



Изх. № 61-00-210 / 23.12. 2019 г.

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
СВИЦОВ

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Генчо Божинов Генчев – Кмет на Община Свищов

**ОТНОСНО:** 1/ Отмяна на Наредба за условията и реда за управление и разпореждане на общинския жилищен фонд, приета с Решение № 354/16.02.2005 г. с Протокол № 30 на Общински съвет - Свищов

2/ Приемане на проект за нова Наредба за условията и реда за управление и разпореждане на общинския жилищен фонд.

### УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С настоящото отправям предложение за отмяна в цялост на Наредба за условията и реда за управление и разпореждане на общинския жилищен фонд (наричана по-долу **Наредбата**), поради процесуална незаконосъобразност на същата и допуснати пропуски при приемането ѝ.

Горепосочената наредба е приета с Решение № 354/16.02.2005 г. с Протокол № 30 на Общински съвет - Свищов. При приемането ѝ липсва предварителното уведомяване в определения от закона срок на лицата, за които възникват задължения и ограничения по силата на новия нормативен акт и осигуряване възможност на същите да изразят становища по проекта, в нарушение на действащата към момента разпоредба на чл. 2а от Закона за нормативните актове /ЗНА/.

Внасям проект за приемане на нова Наредба, определяща условията и реда за управлението и разпореждането с общинския жилищен фонд с коригирани текстове съобразени с уредените материално-правни разпоредби от по-висок ранг.

Тази Наредба урежда основните правила, свързани с управлението и разпореждането с общинския жилищен фонд.

### **I. ПРИЧИНИ, КОИТО НАЛАГАТ ОТМЯНА НА НАРЕДБАТА И ПРИЕМАНЕТО НА НОВА АКТУАЛИЗИРАНА НАРЕДБА ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД.**

Наредбата се явява процесуално незаконосъобразна, като приета при съществени процесуални нарушения – няма доказателства за предварителното уведомяване в определения от закона срок на лицата, няма данни проектът за нормативния акт да е изпращан на заинтересовани лица или техни представителни организации, да е публикуван в средства за масово осведомяване или в интернет, нито да е оповестяван по друг начин. Не се установява да е организирано и провеждано обсъждане на проекта със засегнати лица или организации, което налага отмяна на Наредбата и приемането на нова Наредба за условията и реда за управление и разпореждане на общинския жилищен фонд.

След множеството направени промени в текстове на документа, както и поради промените предвидени в настоящото предложение за по-голяма яснота, прегледност и лесно възприемане от страна на гражданите, предлагаме отмяна на действащата до момента Наредба и приемане на актуализирана нова Наредба.

**Причините за приемане на нова Наредба са следните:**

Към края на 2019 г. Община Свищов притежава жилищен фонд, който се състои от апартаменти, къщи и бараки.

Съгласно чл. 42 от Закон за общинската собственост (ЗОС), по своето предназначение общинските жилища са жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди; жилища за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди; ведомствени жилища и резервни жилища.

В изпълнение на чл.45а от Закон за общинската собственост, условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилищата на Общината трябва да се определят с наредба на Общински съвет - Свищов

От месец Февруари 2005г. до настоящия момент, на територията на Община Свищов действа Наредба за условията и реда за управление и разпореждане на общинския жилищен фонд (Решение № 354/16.02.2005 г. с Протокол № 30 на Общински съвет - Свищов Същата, изменяна и допълвана с Решение № 478/ 28.07.2005 г., Решение № 554/ 27.10.2005 г., Решение № 601/ 22.12.2005 г., Решение № 1163/ 30.04.2015 г., Решение 68/ 28.01.2016 г., и Решение № 987/ 20.12.2018 г. на Общински съвет – Свищов./, с която се уреждат отношенията, които са свързани с реда и условията за установяване на жилищни нужди на граждани, за настаняване под наем, за управление и разпореждане с жилища - общинска собственост. Част от разпоредбите в Наредбата не отговарят на изискванията на действащото българско законодателство и противоречат на норми от по-висок ранг / в частност чл. 7, ал. 1 и чл. 8, ал. 1, т. 1 и т. 3 от Закона за местните данъци и такси /ЗМДТ/, чл. 45 от ЗОС, в актуалната му редакция, а по отношение на чл. 11, ал. 4, чл. 41, т. 1, чл. 43, ал. 4 с тях са уредени за пръв път правни възможности, които не са изрично предвидени в ЗОС или друг закон и по този начин недопустимо е дописан законът, в противоречие с чл. 15 от ЗНА и чл. 76, ал. 3 от АПК. След множеството направени промени в текстове на документа, както и поради промените предвидени в настоящото предложение за по-голяма яснота, прегледност и лесно възприемане от страна на гражданите, предлагаме отмяна на действащата до момента Наредба и приемане на актуализирана нова Наредба.

В разработената Наредба с цел въвеждане на принципи при определяне на нуждите на кандидатстващите за настаняване лица, както и технологията на настаняването са разгледани ред и условия за установяване на жилищни нужди, както и технологичната последователност при настаняване в различните видове жилища, съгласно класификацията им в ЗОС.

За осигуряване на нормална среда, с Наредбата се въвеждат норми за жилищно задоволяване, които предвиждат различна жилищна площ в зависимост от броя на членовете на настаняваното семейство.

Предвид ограничения брой жилища, с които Община Свищов разполага и с цел задоволяване нуждите на онези, които не биха могли да се справят без тази подкрепа, в разработката са предвидени правила за допустимост при кандидатстване, разглеждащи притежаваното от кандидатите недвижимо имущество и вещни права, както и доходите им, които следва да са под определен лимит, над който биха могли да наемат жилище на свободния пазар. За избягване на спекулации по отношение на притежаваното недвижимо имущество, е предвидено ограничение за осъществявани прехвърляния на имоти след 1990г. Отново поради ограничения брой на общинските жилища, и за задоволяване нуждите на трайно свързаните с общината и местната общност лица, с Наредбата се въвежда условие за уседналост. Предвидените в тази връзка срокове от 5 години гарантират настаняване именно на такива семейства.

Предвид обстоятелството, че повечето общински жилища са в сгради в режим на етажна собственост и поради голямата продължителност и липсата на гаранция за резултат на процеса по принудително изземване на жилище от наемател с прекратен договор, с цел

избягване генерирането на напрежение и агресия между етажните собственици и наемателите, Наредбата въвежда изисквания за допустимост при кандидатстване за настаняване, свързани със съдимостта и психичните или поведенчески разстройства.

Предвидена е и възможност за прекратяване на вече сключен договор с наемател, по отношение на който е постъпило писмено искане от УС на ЕС (за жилище в режим на етажна

собственост), придружено с решение на Общото събрание с мнозинство не по-малко от 75 % от идеалните части от общите части, оставащи след приспадане на идеалните части на Общината. Решение, взето с такава представителност и мнозинство гарантира обективност и следва да бъде счтено за целесъобразно.

Поради наличието на месечна наемна цена и изискването на ЗОС просрочията при плащане на наем или консумативни разноски за жилището да не надвишават три месеца, в предложението е предвидено условие за допустимост на кандидатите за настаняване, изискващо липса на задължения към бюджетите на Общината и Държавата.

В проекта е указан и начинът на посочване на всички гореописани обстоятелства, както и изискуемите в потвърждение документи.

С цел избягване на субективизъм и регулиране на процеса на картотекиране на нуждаещите се граждани, в проекта на Наредбата са разгледани редът, последователността на действията и документацията, които следва да се съблюдават при водене на картотека.

За избягване натрупването на задължения за неизползвани консумативи по партиди на Община Свищов, с проекта се въвеждат правила за предаване на жилище на наемателите, сред които и такива, изискващи задължително прехвърляне на партидите към експлоатационните дружества на името на титуляра - наемател по силата на договора за наем.

Наредбата въвежда ред за прекратяване на договорите за наем, като са предвидени и клаузи за прекратяване на договорите за наем с неизрядни наематели, с наематели, които не опазват жилищата, в които са настанени, които системно нарушават добрите нрави или обществения ред, които не обитават жилищата или не ги използват по предназначение. Разбира се, предвиден е и ред за прекратяване на договор с наематели, които вече не отговарят на условията за настаняване в общинско жилище.

Поради множеството способи за отлагане изземването на жилище, прилагани от наемателите, проектът на Наредба включва и текстове, регламентиращи процеса на изземване, включително принудително изземване и начина за описване и съхранение на завареното в дадено жилище имущество.

С настоящия проект на Наредба се регламентират и стопанисването, финансирането, управлението и редът за настаняване, ползване, мониторинг и контрол на социални жилища, изградени със средствата по оперативна програма „Региони в растеж“ 2014-2020г.

Съгласно чл. 18а от Закона за социалното подпомагане кметът на общината управлява

социалните услуги на територията на съответната община. При предоставянето на услуга, свързана с настаняването в социални жилища, общината изпълнява задълженията си към своите жители и осъществява дейност в обществена полза.

Насоките за кандидатстване по горесцитираната процедура определят още задълженията на общините бенефициенти да разработят образец на договор за предоставяне за ползване на социално жилище, където да се регламентират всички конкретни права и задължения, които ще поемат настанените в социалните жилища, като допълнително се въведат специални клаузи във връзка със „социалния пакет“, който ще им бъде предоставен, съгласно конкретните им нужди - в договора за наем да има включена „социална клауза“, обвързана с ползването на социалното жилище. Договорът следва да бъде сключен на основание на конкретна наредба на общинския съвет за регламентиране на социалните жилища за настаняване на уязвими, малцинствени и социално слаби групи от

населението и други групи в неравностойно положение, като социална услуга, част от политиката по социално включване на общината. Същата следва да бъде разработена и приета преди подаване на проектното предложение.

Община Свищов подготвя проектно предложение за осигуряване на съвременни социални жилища за представители на групи в неравностойно положение по ОП „Региони в растеж” 2014-2020 г. (ОПРР). Проектът е част от Инвестиционна програма за реализация на приоритетни проекти от Интегрирания план за градско възстановяване и развитие (ИПГВР) на гр. Свищов, чието изпълнение е договорено между Община Свищов и Министерство на регионалното развитие и благоустройството. Една от основните дейности и отговорности на Общината е изграждането на подходяща социална инфраструктура, която е и приоритет на всеки краткосрочен, средносрочен или дългосрочен план или програма. Социалната инфраструктура се използва за предоставянето на социални услуги, включително за осигуряване на подслон на най-нуждаещите се.

Инфраструктурните дейности по проекта ще бъдат допълнени и съчетани с дейности за осигуряване на образование, заетост, здравеопазване, социално приобщаване на целевата група, имайки предвид и възможностите, които се предоставят по трите оперативни програми - ОПРЧР, ОПНОИР, ОПРР; програми за достъп до социални и здравни услуги на представителите на целевите групи; предоставяне на посреднически услуги от бюрата по труда; други (донорски, национални, местни). На национално ниво се предвижда стартирането на интегрирана схема за приобщаване на уязвими групи, включително за доразвиване на пилотния модел от периода 2007-2013 г. за интегрирани инвестиции за маргинализираните общности, живеещи в социални жилища. В тази връзка, в договора за ползване на социалното жилище ще бъдат регламентирани всички конкретни права и задължения, които ще поемат настанените в социалните жилища, като допълнително ще се въведат специални клаузи във връзка със „социалния пакет”, който ще им бъде предоставен, съгласно конкретните им нужди.

Ще бъдат заложили като минимум изисквания за следното:

- > посещение на образователна институция от децата в училищна възраст;
- > включване на безработните в образователно-квалификационните програми, както и в програми за осигуряване на заетост;
- > включване в програми за социална интеграция;
- > лицата да имат избран личен лекар, да се задължат родителите да водят децата си на задължителните имунизации и проверка на здравния им статус;
- > мерки за десегрегация и други.

В тази връзка и съгласно указанията на Управляващия орган (УО) на ОПРР, настоящият проект на Наредба на Общински съвет - Свищов следва да регламентира реда за настаняване, ползване, контрол и мониторинг на социалните жилища.

„Социално жилище” е жилище за осигуряване на подслон и нормални условия на живот на уязвими, малцинствени и социално слаби групи от населението и други групи в неравностойно положение, които не могат да си позволят собствен дом или жилище под наем на пазарни цени. При предоставянето на тази услуга общината ще осигури възможност за лицата, които не могат да си позволят собствен дом или жилище под наем на пазарни цени и които на практика нямат друга алтернатива, тъй като не съществува предлагане на жилища за такъв вид ползватели. Осигуряването на социални жилища за уязвими, малцинствени и социално слаби групи от населението и други групи в неравностойно положение представлява социална услуга, която се предоставя от общината при условия и параметри, определени от нея самата.

Социалните жилища са предназначени да осигурят временно жилищна площ на уязвими групи от населението и други групи в неравностойно положение, с цел тяхната интеграция в обществото. Ще се осигури и социално приобщаване на ползвателите, предоставяйки им възможност за достъп до образование, заетост, обучение, здравеопазване и др.

С оглед извършените изменения и допълнения на немалка част от съдържанието надействащата Наредба за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд е логично тя да бъде отменена и да се приеме нова Наредба.

С приемането на новата Наредба се цели да се създаде по-голяма яснота, коректност, публичност и обективност при установяване на жилищни нужди на гражданите, за настаняване под наем и разпореждане с общински жилища. С цел максимално облекчаване на гражданите при окомплектоване на необходимите документи за кандидатстване за общинско жилище и намаляване на административната тежест, се предвижда част от документите при кандидатстване да бъдат събирани служебно от общинската администрация.

Социалните жилища, финансирани по ОПРР, следва да бъдат разграничени от общия общински жилищен фонд, тъй като подходът при определянето на целевите групи, техните задължения като ползватели на социални жилища и наемът, който те ще заплащат, ще се базира на принципа за осигуряване на достъп до жилище на най-крайно нуждаещи се социални групи, на социално приемлива цена, което позволява освен ползване на социално жилище и задоволяване на всички останали битови потребности на лицата. В тази връзка, проектът предвижда наемната цена на съответното жилище да бъде с 50 % по ниска от другите видове общински жилища.

Целевите групи по проекта, които ще имат право да бъдат настанени в социално жилище са:

1. Родители с деца, включително на деца с влошено здраве и увреждания, многодетни семейства:

- > родители и осиновители, както и родители на доведени и заварени деца до 18 години или до завършване на средно образование, но не повече от 20-годишна възраст;
- > многодетни майки родили/осиновили и отгледали три и повече деца наредногодишна възраст;

2. Хора в риск от бедност и социално изключване: лица, чийто среден доход на лицето или на член от семейството/домакинството за предходните 12 календарни месеца от всички източници е по-нисък от законоустановения месечен размер на гарантирания минимален доход за страната, определен с акт на Министерски съвет. Семейството включва съпрузите, ненавършилите пълнолетие деца, както и навършилите пълнолетие, ако продължават да учат, до придобиване на средно общо или професионално образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст (родени, припознати, осиновени, доведени, заварени, с изключение на сключилите брак).

С Наредбата от една страна ще се регламентират специфичните условия и реда за установяване на жилищни нужди на уязвими, малцинствени и социално слаби групи от населението и други групи в неравностойно положение на територията на общината и настаняването им в изградените социални жилища. От друга страна ще се конкретизират права и задължения, които ще поемат настанените в социалните жилища, свързани с участието им в дейности насочени към тяхната интеграция и социализация, включително такива в областта на образованието, здравеопазването, социалното приобщаване и заетостта.

За кандидатстване за социално жилище, лицата следва да отговарят на същите условия като за другите общински жилища. Предвид спецификата на социалните жилища се въвеждат и изискванията: лицата да са търсили активно работа през последните 6 месеца, считано към датата на подаване на заявлението за настаняване, освен в случаите на удостоверена невъзможност; да не са отказвали предлагана работа или включване в заетост и/или обучение за ограмотяване, придобиване на професионална квалификация, ключови компетентности и други обучителни курсове, предлагани по програмите, проектите, мерките по Закона за насърчаване на заетостта и схемите по оперативни програми за заетост и обучение през последните 12 месеца. Максималният период, съгласно проекта за

ползване на социалното жилище е 3 години. Не се предвижда удължаване за разлика от другите общински жилища. При положени усилия от всички участници в процеса, се очаква настанените да постигнат резултати, които да им дадат възможност да заплащат наем в други условия и същевременно към този момент да покриват условието за уседналост за жилище от наемния фонд.

С наредбата се предвиждат и разпоредби за контрол, мониторинг и санкции по отношение начина на обитаване на социални жилища, тъй като за разлика от другите общински жилища, социалните жилища ще се отдават напълно обзаведени и оборудвани

В Наредбата, обхващаща широк кръг от отношения, свързани с управлението и разпореждането на жилищния фонд на община Свищов са предвидени процедури и изисквания, уредени в следните глави: „Общи положения“, „Управление на общинския жилищен фонд“, „Разпореждане с имоти от общинския жилищен фонд“, „Стопанисване, финансиране, управление, ред за настаняване, ползване, мониторинг и контрол на социални жилища, изградени със средствата по оперативна програма „Региони в растеж“ 2014-2020г.“, „Административно-наказателни разпоредби“.

В посочените глави, са описани процедури и мерки, които следва да бъдат предприети на територията на община Свищов, чрез които гражданите могат да се възползват от общинския фонд, който предлага Общината.

Всички процедури и мерки са уредени в отделни раздели, което създава достъпност и яснота при решаването на даден казус и търсенето на определена информация.

Наредбата е предназначена да подобрява управлението и стопанисването на жилищния фонд, да дава насоки на гражданите, които желаят да кандидатстват за общинско жилище, предвиждат се права и задължения за гражданите .

#### **Принцип на необходимост:**

На територията на община Свищов е действаща Наредба за условията и реда за управление и разпореждане на общинския жилищен фонд , но с оглед динамиката на действащото законодателство, следва наредбата да е в унисон с нормативни актове от по - висока степен, което налага нейната отмяна.

Съгласно чл. 76, ал. 3 от АПК, общинските съвети издават нормативни актове, с които уреждат, съобразно нормативни актове от по-висока степен, обществени отношения с местно значение.

#### **Принцип на обоснованост:**

Проектът за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за управление и разпореждане на общинския жилищен фонд е съобразен с действащото законодателство, с оглед на разпоредбата на чл. 15, ал. 1 от ЗНА.

#### **Принцип на предвидимост и откритост:**

Разпоредбите в проекта на наредбата са съобразени изцяло с настъпилите промени в Закона за общинската собственост, Закона за собствеността, Закон за задължение и договорите, Закона за местното самоуправление и местната администрация, и Закона за нормативните актове, като отделно проектът на наредбата с мотивите и частичната оценка на въздействието ще бъдат публикувани на официалния сайт на община Свищов и могат да дадат предложения и становища на следния електронен адрес: [obshtina@svishtov.bg](mailto:obshtina@svishtov.bg) или в деловодството на Община Свищов в срок до 30 дни от публикуването на Проекта.

#### **Принципът на съгласуваност:**

Проектът на наредбата е изготвен, като са взети предвид всички предложения и мотивирани мнения в процеса на работа и съгласуване на проекта от общинската администрация, като ще бъдат взети предвид и постъпилите предложения и становища в

хода на общественото обсъждане при изработването и приемането на подзаконовия нормативен акт.

### **Принцип на субсидиарност, пропорционалност и стабилност:**

В работната група по изготвяне на проекта взеха участие служители от всички сектори на общинската администрация, като бяха взети в предвид техните експертни мнения и становища.

## **II. ЦЕЛИ НА НАРЕДБАТА**

Целта на проекта е уеднаквяване на разпоредбите на наредбата и действащото законодателство, съгласно чл. 8 от Закона за нормативните актове, който гласи, че всеки Общински съвет може да издава наредби, с които да урежда съобразно нормативните актове от по-висока степен неуредени от тях обществени отношения с местно значение.

В проекта са изчистени неясноти и неточности, които бяха налице в сегашната, действаща Наредба.

В обобщение, целите, които са предвидени в Наредбата, са следните:

- прецизиране на дейностите, предвидени и свързани с управление и стопанисване на жилищния фонд;
- уреждане на наемните правоотношения по повод ползването на имотите;
- премахване на дейности, които противоречат на действащото законодателство или са житейски остарели и неоправдани.
- Целесъобразно и законосъобразно ползване на жилищата, които Община Свищов притежава, при спазване на принципа за равнопоставеност на гражданите, кандидатстващи за картотекиране и настаняване в социални жилища;
- Управление на общинския жилищен фонд в полза на местната общност
- Осигуряване на нормални условия на живот на жители на общината, които трайно или временно са изпаднали в затруднено положение и не могат да си позволят жилище при условията на свободно договаряне;
- Генериране на приходи от наем, позволяващи извършване на своевременни ремонтни работи в жилищата и поддържане на фонда в добър вид;
- Осигуряване на възможност и условия за социализация и интеграция на уязвими, малцинствени и социално слаби групи от населението и други групи в неравностойн положение на територията на общината и задоволяване на потребностите им от подслон и социално включване;
- Осигуряване интегриран подход за решаване на жилищни нужди на уязвими, малцинствени и социално слаби групи от населението и други групи в неравностойн положение на територията на общината, като им се даде възможност едновременно с настаняването в социално жилище да се изпълнят специфичните социални условия, включени в социален пакет;

## **III. ФИНАНСОВИ СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ПРИЛАГАНЕТО НА НАРЕДБАТА.**

За прилагането на предлаганата Наредба не са необходими допълнителни финансови средства от бюджета на Общината.

## **IV. ОЧАКВАНИ РЕЗУЛТАТИ**

Очаквани резултати са постигане на съответствие и уеднаквяване на Закона за общинската собственост, Закона за собствеността, Закона за административните нарушения и наказания, Закон за задължение и договорите, Закона за местното самоуправление и местната администрация, и Закона за нормативните актове.

По този начин ще бъдат отменени стари разпоредби от действащата Наредба, които противоречат на действащите закони, респ. това ще предотврати бъдещи съдебни производства по отмяната им като незаконосъобразни от компетентния за това съд.

Проектът на наредбата цели да въведе ясен регламент за управление, разпореждане и стопанисване на жилищния фонд, отношението към наемателите, изкрystalизиране на процедурите по кандидатстване и стопанисване на общинско жилище, като последица на което се очакват следните резултати:

- > Създаване на ясни правила и достъпна информация за реда и условията за установяване на жилищни нужди на гражданите за настаняване под наем в общинския жилищен фонд на територията на Община Свищов;
- > Целесъобразно и законосъобразно разпореждане с общинския жилищен фонд;
- > Въвеждане на работещи мерки за трайна десегрегация, насърчаване достъпа до образование и заетост и пълноценно социално включване;
- > Равнопоставеност на гражданите, кандидатстващи за картотекиране и настаняване в общински жилища;
- > Осигуряване на приходи, позволяващи поддържането на общинския жилищен фонд в добър експлоатационен вид.

#### V. АНАЛИЗ ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ С ПРАВОТО НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ

Настоящият проект за приемане на Наредба за условията и реда за управление и разпореждане на общинския жилищен фонд е подзаконов нормативен акт и е в съответствие с нормативните актове от по-висока степен, както и с Европейската харта за местно самоуправление, Европейска харта за регионално развитие и с приложимото европейско законодателство.

Предвид на гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам Общински съвет – гр. Свищов да приеме следните

#### РЕШЕНИЯ:

1/ Отмяна на Наредба за условията и реда за управление и разпореждане на общинския жилищен фонд, приета с Решение № 354/16.02.2005 г. с Протокол № 30 на Общински съвет - Свищов

2/ Приемане на нова Наредба за условията и реда за управление и разпореждане на общинския жилищен фонд

Приложение: Проект за Наредба за условията и реда за управление и разпореждане на общинския жилищен фонд

С уважение,  
**ГЕНЧО ГЕНЧЕВ**  
КМЕТ НА ОБЩИНА СВИЩОВ

Съставено:

Юрист

Директор дир-я "УССД":

Зам. Кмет „СФПС“:

. 4

. 4

. 4

. 4



# Н А Р Е Д Б А

## за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд

### ГЛАВА I ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

**Чл. 1. /1/** Настоящата Наредба определя условията и реда за управлението и разпореждането с общинския жилищен фонд.

/2/ Общинският жилищен фонд включва общинските жилища и незастроените общински парцели, предназначени по предвиденията на устройствените планове за индивидуално или групово жилищно или вилно строителство.

**Чл. 2. /1/** Управлението на общинския жилищен фонд се осъществява от Кмета на Общината, а разпореждането от Общинския съвет.

/2/ Организацията и контролът на дейностите по ал. 1 се осъществяват от Кмета на Общината.

/3/ Кметовете на кметства и кметските наместници контролират дейностите по ал. 1 на територията на съответните населени места.

/4/ Регистрирането и отчетността на общинските жилища се осъществява от Дирекция „Управление на собствеността и стопански дейности“.

/5/ Управлението на жилищата по чл. 3 се осъществява от Община Свищов.

/6/ Всички действия, свързани с поддържането, управлението и получаването на приходите от наема на жилищата по предходната алинея, се осъществяват от Община Свищов.

/7/ Ползвателите на общински жилища имат всички задължения, произтичащи от това им качество, по Закона за местните данъци и такси.

**Чл. 3. /1/** По своето предназначение общинските жилища са:

1. за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;

2. за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;

3. ведомствени;

4. резервни

/2/ С решение на Общинския съвет, по предложение на Кмета на Общината се приема списък, в който се определят броя, вида и местонахождението на жилищата в групите по ал. 1. Промени в списъка могат да се правят по предложение на Кмета на Общината, съобразно констатираната от него промяна на конкретните потребности в Общината.

### ГЛАВА II УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД

#### РАЗДЕЛ I ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ

**Чл. 4. /1/** В общинските жилища за отдаване под наем се настаняват нуждаещите се от жилище граждани, определени в чл. 43 от Закона за общинската собственост.

/2/ Жилищните нужди се установяват по реда на настоящата Наредба, установен в Глава II, Раздел II Установяване на жилищни нужди.

**Чл. 5. /1/** Жилища за отдаване под наем са новопостроените и наличните свободни жилища, определени с решението на Общинския съвет по чл. 3, ал. 1.

/2/ Не се допуска предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди, както и пренаемане на общински жилища.

/3/ Забраната по ал. 2 не се прилага в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и 45 от Закона

за общинската собственост. В тези случаи използването на общински жилища за нежилищни нужди е допустимо след промяна на предназначението им по реда на Закона за устройство на територията

**Чл. 6.** Не се настаняват в общински жилища граждани или членове на техните семейства, които:

1. са самонастанили се в общински жилища и от момента на освобождаването на жилището не са изтекли пет години;

2. притежават на територията на община Свищов годен за постоянно обитаване жилищен или вилен имот.

**Чл. 7. /1/** Установяват се следните норми за настаняване в общински жилища:

- за едночленно семейство - 25 кв.м. жилищна площ;

- за двучленно семейство - 40 кв.м. жилищна площ;

- за тричленно и четиричленно семейство – 55 кв.м. жилищна площ;

- за семейства с пет или повече членове – до 15 кв.м. жилищна площ в повече за следващите членове.

При определяне на жилищната площ се взема предвид и детето, което ще се роди.

/2/ Право за настаняване в по-голямо жилище, над установените в ал. 1 норми, имат семейства, в които има членове със заболявания, посочени в списък на Министерство на здравеопазването. Правото се доказва с документ, издаден от съответната лекарска комисия.

/3/ За задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна стая:

1. за хабилитирани научни работници, които не притежават кабинет или ателие за упражняване на научни и творчески дейности;

2. на млади семейства;

3. на семейство, с което са живели непрекъснато в едно домакинство в продължение на две или повече години и продължават да живеят пълнолетни низходящи или възходящи, които не притежават жилищен или вилен имот в страната.

**Чл. 8. /1/** В едно жилище се настанява само едно семейство.

/2/ Две или повече семейства могат да се настаняват по изключение в едно жилище само с тяхно изрично писмено съгласие.

**Чл. 9. /1/** Когато поради намаляване броя на членовете в семейството, същото не покрива нормите за настаняване, установени с настоящата Наредба в едномесечен, а в случай на смърт - в тримесечен срок, наемателите подават молба за настаняване в друго общинско жилище.

/2/ Ако наемателите не подадат молба в посочените срокове пренастаняването се извършва служебно.

/3/ Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта по ал. 2 наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта се отменя, а наемното правоотношение за заеманото жилище се прекратява.

/4/ При невъзможност Общината да извърши пренастаняване, съобразно нормите по чл. 7, ал. 1, за заеманата наднормена жилищна площ, за всеки допълнителен квадратен метър се заплаща наемната цена в двоен размер.

**Чл. 10. /1/** Настаняването под наем се извършва със заповед на Кмета на Община Свищов.

/2/ В заповедта се посочват:

1. трите имена и единният граждански номер на настаненото лице;

2. членовете на семейството на настанения, техните имена и родствената връзка;

3. видът и местонахождението на жилището;

4. срокът за настаняване, ако има такъв;

5. наемната цена, определена съгласно чл. 34 от Наредбата.

/3/ Заповедта за настаняване се отнася за всички членове на семейството на настанения.

/4/ Заповедта се връчва на настанения срещу подпис.

**Чл. 11. /1/** След влизане в сила на заповедта по чл. 10, ал. 1 се сключва наемен договор с настаненото лице.

/2/ Наемният договор се сключва при условията на Закона за задълженията и договорите и има минимум следните реквизити:

1. страни;

2. описание на предоставения под наем имот - общинско жилище;

3. срока, ако има такъв, за който се предоставя жилището;

4. наемната цена, която се дължи и в какви срокове;

5. санкции и неустойки за недобросъвестно ползване на имота;

6. прекратителни условия.

/3/ Предаването на общинското жилище се осъществява след представяне от страна на наемателя на удостоверения за открити нови или преименувани на негово име съществуващ партиди на жилището към съответните експлоатационни дружества и подписване на приемно-предавателен протокол, но не по-късно от един месец след сключване на договора за наем.

**Чл. 12.** /1/ Наемателите на общински жилища могат да заменят помежду си жилищата, в които са настанени при спазване на нормите за жилищна задоволеност, установени в настоящата Наредба.

/2/ Замяната се извършва със заповед на Кмета въз основа на заявления и прилагане на нотариално заверени декларации и подписи от заинтересованите страни, отразяващи тяхно желание за замяна.

/3/ Не се допуска принудително изпълнение на заповед за замяна.

/4/ Ако замяната не се осъществи в едномесечен срок от датата на влизане в сила на заповедта по ал. 2, тя се счита за отменена.

**Чл. 13.** /1/ Преместване на наематели на едно общинско жилище в друго свободно общинско жилище се допуска по тяхна молба със съгласието на кмета на кметството или от кметския заместник.

/2/ Настанителната заповед се издава от Кмета на Община Свищов.

## РАЗДЕЛ II УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

**Чл. 14.** /1/ Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 от ЗОС имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище или вила, годни за постоянно обитаване;

2. не притежават жилищен или вилен парцел в района на населеното място;

3. не са прехвърляли имоти по т. 1 и т. 2 на други лица след 13 март 1990 г., с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел;

4. не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни, вилни имоти и парцели извън тези по т. 1 и т. 2, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и други основни и оборотни фондове и средства на обща стойност, по-голяма от 2/3 от цената, определена съобразно критериите, установени в Глава III, Раздел I Определяне на критерии за образуване на продажни цени на жилищата от настоящата Наредба;

5. една четвърт от общия годишен доход на гражданите и техните семейства не може да покрие разхода за пазарната наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите му, съгласно нормите за жилищно задоволяване, определени с чл. 7, ал. 1 от настоящата Наредба;

6. поне единият от членовете на семейството има постоянен или настоящ адрес в населеното място най-малко 5 години назад без прекъсване;

7. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано, поради недобросъвестно изпълнение на задълженията по наемния договор и стопанисването на общинския имот, освен ако са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището.

8. нямат просрочени публични задължения към бюджета на държавата;

9. не са извършили отказ от наследство през последните 5 години;

10. не са осъждани за престъпления от общ характер, освен ако не са реабилитирани;

11. нямат психически разстройства по смисъла на чл. 146, ал. 1 от Закона за здравето;

/2/ обстоятелствата по предходната алинея се удостоверяват с декларация по образец, попълнена и подписана от всички кандидати за настаняване в общинското жилище, навършили пълнолетие. Към искането и декларацията се прилагат за всички пълнолетни членове на семейство/ домакинство и:

1. Удостоверение от Агенция по вписванията за вписвания, отбелязвания и заличавания, направени на името на лицата;

2. Свидетелство за съдимост;

3. Удостоверение по чл. 87 от ДОПК на Националната агенция по приходите;

4. Копие на документа за самоличност;

5. Удостоверение за доходите на членовете на семейството/ домакинството за предходните 12 месеца;
6. Удостоверение от дирекция „Социално подпомагане“ за изплащани помощи през предходните 12 месеца или съответния документ от дирекция „Бюро по труда“ за периодите на регистрация на безработните членове на семейството/ домакинството;
7. Пенсионерите представят удостоверение от ТП на НОИ за размера на получаваната пенсия за предходните 12 месеца;
8. Студентите представят уверение от съответното учебно заведение;
9. Медицинско удостоверение от извършен психиатричен преглед;
10. Експертно решение на ТЕЛК/НЕЛК (ако има такова);
11. За обстоятелствата по точки 1, 2, 6 и 7 на ал.1 се извършва и служебна проверка- от комисия, назначена от Кмета на Общината по реда на чл. 18, ал. 1.

/3/ По реда на тази Наредба се определя и жилищната нужда на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове, съгласно ЗУЖВГМЖСВ.

**Чл. 15.** /1/ Стойността на притежаваното имущество по чл. 14, ал. 1, т. 4 се определя, както следва:

1. за моторни превозни средства, селскостопански машини и други - по застрахователната им стойност;
2. за земеделски земи - по Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи; за жилищни и вилни имоти извън тези по чл. 14, ал. 1, т. 1 и 2 - съобразно критериите, установени в Глава III, Раздел I Определяне на критерии за образуване на продажни цени на жилищата;
3. за дялово участие в търговски дружества - в размер на 50 на сто от цената на придобиването;
4. за фабрики и други обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения - по оценки, извършени от лицензирани оценители;
5. за акции, котиран на фондовата борса - по пазарната им цена.

/2/ В притежаваното имущество се включват и наличните парични средства, включително и тези по жилищно спестовните влогове и дивидентите.

**Чл. 16.** /1/ Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл. 14 се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. граждани, които следва да освободят заеманите от тях жилища и помещения, собствеността върху които се възстановява по Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти и по други закони за възстановяване на собствеността;
2. незаемащи жилищна площ и ползвачи не по-малко от година за жилища не жилищни помещения като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.;
3. живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения за това ред;
4. семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне;
5. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл. 7, ал. 1.

/2/ Заемането на помещенията по ал. 1, т. 2 и 3 е основание за еднократно установяване и степенуване на жилищната нужда на обитателите. Повторното им обитаване от други наематели не поражда права за ново определяне на жилищната нужда.

/3/ При подреждане на лицата и семействата в една и съща група се дава предимство на:

1. семейства с две и повече деца;
2. самотни родители на непълнолетни деца;
3. семейства, в които един от членовете е с призната степен на инвалидност;
4. млади семейства;
5. семейства или лица, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия.

**Чл. 17.** /1/ В Община Свищов се съставят и поддържат картотеки на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл. 14.

/2/ Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на молба-декларация по образец, подадена в срок до 31.12. на текущата година, в която се посочват:

1. броят, трите имена, възрастта и продължителността на адресната регистрация на членовете на семейството;

2. жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на молбата; вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), размера и собствеността на обитаваните помещения;
3. извършени сделки с недвижими имоти по чл. 14, ал. 1, т. 3;
4. притежаваното имущество по чл. 14, ал. 1, т. 4;
5. общ годишен доход на членовете на семейството за предходната година, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, земеделски земи под аренда и др.;
6. данни за предишни вписвания в картотеките.

/3/ Картотеките имат едногодишен срок и важат за настаняване в свободни общински жилища за годината следваща годината, през която са подадени молбите-декларации.

/4/ Картотека на нуждаещи се от жилища граждани се съставя и поддържа и в кметство с. Совата, при спазване разпоредбите на тази Наредба.

**Чл. 18.** /1/ Кметът на Община Свищов назначава комисия за картотекиране на нуждаещите се граждани, в която се включват служители от общинската администрация, общински съветници и експерти /лекари, инженери, архитекти и др./

/2/ Кметът на Община Свищов определя правила за работата на комисията.

/3/ Комисията по ал. 1 разглежда подадените молби-декларации, взема решение за включване или невключване на гражданите в картотеките и определя степента на жилищната нужда на отделните семейства (лицата) по групи и подгрупи съгласно чл. 16 от настоящата Наредба.

/4/ Решението на комисията се съобщава и се обжалва по реда на Закона за административното производство.

**Чл. 19.** /1/ Картотекираните граждани са длъжни при промяна на данните по чл. 16, ал. 1, и на условията по чл. 14 да уведомят в едномесечен срок писмено Община Свищов чрез попълване на нова декларация.

/2/ Гражданите, които започват индивидуално или групово жилищно строителство или са включени в жилищностроителни кооперации уведомяват писмено Община Свищов в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж.

/3/ При предоставяне на ведомствено жилище или жилище на търговско дружество за настаняване или закупуване на картотекиран гражданин ведомството, съответно търговското дружество, уведомява в едномесечен срок Община Свищов.

**Чл. 20.** /1/ Изваждат се от картотеката за съответната календарна година:

1. придобилите имоти по чл. 14, ал. 1, т. 1 и 2 от настоящата Наредба;
2. живущите в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл. 7, ал. 1 от настоящата Наредба.

/2/ Гражданите, посочили неверни данни или не съобщили в молби-декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл. 14, ал. 1, чл. 16, чл. 17, ал. 2 и чл. 18, ал. 2, т. 1, т. 2 и т. 6 от настоящата Наредба, носят отговорност по чл. 313, ал. 3 от Наказателния кодекс и се заличават от картотеката.

/3/ Зачищането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл. 18, ал. 1. Решението се съобщава и се обжалва по реда на Закона за административното производство.

**Чл. 21.** Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общинската картотека до 5 години след изваждането им от картотеката.

**Чл. 22.** /1/ Картотеката с поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се изготвя ежегодно и е валидна за настаняване в свободни общински жилища само в съответната календарна година. Тя не се променя в течение на годината, освен при условията на чл. чл. 19 и служебно от комисията по чл. 18 с протокол.

/2/ Проектно-картотеката по ал. 1 се обявява до 20 февруари на информационното табло в Общината. В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка.

/3/ Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от Кмета на Общината.

**Чл. 23.** /1/ Жилищата за настаняване на гражданите, включени в списъка по чл. 22, ал. 2, се определят по нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 7, ал. 1.

/2/ Настаняването на гражданите от картотеката по чл. 22 продължава и след приключване на календарната година до утвърждаването на нова картотека за следващата година.

**Чл. 24. /1/** При промяна на обстоятелствата по чл. 14, ал. 1, чл. 16 и чл. 17, гражданите, настанени под наем в жилища по чл. 43 от ЗОС, представят в едномесечен срок нова молба-декларация по чл. 14 за променените обстоятелствата.

**/2/** При изменение на данните и условията по чл. 16 и чл. 17, водещо до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл. 7, ал. 1 наемателите се пренастаняват в други жилища.

### РАЗДЕЛ III РЕЗЕРВНИ ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА. РЕД И УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ

**Чл. 25.** В резервните общински жилища се настаняват граждани според изискванията и реда на чл. 45 от Закона за общинската собственост, за срок не повече от две години.

**Чл. 26. /1/** Обстоятелствата и жилищната нужда по чл. 45, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗОС се установяват от комисия, назначена със заповед на Кмета на Общината.

**/2/** В случаите на чл. 45, ал. 1, т. 1 от Закона за общинската собственост комисията се свиква в срок от 24 часа и извършва оглед на място и изготвя предложение до Кмета на Общината.

**/3/** В случаите по чл. 45, ал. 1, т. 2 от Закона за общинската собственост, обстоятелствата, които могат да доведат до настаняване в общинско жилище от резервния фонд трябва да са такива, че непосредствено да заплашват живота и здравето на нуждаещите се граждани.

**Чл. 27.** Не се допуска настаняване в общински резервни жилища на лица, чиито собствени жилища са станали негодни за използване поради естествено износване, застрашени са от самосрутване, вредни са в санитарно-хигиенно отношение или загрозяват околната среда и поради това, че не могат да се поправят или заздравят, подлежат на премахване по реда на чл. 195 от ЗУТ.

**Чл. 28. /1/** Резервният общински фонд задължително разполага по всяко време с минимум две незаети, самостоятелни жилища за критични нужди.

**/2/** Установеният с ал. 1 баланс може да бъде нарушен само при тежки масови природни стихийни бедствия или аварии за срок не по-дълъг от два месеца.

**/3/** При форсмажорни обстоятелства, при настаняването в резервни жилища могат да не се спазват нормите за жилищна заетост, установени с тази Наредба.

### РАЗДЕЛ IV ВЕДОМСТВЕНИ ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА. РЕД И УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ В ТЯХ

**Чл. 29. /1/** Ведомственият жилищен фонд се създава с решение на общински съвет.

Във ведомствените жилища могат да бъдат настанявани щатни служители с постоянно трудово или служебно правоотношение в общинската администрация или ведомства на бюджетна издръжка на територията на община Свищов-до прекратяване на трудовия им договор или служебното правоотношение.

**/2/** Настаняването по предходната алинея се извършва само, ако служителите или членовете на семействата им нямат жилище на територията на община Свищов и представляват дефицитни специалисти.

**Чл. 30. /1/** Настаняването се извършва със Заповед на Кмета по предложение на Комисията по жилищно настаняване.

**/2/** Ведомствените жилища се изземват по реда на чл. 65 от ЗОС със заповед на кмета на общината.

### РАЗДЕЛ V ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИ ПРАВООТНОШЕНИЯ

**Чл. 31. /1/** Наемните правоотношения се прекратяват в случаите и по реда, посочени в чл. 46 от Закона за общинската собственост, както и в следните хипотези:

1. неплащане на наемната цена или на консумативните разноски, свързани с ползване на жилището, за повече от 3 месеца;

2. изтичане на срока за настаняване;
3. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
4. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
5. необитаване на общинското жилище за повече от 6 месеца;
6. използване на жилището не по предназначение;
7. нарушаване на добрите нрави;
8. системно нарушаване на обществения ред;
9. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения;
10. подадено писмено предизвестие от наемателя;
11. обитаване на жилището и от лица, семейства и домакинства, различни от наемателите;
12. посочване на неверни данни или непосочване в декларацията на данни и обстоятелства по чл.14, ал. 2;
15. осъждане на наемател за престъпление от общ характер;
16. писмено искане на органа на етажната собственост, придружено с решение на Общото събрание с мнозинство не по-малко от 75 % от идеалните части от общите части, оставащи след приспадане на идеалните части на собственика или ползвателя;
17. които вече не отговарят на условията за настаняване в общинско жилище съгласно настоящата Наредба;

/2/ Наемното правоотношение се прекратява със заповед на Кмета на общината. В заповедта се посочват основание за прекратяване на наемното правоотношение и срок за освобождаване на жилището, който не може да бъде по- дълъг от 1 месец.

/3/ Заповедта по ал. 2 може да се оспорва пред Административен съд по реда на Административно-процесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпорежи друго.

/4/ Принудително изземване на общинско жилище, на основание чл. 65 от ЗОС, се извършва от Комисия, назначена със заповед на Кмета на общината, която изготвя и протокол-опис на завареното в жилището имущество (ако има такова), който се подписва от членовете ѝ и представител на полицията. Копие от протокол- опис се предоставя на адресатите на заповедта. /5/ Вещите се съхраняват по реда и при условията на Закона за собствеността.

/6/ При изтичане на срокът за настаняване, наемното правоотношение с наематели на общински жилища, могат да бъдат продължени, само ако наемателите отговарят на следните изисквания:

1. да отговарят на условията за настаняване под наем в общинско жилище, утвърдени с чл.14;
2. преди изтичане на срока за настаняване да са подали искане и декларация (по образец) за продължаване на наемните им правоотношения.

/7/ Продължаване на наемното правоотношение се извършва, след решение на Комисията по чл. 26, ал. 1, със заповед на Кмета на общината и сключване на нов договор за наем.

## РАЗДЕЛ VI ОПРЕДЕЛЯНЕ НАЕМНИ ЦЕНИ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

**Чл. 32.** /1/ Наемната цена на общинските жилища се определя като основната наемна цена на 1 кв. м. полезна площ за видове жилища, както следва:

1. за апартаменти – 1.52 лв./кв.м.;
2. за къщи - 1.14 лв./кв.м;
3. за бараки - 0.38 лв./кв.м;
4. в селата:
  - за апартаменти – 0.76 лв./кв.м;
  - за къщи – 0.38 лв./кв.м.
  - за бараки – 0.19 лв./кв.м.

/2/ Когато наетата жилищна площ на едно семейство е над нормите за жилищно задоволяване по чл. 7 от Наредбата, с изключение на случаите по чл. 28, ал. 3 разликата за всеки кв. м. над тези норми се заплаща в двоен размер по установената цена за кв. м. полезна площ.

/3/ Основната наемна цена на 1 кв. м. полезна площ за наем на общинските жилища определена в ал. 1 е без ДДС.

**Чл. 33.** При определяне на нова месечна наемна цена на 1 кв. м. полезна площ, за действащите договори влиза в сила от началото на месеца следващ обявяването ѝ, и замества автоматично старата.

## **ГЛАВА III РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ ОТ ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД**

### **РАЗДЕЛ I ОПРЕДЕЛЯНЕ НА КРИТЕРИИ ЗА ОБРАЗУВАНЕ НА ПРОДАЖНИ ЦЕНИ НА ЖИЛИЩАТА**

**Чл. 34.** Цените на общинските жилища се определят на базата на следните критерии:

1. местонахождение на жилищната сграда;
2. строителната система на изграждане на сградата;
3. амортизационния срок на сградата;
4. годините на експлоатация на сградата;
5. етаж, на който се намира жилището;
6. изложението на жилището;
7. физическото и техническото му състояние;
8. направените подобрения.

**Чл. 35.** Цените на общинските жилища се определят с решение на Общинския съвет.

**Чл. 36.** Общинските жилища, в които са настанени правоимащи по ЗУЖВГМЖСВ могат да ги закупят по общият ред, по цени съгласно чл. 37. Така определената цена не може да бъде по-ниска от данъчната оценка на жилищата.

**Чл. 37.** Свободните /изградени и новопостроени/ общински жилища се продават по пазарна оценка на цена не по-ниска от данъчната оценка на жилището.

### **РАЗДЕЛ II ПРОДАЖБА И ЗАМЯНА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА**

**Чл. 38.** Общинският съвет определя:

1. жилищата, които могат да се продават на правоимащи по Закона за уреждане на жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;
2. тези, които могат да се продават на лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета от Закона за общинската собственост.

**Чл. 39.** Предложенията за решенията по предходния член се внасят от Кмета на Общината.

**Чл. 40.** Не могат да се продават:

1. общинските жилища в сгради общинска собственост, чието основно предназначение е да задоволяват административни, стопански, културни, образователни, здравни и търговски нужди;
2. резервните жилища;
3. общински жилищни сгради, предвидени за премахване или освидетелствани по реда на Закона за устройство на територията;
4. жилища, за които има изрично решение на Общинския съвет.
5. общински жилища в сгради върху терени, които подлежат на принудително отчуждаване по реда на Глава трета на Закона за общинската собственост.

/2/ Не могат да се продават общински жилища, в които са „настанени две или повече семейства, които не представляват домакинство.“

**Чл. 41.** Продажбата на общински жилища се извършва по писмено заявление на наемателите до Кмета на Общината, ако наемателят отговаря на следните условия:

1. Към датата на подаване на молбата за закупуване на общинско жилище да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, установени с Глава II, Раздел I “Общински жилища за отдаване под наем” от Наредбата;



2. Да е наемател на общинско жилище, включено в списъка по чл. 3, ал. 2 от Наредбата;

3. Да е наемател на общинско жилище, на основание настанителна заповед не по-малко от 3 години, без прекъсване, като за този период е изпълнявал задълженията си по наемния договор.

4. При реализиране на сделката, наемателят да представи служебна бележка, че няма задължения към Община Свищов и общинските фирми.

Към заявлението се прилагат настанителна заповед и декларация за семейно и имотно състояние.

**Чл. 42.** /1/ Жилищата, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство, при писмено съгласие помежду им, могат да се продадат на едно от семействата или в съсобственост.

/2/ Не могат да се продават жилища, в които са настанени две или повече семейства, които не образуват домакинство.

**Чл. 43.** /1/ В двумесечен срок от подаване на заявление за покупка се изготвя от Общинската администрация мотивирана докладна записка до Общинския съвет, както и оценка на жилището.

/2/ Въз основа на решението на Общинския съвет, в случай че бъде одобрена продажбата на общинско жилище, Кметът на Общината издава заповед и я връчва на заинтересованото лице срещу подпис. В едномесечен срок от връчване на заповедта се заплащат цената, дължимите данъци, такси и други разноски.

/3/ След плащане на сумите по ал. 2 в посочения в заповедта срок, Кметът на Общината сключва договор за продажба. Договорът по ал. 2 подлежи на вписване.

/4/ При отрицателно решение на Общински съвет, Кметът на общината прекратява образуваната преписка и уведомява писмено заявителите.

/5/ Когато плащането по ал.2 и ал.3 по договора за покупко-продажба не се извърши в определения срок, Кметът на общината прекратява образуваната преписка и уведомява писмено заявителите.

**Чл. 44.** /1/ Жилищата, свободни от наематели могат да се продават след решение на Общинския съвет при условия и ред, определени с Наредбата за провеждане на търгове, конкурси и преговори за сключване на сделки по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

/2/ След провеждането на търга или конкурса се издава заповед за определяне на спечелил кандидат-купувач. Когато бъдат извършени всички плащания, предвидени в тръжната процедура и заповедта влезе в сила се сключва договор за продажба.

/3/ Договорът по ал. 2 подлежи на вписване.

**Чл. 45.** (1) Замяна на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти - собственост на държавата, на физически или юридически лица, се извършва при условията и по реда на чл. 40 от ЗОС освен в случаите по ал. 2.

(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 по ред, определен в Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане със собствеността на Община Свищов. 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.

**Чл. 46.** (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, при условия и по ред, определени в настоящата наредба. Цената на правото на строеж се определя от общинския съвет.

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

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

(4) Нарушаването на забраните по ал. 2 и 3 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

(5) При разваляне на договора лицата, нарушили забраните по ал. 2 и 3, нямат правата по чл. 72 - 74 от Закона за собствеността.

### РАЗДЕЛ III ОБЩИНСКИ ТЕРЕНИ, ПРЕДНАЗНАЧЕНИ ЗА ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО

**Чл. 47 45.** /1/ Настоящият раздел определя специфични правила по отношение на разпореждането с общински застроени и не застроени терени, предназначени за жилищно строителство.

/2/ В случаите, когато не е предвидена специфична процедура се прилагат общите правила на разпореждане с общинска недвижима собственост, установени с Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост.

/3/ Ежегодно до 31 януари с решение на Общинския съвет се определят общинските парцели, предназначени за жилищно строителство, по отношение на които Кметът на Общината може да изпълнява процедура по учредяване право на строеж, съгласно предвижданията на подробните устройствени планове.

/4/ При възникнала необходимост списъкът на тези парцели може да се актуализира с решение на Общинския съвет.

#### ГЛАВА IV

### **„СТОПАНИСВАНЕ, ФИНАНСИРАНЕ, УПРАВЛЕНИЕ, РЕД ЗА НАСТАНЯВАНЕ, ПОЛЗВАНЕ, МОНИТОРИНГ И КОНТРОЛ НА СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА, ИЗГРАДЕНИ СЪС СРЕДСТВА ПО ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА „РЕГИОНИ В РАСТЕЖ“ 2014Г. - 2020Г.**

**Чл. 48.** (1) Общинските социални жилища, изградени със средства по Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014 г. - 2020 г. по своето предназначение служат за настаняване под наем на следните две целеви групи лица:

1. Родители с деца, вкл. непълнолетни родители, многодетни семейства, деца с влошено здраве и увреждания;

2. Хора в риск от бедност и социално изключване.

**Чл. 49.** (1) Критерии, на които трябва да отговарят лицата, посочени в чл. 48, ал. 1, т. 1 - т. 2, за да бъдат настанени в общинските социални жилища, изградени със средства по Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014 г. - 2020 г.:

1. Родителите с деца, вкл. непълнолетни родители, многодетни семейства, деца с влошено здраве и увреждания са:

- „Родители“ - биологичните родители и осиновители, както и родителите на доведени и заварени деца до 18-годишна възраст;

- „Непълнолетни родители“ - майките, ненавършили 18-годишна възраст, които са родили (осиновили) и отгледали поне едно дете над едногодишна възраст;

- „Многодетни“ са майките, родили (осиновили) и отгледали три и повече деца над едногодишна възраст;

- „Деца с влошено здраве и увреждания“ са деца на възраст до 16 години с определен вид и степен на увреждане или дете/лице на възраст от 16 до 20 години с определена степен на трайно намалена работоспособност над 71%, установена по съответния ред и със съответните документи.

А) Лицата по т. 1 трябва да отговарят и на следните критерии:

а) Обитават жилище, което не отговаря на законоустановените стандарти за жилищно строителство и проектиране.

б) Обитават жилище, което не е електрифицирано или няма достъп до питейна вода, или канализация и др.

в) В случай, че лицето е безработно, трябва да е регистрирано в Бюрото по труда – Свищов, а ако е трайно безработно - регистрация и в Дирекция “Социално подпомагане“ – гр. Свищов.

г) Лицата с влошено здраве и увреждания, с определена степен на трайно намалена работоспособност над 71 %, установена по съответния ред и със съответните документи, към момента на подаване на заявлението трябва да имат и личен лекар.

д) Децата на лицата по т. 1, които са в училищна възраст, с изключение на тези с влошено здраве и увреждания, задължително трябва да са записани и да посещават училищни институции на територията на община Свищов и да имат личен лекар.

2. Хора в риск от бедност и социално изключване са лица, чийто среден доход на член от семейството за предходните 12 календарни месеца от всички източници е по-нисък от законоустановения месечен размер на гарантирания минимален доход за страната, определен с акт на Министерския съвет, за същия период от време. Семейството включва съпрузите, не навършилите

пълнолетие деца, както и навършилите пълнолетие, ако продължават да учат, до придобиване на средно общо или професионално образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст (родени, припознати, осиновени, доведени, заварени, с изключение на сключилите брак).

Б) Лицата по т. 2 трябва да отговарят и на следните критерии:

а) Обитават жилище, което не отговаря на законоустановените стандарти за жилищно строителство и проектиране.

б) Обитават жилище, което не е електрифицирано или няма достъп до питейна вода, или канализация и др.

в) В случай, че лицето е безработно, трябва да е регистрирано в Бюрото по труда - Свищов, при трайна безработност - регистрация и в Дирекция "Социално подпомагане" – гр. Свищов.

г) Децата в училищна възраст задължително трябва да са записани и да посещават училищни институции на територията на Община Свищов и да имат личен лекар.

(2) Всички лица от целевите групи, посочените в ал. 1, т. 1 - т. 2 задължително следва да живеят/обитават жилищен фонд в лошо състояние и/или с лоша или липсваща инженерна инфраструктура и да не притежават собственост върху недвижим имот, както и да имат постоянен адрес в гр. Свищов не по-малко от 3 години към датата на подаване на заявлението за настаняване в социалното жилище.

(3) Лицата от двете целеви групи трябва да отговарят на критериите за настаняване за съответната група, за целия период на ползване на социалното жилище, с изключение на случаите на прекратяване на регистрацията в Бюрото по труда, съответно в Дирекция "Социално подпомагане" – гр. Свищов при започване на работа или обучение на лицето.

**Чл. 50. (1)** В Община Свищов се създава и води картотека на лицата от двете целеви групи, които имат право да бъдат настанени в социални жилища, изградени със средства по Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014 г. - 2020 г.“. Картотекирането се извършва въз основа на подадено от лицето до Кмета на общината заявление за картотекиране и настаняване в социално жилище, към което се прилагат следните документи:

1. Копие от лична карта на лицето и данни за трите имена, ЕГН, постоянен адрес на членовете на семейството.

2. Документи, удостоверяващи жилищните условия, при които живее лицето и семейството му към момента на подаване на заявлението – описание на обитаваното жилище съгласно посочения в заявлението образец, договор за наем, в случаите когато има сключен.

3. Информация за собственост върху недвижими имоти и ППС, за извършени сделки с недвижими имоти – удостоверява се с удостоверение от Отдел „Общински приходи“ при Община Свищов за притежаваните имоти /издава се служебно/ и удостоверение от Служба по вписванията – Свищов за извършени разпоредителни сделки за срок от 5 години назад от датата на заявлението.

4. Документ от Бюрото по труда – Свищов за регистрация като безработен.

5. Документ от Дирекция „Социално подпомагане“ – гр. Свищов за получавани от лицето социални помощи.

6. Документ от Трудово-експертна лекарска комисия /ТЕЛК/ за определяне степента на нетрудоспособност, заверен и валиден към датата на подаване на заявлението.

7. Документ, удостоверяващ доходите на семейството за последните 12 месеца, преди подаване на заявлението.

8. Документ от Районно управление „Социално осигуряване“ на НОИ за получаване на пенсия.

9. Документ, удостоверяващ, че децата в училищна възраст са записани и посещават учебна институция.

10. Документ, удостоверяващ, че лицето има личен лекар.

(2) При картотекиране на лица, без сключен граждански брак, които живеят на семейни начала, всеки от тях следва поотделно да подаде необходимите документи, изискващи се за картотекиране. Заявлението до Кмета на общината се подава от името на един от тях.

**Чл. 51. (1)** Лицата, картотекирани по реда на чл. 49, ал. 1, както и настанените в социални жилища, при промяна на условията и критериите за настаняване, в семейното и имотно състояние, както и когато са започнали индивидуално или съвместно с други лица жилищно строителство или са включени в жилищностроителна кооперация, са длъжни да уведомят писмено общинска администрация Свищов в 14-дневен срок от настъпването им и да представят документи, удостоверяващи тези обстоятелства.

**Чл. 52. (1)** Изваждат се от картотеката лица, които след включването в нея:

1. са придобили недвижими имоти;
2. са настанени в друго общинско жилище;
3. са нарушили изискванията на чл. 51;
4. при отпадане на критериите за настаняване.

**Чл. 53. (1)** Условия и ред за настаняване в социалните жилища, изградени със средства по Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014 г. - 2020 г.“.

(2) След картотекиране на лицето, семейството от двете целеви групи, което отговаря на критериите за настаняване, изброени в чл. 47, подаденото заявление, ведно с приложените документи, се разглежда от Комисия, състояща се от 7 членове, от които двама общински съветници, назначена със заповед на Кмета на Община Свищов. Комисията разглежда заявленията по реда на тяхното входиране и пореден номер в картотеката, като се ръководи и прилага критериите, изброени в чл. 49. При необходимост, член от комисията извършва проверка на място за установяване жилищните условия, при които живее лицето, като изготвя протокол за резултатите от проверката, който може да бъде придружен със снимков материал. Комисията се произнася по заявлението с решение за настаняване, обективизирано в протокол, който се представя на Кмета за одобрение.

(3) След одобрение на протокола на Комисията, лицето се уведомява писмено в 7-дневен срок, като протоколът на Комисията се оповестява на информационното табло в сградата на Общината.

(4) В 14-дневен срок от одобряването на протокола с решението на Комисията за настаняване на лицето, респ. семейството от двете целеви групи, се сключва договор за наем на социално жилище, изградено със средства по Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014 г. - 2020 г.“ за срок от 3 години. След изтичане на 3-годишния срок, срокът за настаняване не се удължава и лицето няма право да сключи нов договор за наем.

(5) Комисията заседава ежемесечно, с изключение на случаите, когато няма постъпило заявление през предходния месец.

(6) При попълване на жилищния фонд, новопостъпилите заявления се разглеждат от Комисията, като се изготвя списък на одобрените за настаняване лица, които се класират по реда на постъпване на заявленията.

**Чл. 54. (1)** Въз основа на издадена заповед от Кмета на Община Свищов се сключва договор за ползване на социалната услуга „социални жилища“, в който се определят като минимум условията на всички конкретни права и задължения, които ще имат потребителите на социалната услуга с въведени специални социални клаузи, свързани със социалния пакет, съгласно конкретните им нужди:

1. Посещение на образователна институция от децата в предучилищна и училищна възраст;
2. Включване на безработните в образователно-квалификационните програми, както и в програми за осигуряване на заетост., предложени от общината;
3. Включване в програми за социална интеграция;
4. Лицата да имат избран личен лекар, на децата да бъдат извършени задължителните имунизации и реимунизации съгласно актуалния Имунизационен календар на Република България, както и проверка на здравния им статус. да се задължат родителите да водят децата си на задължителните имунизации и проверка на здравния им статус;
5. Мерки за десегрегация и други.

**Чл. 55.** Договорните взаимоотношения се прекратяват въз основа на следните основания:

1. Отпадане на основание за ползване на социалната услуга;
2. С изтичане срока на договора;
3. При неплащане на таксата за ползване на социалната услуга в период от два месеца;
4. При отказ или неучастие в предложените програми по социалните мерки, констатирано с протокол на Комисията за контрол и мониторинг, или неизпълнение на друго задължение по договора;
5. С 30 дневно предизвестие;
6. По взаимно съгласие.

**Чл. 56. (1)** Установяват се следните норми за настаняване на лицата от двете целеви групи в социалните жилища:

1. на едно лице/едночленно семейство и двучленно семейство – едностайно жилище;
2. на тричленно семейство и семейство с повече членове – двустайно жилище.

**Чл. 57. (1)** Основната месечна наемна цена за ползване на социално жилище, състоящо се от кухня с всекидневна, спалня и сервизно помещение, изградено със средства по Оперативна програма

„Региони в растеж“ 2014г.- 2020г.“ за срок от 3 години, е в размер на 0,41 лева за един квадратен метър полезна площ.

(2) Размерът на месечната наемна цена се актуализира с решение на Общински съвет Свищов, след изготвяне на финансов анализ на разходите за поддръжка и осигуряване функционирането на сградите със социални жилища и прилежащите им пространства.“

**Чл. 58. (1)** Стопанисването и поддържането на сградния фонд на социалните жилища и прилежащите площи, изградени със средства по Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014 г. - 2020 г.“ ще се осъществява от „Комунално строителство и поддръжка“ ЕООД в съответствие с настоящата наредба. Охраната на сградите ще се осигурява от Община Свищов и се извършва чрез система за видеонаблюдение и/или назначени за тази дейност лица.

(2) Поддържането и опазването на социалните жилища, ведно с прилежащите им общи части, се извършва от лицата, настанени в тях.

(3) Целта на управлението на социалните жилища е да се следва десеграционния характер на модела на социалното жилище, чието физическо местонахождение осигурява пространствена интеграция на маргинализираните групи в обществото на територията на община Свищов и да не се допуска допринасяне на тяхната сегрегация, изолация и изключване.

**Чл. 59.** Кметът на Община Свищов се задължава да възложи услугата по предоставяне на новоизградени социални жилища за настаняване на уязвими, малцинствени и социално слаби групи от населението и други групи в неравностойно положение в съответствие с изискванията на Решение на Комисията от 20 декември 2011 година относно прилагането на член 106, параграф 2 от Договора за функционирането на Европейския съюз за държавната помощ под формата на компенсация за обществена услуга, предоставена на определени предприятия, натоварени с извършването на услуги от общ икономически интерес.

**Чл. 60. (1)** Мониторингът и контролът относно ползването на социалните жилища, изградени със средства по Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014г.- 2020 г.“ се осъществява чрез:

1. Правилник за вътрешния ред в сграда със социални жилища;
2. Проверки, извършвани от служители на общината, назначени със заповед на Кмета относно спазване критериите за настаняване и изпълнение условията на договора за наем от наемателите;
3. Създаване на досие за всеки наемател, което се поддържа актуално по отношение на обстоятелствата, свързани с критериите за настаняване;
4. Събиране и изискване от съответните институции на информация за включване и участие на лицата, настанени в социалното жилище за посещения в учебни заведения, мероприятия, занятия, програми и мерки, насочени към социалното им интегриране;
5. Членовете на Комисията по чл. 53, ал. 2 извършват ежемесечен контрол за спазване на критериите за настаняване и на мерките за социално включване на настанените лица от двете социални групи /образование, заетост, здравеопазване и др./

## ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. "Семейство" са съпрузите и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.

§ 2. "Домакинство" са съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братя и сестри.

§ 3. "Самотни родители на непълнолетни деца" по смисъла на глава втора са родители, които поради вдовство, развод или несклучване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

§ 4. "Полезна площ" по смисъла на тази наредба е сборът от площите на помещенията в жилището и терасите, измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи - стени и колони.

§5. Използвани съкращения в наредбата:

а/ ЗОС – Закон за общинската собственост

б/ ЗУТ – Закон за устройство на територията

## ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Настоящата наредба е приета на основание чл. 22, ал. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) чл. 45а и чл.47 от Закона за общинската собственост (ЗОС), с Решение № ....., Протокол № ..... от заседание на Общински съвет – Свищов, проведено на .....20..... г.

§ 2. Наредбата влиза в сила сила 3 (три) дни след публикуването ѝ в местен вестник.

§ 3. Изпълнението на Наредбата се възлага на Кмета на Община Свищов.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС: .....

/д-р Кристиян Кирилов /