочно настаняване. Предвиден е и ред за еднократно удължаване на срока на наемното правоотношение.

Новост в правната уредба е въвеждането на жилищен фонд за настаняване под наем при условията на пазарен наем. Този ред следва да се прилага при спазване на Закона за общинската собственост, който регламентира както настаняването под наем на граждани с установени жилищни нужди, така и възможността свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, да се отдават под наем по пазарни цени при условия и по ред, определени в наредбата.

С проекта не се урежда управлението на социалните жилища, станали собственост на Столична община след изтичането на периода на проекта, по който са изградени. Правилата, по които тези жилища се предоставят, имат сходен характер с правния режим на имотите – предмет на проекта: жилищен характер, наличие на жилищна нужда на настаняваните лица, срок на настаняване. Доколкото приетите с Решение № 417 от 23.06.2016 г. на СОС Правила за реда и условията за настаняване, управление и ползване на социални жилища в рамките на проект BG161PO001-1.2.02-0010 „Осигуряване на съвременни социални жилища за настаняване на уязвими групи от населението на територията на райони „Люлин“ и „Връбница“ на Столична община“ по схема B0161P0001/1.2.-02/2011 по Оперативна програма „Регионална развитие 2007 - 2013“ са първият документ, регламентиращ реда и начина за настаняване в социални жилища на територията на общината, и тъй като с §3 от Заключителните разпоредби към тези Правила за неуредените в тях въпроси се прилагат действащата Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община и Законът за общинската собственост, то смятам, че в новата Наредба за общинските жилища би следвало да намери място и уредбата за настаняване в социалните жилища. Столична община, като собственик, може да реши въпроса по целесъобразност, като издаде отделен нормативен акт за уреждане на тази материя. Но тъй като това са обществени отношения от една и съща област, Законът за нормативните актове регламентира те да се уреждат с един, а не с няколко нормативни актове от същата степен.

II. С цел да се избегне различно тълкуване или противоречие, поставям на Вашето внимание следните предложения:

1. По Глава Първа. Общи разпоредби:

Следвайки принципа, залегнал в Закона за общинската собственост, за нейното управление в интерес на населението и с грижата на добър стопанин, не би следвало да се допуска, че общинско жилище може да бъде необитаемо повече от 10 години, да не се поддържа и да не стопанисва добре за толкова дълъг период. Не е в интерес на гражданите с установени жилищни нужди едно жилище да не се обитава десет години. Дори и ако понастоящем има такива имоти, то това не е добра практика и следва да бъде прекратена. Ето защо предлагам срокът по чл. 4, ал. 3 да се намали.

2. По Глава Втора. Органи на управление на общинските жилища:

С проекта се създава Специализиран съвет към Столичния общински съвет. Тъй като няма досегашна такава практика, при устройването на този орган би трябвало да се посочат броят на неговите членове, принципите на формирането му и вземането на решения, неговата мандатност. Пълното изясняване на реда и начина на работа на съвета е необходимо условие за неговото законосъобразно конституиране и действие, така че да се осигури представителство на интересите на жителите във всички райони на територията на Столична община.

3. По Глава Седма. Процедура по настаняване и Глава Девета. Запазване и прекратяване на наемни правоотношения и изземване на общински жилища:

3.1. Особеностите на наемното правоотношение налагат уреждането по ясен и безпротиворечив начин на субектите и съдържанието му. В този смисъл е необходима максимална прецизност при определянето на страните по наемното правоотношение. В чл. 38, ал. 7 и чл. 58, ал. 2 от Проекта в договора за наем не е определено каква е отговорността на наемателите – солидарно отговорни по смисъла на Закона за задълженията и договорите или разделна отговорност. Не е ясен и начинът на прекратяване на договора, какво се случва със страните по него, съответно последствията от това прекратяване. Съдебната практика в тази насока е безпротиворечива и сочи, че солидарност възниква само в определените от закона случаи или при наличието на уговорка между страните, която следва да е изрична и ясна, а не да се предполага или тълкува разширително. Предлагам да се разпише какво се случва, ако при сключване на договора за наем едно лице е било непълнолетно, а при подаване на декларация по чл. 40 вече е пълнолетно, дали ще следва в такъв случай изменение на договора и лицето ще носи ли отговорност.

3.2. Използването на няколко термина – „настанено лице“, „настанени“, „наемател“, „наематели“, може да доведе до различно тълкуване при прилагането на наредбата. В чл. 38, ал. 5 се посочва „настанено лице“ и „членове на семейството (домакинството)“, а в ал. 7 се предвижда сключване на писмен договор за наем с всички пълнолетни членове на семейството (домакинството). Следва да се прецизират нормите при сключване на договор с повече от един наемател и при хипотезите по запазване и прекратяване на наемното правоотношение. В чл. 39 и чл. 40 също се говори за настанени лица.

3.3. В чл. 52, ал. 5 е предвидена хипотеза за еднократно удължаване срока на договора, в случай че наемателят отговаря на условията за настаняване в общинско жилище. За това удължаване не се сочат други обективни критерии. Следва да се ограничи субективната преценка кога „може“ и кога „не може“, по отношение на всички, които отговарят на условията за настаняване в общинско жилище.

4. По Глава Четиринадесета. Административнонаказателни разпоредби:

Наемното правоотношение възниква от смесен фактически състав, съдържащ административноправни и гражданскоправни елементи, предмет на различен правен режим, включително по отношение на санкциите за неизпълнение на задълженията. По общо правило административните нарушения са деяния, нарушаващи установения ред на държавно управление, което изключва като такива да бъдат квалифицирани различни по вид неизпълнения на облигационни задължения по наемния договор. Принципът на законоустановеност на административното нарушение и наказание ограничава нормотворческата дейност на общинските съвети за установяване на състави на административни нарушения и възлагането на административнонаказваща компетентност в рамките на съществуваща законова делегация.

Освен конкретните състави на административни нарушения, предлагам текстът на чл. 86 да бъде съобразен с разпоредбата на чл. 22, ал. 5 от Закона за местното самоуправление и местна администрация, съгласно който наказателните постановления се издават от кмета на общината или от негов заместник въз основа на акт, съставен от длъжностни лица, посочени в наредбата.

С УВАЖЕНИЕ:

ЛИЛИЯ ХРИСТОВА
ОБЩЕСТВЕН ПОСРЕДНИК
НА ТЕРИТОРИЯТА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

