

На заинтересованите лица се предоставя 30-дневен срок, считано от 12.02.2024г., за предложения и становища по настоящия проект на Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с жилища, собственост на община Трявна, реда за установяване на жилищни нужди и условията за настаняване с общински жилища

Заинтересованите лица могат да представят предложения и становища по проекта в деловодството на Община Трявна, ул.Ангел Кънчев 21 и по електронен път на e-mail: tryavna@tryavna.bg

ПРОЕКТ НА НАРЕДБА

ЗА РЕДА И УСЛОВИЯТА ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ЖИЛИЩА, СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ТРЯВНА, РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И УСЛОВИЯТА ЗА НАСТАНЯВАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА.

ГЛАВА ПЪРВА ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1 (1) / Настоящата наредба определя реда и условията за управлението и разпореждането с жилища, собственост на Община Трявна, реда за установяване на жилищни нужди и условията за настаняване с общински жилища.

(2) Общинският жилищен фонд включва общинските жилища, които по силата на закон или правна сделка са станали собственост на общината.

(3) Управлението и разпореждането с общинския жилищен фонд се осъществява от кмета на общината в съответствие с разпоредбите на настоящата Наредба и конкретните решения на общинския съвет.

(4) Организацията и контролът на дейностите по ал. 1 се осъществяват от кмета на общината.

(5) Кметовете на кметства и кметски наместници контролират дейностите по ал.1 на територията на съответните населени места.

Чл. 2. (1) По своето предназначение общинските жилища са:

1. За настаняване под наем на лица с установени жилищни нужди по реда на чл. 5;
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 определят групите жилища по ал. 1, които могат да се променят, съобразно потребностите на общината.

(3) Предоставянето и използването на общинските жилища за нежилищни нужди се забранява.

(4) Забраната по предходната алинея не се прилага в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, в които няма нуждаещи се лица, отговарящи на условията на чл. 43 и чл. 45 от ЗОС. 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. 3. (1) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

1. на едно лице - мин. 25 кв. м жилищна площ;
2. на двучленно семейство/домакинство - мин. 40 кв. м жилищна площ;
3. на тричленно семейство/домакинство - мин. 55 кв. м жилищна площ;
4. на четиричленно семейство/домакинство - мин. 70 кв. м жилищна площ;
5. на семейство/домакинство с 5 и повече членове - мин. по 15 кв. м жилищна площ в повече от нормата по предходната точка, за всеки следващ член, като тази норма не се прилага при липса на свободно такова общинско жилище.

Чл.4. (1) Наемателите на общински жилища нямат право да ги преотдават на трети лица.

(2) Липсата на по-голямо жилище не е основание за предоставяне на повече от едно жилище на едно семейство/домакинство.

(3) По изключение може да се определи допълнителна жилищна площ до 15 кв. м., когато член от семейството се нуждае от помощта на друго лице, съгласно експертно решение на Териториалната експертна лекарска комисия (ТЕЛК) или на Националната експертна лекарска комисия (НЕЛК). В едно жилище се настанява едно семейство/домакинство.

(4) В едно жилище могат да се настанят две или повече семейства/домакинства с тяхно писмено съгласие.

ГЛАВА ВТОРА

УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНА НУЖДА И НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ

Чл. 5. (1) В жилищата за отдаване под наем се настаняват нуждаещи се от жилище лица, чиято жилищна нужда е установена по реда и при условията на тази наредба.

(2) Право да кандидатстват за установяване на жилищна нужда и настаняване под наем в общинско жилище имат лица, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, или право на ползване върху тях, на територията на община Трявна и в районите на населени места от 0 до 3 категория включително, определена в Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици в Република България, освен когато за същите има влязла в сила заповед по чл. 195, ал.6 от Закона за устройство на територията или когато, или притежават идеални части от такива имоти, които отговарят на или превишават нормите за жилищно задоволяване, определени с чл.3 от тази Наредба;

2. не притежават незастроен поземлен имот, предназначен за жилищно, вилно или курортно строителство, идеални части от такъв имот и право на строеж върху него на територията на община Трявна, в районите на населени места от 0 до 3 категория включително, определена в Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици в Република България; в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км от морската брегова ивица освен когато, макар да притежават идеални части от такъв имот, техният размер не позволява обособяването им в самостоятелен поземлен имот със същото предназначение, в съответствие с изискванията на чл. 19 от Закона за устройство на територията

3. не са носители на ограничено вещно право на ползване върху имоти, по т. 1 и т. 2 или реално обособена част от такива имоти;

4. не притежават кабинети, офиси, ателиета, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност и други нежилищни имоти, предназначени за търговска или стопанска дейност или идеални части от такива имоти на територията на община Трявна или в районите на населени места от 0 до 3 категория включително;

5. не притежават друго имущество (парични средства по влогове, акции, дивиденди, селскостопанска техника и други основни и оборотни фондове) на обща стойност по-голяма от 10 хиляди лева;

6. не са извършили разпоредителни сделки с жилище през последните 5 години, с изключение на прекратяване на съсобственост, при дял не по-голям от % ид. части от имоти с РЗП до 100кв. м. или дарение в полза на Община Трявна;

7. не притежават моторни превозни средства с обща застрахователна стойност над 5 000 лева,

8. общият доход на членовете на семейството/домакинството за предходните 12 месеца, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от социални помощи и обезщетения, хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствени нежилищни

имоти под наем или аренда и др., изчислен по формулата:

$$\frac{\text{Общ доход на семейството за последните 12 месеца} - 1 \text{ МРЗ}}{\text{брой членове на семейството}} < 1 \text{ МРЗ}$$

да е под размера на една минимална работна заплата, определена за страната където:

1. МРЗ – минимална работна заплата

е под размера на минималната работна заплата, определена за страната, към датата на разглеждане на подадените документи от Комисията по чл. 7, ал. 3.

2. Общият доход на член от семейството е общият доход на семейството за последните 12 месеца, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, земеделски земи под аренда и др., след облагане със съответните данъци.

9. поне единият от пълнолетните членове на семейството има адресна регистрация в населено място на територията на община Трявна, по постоянен или настоящ адрес през последните 7 години без прекъсване. По отношение на домакинството, изискванията се прилагат за всеки от пълнолетните членове. Това правило не се прилага за кандидатстващите за настаняване граждани, когато настаняването им в друго населено място през последните десет години е придружено от регистриране на постоянен или настоящ адрес в това място поради:

а) командироване за изпълнение на военна служба в друго населено място или извън територията на страната съгласно Закона за отбраната и въоръжените сили на Република България;

б) временно настаняване в специализирани институции или специални училища за предоставяне на социални услуги;

в) задължително настаняване за лечение в лечебни заведения по Закона за здравето и др. закони;

г) обучение в друго населено място или извън страната.

10. нямат задължения за наем, вода, електроенергия и др. задължения, произтичащи от ползването на общински жилищни и нежилищни имоти.

11. не са се самонастанявали в общински жилища или срещу тях не е провеждана процедура по реда на чл. 65 от ЗОС;

12. наемното им правоотношение за общинско жилище не е прекратявано по реда на чл. 16, ал. 1, т. 1, 4 -8, т. 11, 12, 15, 16 от тази наредба.

(3) Обстоятелствата по предходната алинея се удостоверяват с декларация по образец, утвърдена от кмета на общината, попълнена и подписана от всички кандидати за настаняване в общинско жилище, навършили пълнолетие.

(4) Към искането и декларацията се прилагат за всички пълнолетни членове на семейството/домакинството и:

1. удостоверение/справка от Агенцията по вписванията за вписванията, отбелязванията и заличаванията направени на името на лицата;/при наличие на имот /

2. служебна бележка за доходите на всички работещи в семейството за последните 12 месеца, формирани от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, земеделски земи под аренда и др., след облагане със съответните данъци

3. удостоверение/справка от дирекция „Социално подпомагане“ за изплащани помощи за предходните 12 месеца и/или съответния документ от дирекция „Бюро по труда“ за периодите на регистрация на безработните членовете на семейството/домакинството/;

4. удостоверение от ТП на НОИ за размера на получаваната пенсия за предходните 12 месеца - за пенсионерите, или удостоверение за размера на получаваното обезщетение от безработните лица.

5. документ за правно основание на обитаваното жилище - Договор за наем, право на ползване, декларация, за обитавано жилище, документ за собственост
6. документ удостоверяващ, че лицето е студент - за студентите;
7. експертно решение от ТЕЛК/НЕЛК (ако има такова).
8. удостоверение от учебно заведение за пълнолетно дете, че е записано като ученик.
9. когато е декларирано имущество към заявлението се прилагат документи за застрахователна стойност на МПС, селскостопански машини и удостоверения за данъчни оценки за недвижимите имоти.
10. Други приложими документи – при необходимост

(5) Общинска администрация се снабдява по служебен път с необходимите документи по предходната алинея, до които има предоставен безплатен и свободен достъп чрез средата за междурегистров обмен RegiX или чрез друг регистър, до който има достъп.

(6) Лицата, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите съответните обстоятелства, не се настаняват в жилище, като в този случай заявителят и неговият съпруг/а нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.

(7) В случаите, когато кандидатстващите отговарят на всички условия, определени в чл. 5, ал. 2, с изключение на т. 8 от същата алинея, могат да бъдат настанени в общински жилища по пазарни цени, при липса на ненастанени картотекирани лица от съответната група и при наличие на свободни такива жилища. Пазарните цени се определят от оценители, отговарящи на закона за независимите оценители.

Чл. 6. (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл. 5, се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. незаемащи жилищна площ или ползващи нежилищни помещения като бараки, изби, подпокривни пространства и други непригодни за ползване помещения не по-малко от една година преди подаване на заявлението за картотекиране;

2. живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения за това ред;

3. живеещи при условията на свободно договаряне не по-малко от шест месеца преди подаване на заявлението за картотекиране, с наемодател по договора за наем – лице, което не е роднина на заявителя или на член от неговото семейство по права линия без ограничение, а по съребрена линия – до втора степен включително;

4. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите за настаняване по чл. 3.

(2) Подреждането на лицата, семействата и домакинствата в една и съща група по ал. 1 се извършва на база методика за обща оценка, която включва следните показатели: „Заетост” (З), „Семейно положение” (СП), „Здравословно състояние” (ЗС).

Общата оценка (ОЦ) на всяко от лицата, семействата и домакинствата представлява сбор от трите горесцитирани показатели, съобразно формулата:

$$ОЦ = З + СП + ЗС$$

Максималният сбор на ОЦ е 100 точки.

Максималният сбор точки по отделните показатели е както следва:

- | | | |
|---|------------------------|-------------|
| - | заетост | - 40 точки; |
| - | семейно положение | - 40 точки; |
| - | здравословно състояние | - 20 точки. |

(3) Критерии за оценка по отделните показатели:

1. Заетост:

- | | | |
|----|-----------|-------------|
| а) | работещ | - 40 точки; |
| б) | студент | - 30 точки; |
| в) | пенсионер | - 20 точки; |

- | | | |
|-----------------------------------|--|-------------|
| г) | безработен | - 10 точки. |
| 2. Семейно положение: | | |
| а) | семейства/домакинства с деца | - 40 точки; |
| б) | родител, отглеждащ сам дете/деца | - 30 точки; |
| в) | семейства/домакинства без деца | - 20 точки; |
| г) | самостоятелно живеещо лице | - 10 точки. |
| 3. Здравословно състояние: | | |
| а) | лице с трайни увреждания с над 90 %
намалена работоспособност | -20 точки; |
| б) | лице със 71 % и над 71 % намалена работоспособност | -18 точки; |
| в) | лице с 50 % и над 50 % намалена работоспособност | -16 точки; |
| г) | лице с под 50 % намалена работоспособност | -14 точки; |
| д) | лице без установена намалена работоспособност | -12 точки. |

(3) По показатели 1 и 3 на предходната алинея се оценяват всички членове на семейството/домакинството. Получените за всяко едно от лицата оценки по отделните критерии на показателите се сумират и получения общ сбор, за конкретния показател, се разделя на броя на членовете на семейството/домакинството.

(4) При равен брой точки на общата оценка на лицата, семействата и домакинствата, предимство се дава на по-продължителната по време картотека.

Чл. 7.(1) В Общината се води картотека на лицата, семействата и домакинствата с установена жилищна нужда, които отговарят на условията по чл. 5.

(2) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на искане и декларация по образец, утвърден от кмета на общината и представените документи по чл.5, ал.2, ал.3,

(3) Кметът на общината назначава комисия за картотекиране на нуждаещите се.

(4) Комисията разглежда в двумесечен срок подадените искания и декларации, взема решение за включване или невключване в картотеката и установява жилищната нужда на отделните лица, семейства и домакинства по групи, съгласно чл. 6.

(5) Решението на Комисията се съобщава на заявителите и може да се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл. 8. (1) Нуждаещите се от жилище остават картотекирани и когато учат в друго населено място или извън страната.

(2) Обстоятелствата по предходната алинея се удостоверяват със съответните документи.

Чл. 9. (1) Картотекираните по реда на тази глава, са длъжни на всеки две години до 31 декември, както и в четиринадесет дневен срок при промяна в данните и обстоятелствата по чл. 5 да подадат нова декларация по чл. 5, ал. 3.

(2) Картотекирани или настанени в общински жилища лица, които започват индивидуално или групово жилищно строителство, или са включени в жилищностроителни кооперации, уведомяват писмено Общината в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж. В тези случаи, настанените в общински жилища могат да продължат да ги обитават за период не по-дълъг от 3 календарни години, считано от датата на издаденото разрешение за строеж.

Чл. 10. (1) Изваждат се от картотеката лица, семейства и домакинства:

1. които, след определяне на жилищната им нужда, вече не отговарят на условията на чл. 5, ал. 2.
2. включени в строителство по чл. 9, ал. 2 след изтичане на 3 календарни години, считано от датата на издаденото разрешение за строеж;
3. настанени в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл. 3.
4. които не са подали декларации или уведомления, съгласно изискванията на чл. 9;
5. при отказ от получаване на настанителна заповед или сключване на договор за отдаване под наем.

(2) Изваждането от картотеката се извършва с решение на Комисията по чл. 7, ал.3. Решението

се съобщава на заинтересованите лица и може да се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(3) Извадените от картотеката на основание ал. 1, т. 4 и т. 5 губят право да бъдат картотекирани отново за срок от 1 година.

Чл. 11. Документите, подадени при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общинската администрация, както следва:

1. на включените в картотеката - до отпадане на основанието за картотекиране;
2. на невключените в картотеката - 3 години;
3. извадените от картотеката - 5 години от датата на изваждането.

Чл. 12. (1) Поредността в групите на картотекираните лица, семейства и домакинства, отговарящи на условията по чл. 5, се актуализира с протокол от Комисията по чл. 7, ал. 3, съобразно с подадените декларации по чл. 9, ал. 1.

(2) С утвърдения от кмета на Общината Протокол на комисията по чл. 7, ал. 3 от тази Наредба се пристъпва към настаняване на лицата, семействата и домакинствата, в зависимост от свободните жилища.

Чл. 13. (1) Жилищата за настаняване на лицата се определят по нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 3.

(2) Настаняването се извършва със заповед на Кмета на общината. В заповедта се посочват вида и местонахождението на жилището, данните на лицата, срок за настаняване, който не може да бъде по-дълъг от 1 година и срок за сключване на договор за наем. Настаняване се извършва само при положение, че всички членове на семейството отговарят на условията чл. 5. При настаняването се вземат предвид настъпилите промени.

Чл.14. Настанителната заповед има действие за всички членове на семейството на настаненото лице.

Чл. 15. (1) Заповедта се подписва от настаненото лице или се получава от пълномощник съобразно правилата, установени в чл. 18 от Административнопроцесуалния кодекс.

(2) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем с настаненото лице:

(3) При изтичане на срокът за настаняване, наемното правоотношение с наематели на общински жилища, може да бъде продължено с нов договор, само ако наемателите отговарят на следните изисквания:

1. да отговарят на условията за настаняване под наем в общинско жилище, утвърдени с чл. 5;
2. преди изтичане на срока за настаняване да са подали искане и декларация (по образец) и съответните документи за продължаване на наемните им правоотношения.
3. лицето е заплатило всички наемни вноски и консумативи и др. разходи по предходния договор.

(4) Продължаване на наемното правоотношение се извършва, след решение на Комисията по чл. 7, ал. 3, със заповед на Кмета на общината и сключване на нов договор за наем. Настаняване се извършва само при положение, че всички членове на семейството отговарят на условията чл. 5. При настаняването се вземат предвид настъпилите промени.

(5) При сключване на договор за наем, бъдещият наемател е длъжен да внесе гаранционна вноска в размер на три договорени месечни наемни вноски. Тази сума служи за гаранция за изпълнение на клаузите по договора, за обезпечаване на задължения за наемни вноски и консумативи и/или вреди причинени от наемателя и/или от трети лица върху наетия обект. Ако клаузите са изпълнени и са платени всички наемни вноски, консумативи и вреди причинени от наемателя и/или от трети лица върху наетия обект. Гаранционната вноска се внася в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта по чл.13, ал.2. Ако вноската не бъде внесена в този срок заповедта се отменя.

(6) Жилището се предава на наемателя след представяне от негова страна на удостоверения за открити нови или прехвърлени на негово име съществуващи партии на жилището към съответните експлоатационни дружества и подписване на приемо-предавателен протокол между наемодателя и наемателя за фактическо предаване и приемане на жилището, но не по-късно от един месец след сключване на договора за наем.

Чл. 16. (1) Наемателите на общински жилища са длъжни ежегодно в срок до един месец преди изтичане на срока на сключения договор за наем, да подадат декларация по чл. 5, ал. 3, както

и в четиринадесетдневен срок при промяна в данните и обстоятелствата по чл.5, ал. 2.

(2) При възможност на Общината и при подадено мотивирано писмено искане от наематели, същите могат да бъдат пренастанени в друго жилище.

(3) В случаите по ал. 2, след решение на Комисията по чл. 7, ал. 3, се издава нова заповед за настаняване със срок до изтичане на наемния срок на първоначалната заповед, сключва се нов договор за наем.

Чл. 17. (1) При констатация на комисията по чл. 7, ал. 3 за надвишаване доходите на наемателя, по чл. 5, ал. 2, т.8, наемното правоотношение може да бъде продължено по наемни цени, определени от лицензиран оценител, при липса на ненастанени картотекирани лица от съответната група и при наличие на свободни такива жилища. Наемното правоотношение се продължава със сключване на нов договор.

Чл. 18. (1) Наемното правоотношение се прекратяват поради:

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, установено с констативен протокол от комисията по чл.17, ал.1.;

5. необитаване на общинското жилище за повече от 6 месеца, считано от датата на установяване на обстоятелството с констативен протокол от комисията по чл.17, ал.1.;

6. използване на жилището не по предназначение; установено с констативен протокол от комисията по чл.17, ал.1;

7. нарушаване на добрите нрави и системно нарушаване на обществения ред / констатирано трикратно нарушаване от органите на МВР/

8. невъзстановяване на такса „Битови отпадъци” за предходната година;

9. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения, при необходимост от събаряне на сградата или при промяна предназначението на жилището по чл. 2, ал. 1 от тази Наредба;

10. подадено писмено предизвестие от наемателя;

11. обитаване на жилището и от лица, семейства и домакинства, различни от наемателите; констатирано с протокол на комисията по чл.17, ал.1

12. посочване на неверни данни или непосочване в декларацията на данни и обстоятелства по чл. 5, ал. 3;

13. осъждане на наемател за престъпление от общ характер;

14. 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;

15. неизпълнение на задължението за уведомяване при промяна в обстоятелствата по чл.5, ал.2

16. неизпълнение на задължението за откриване на партии към съответните експлоатационни дружества и подписване на приемо – предавателен протокол за фактическо предаване и приемане на жилището

(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 Административнопроцесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

(4) При прекратяване на наемното правоотношение, на основание на чл. 18, ал. 1, т. 9, след издаване на заповедта по ал. 2 може да бъде издадена настанителна заповед за друго общинско жилище, при наличие на свободно жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване.

(5) 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-описа се предоставя на адресатите на

заповедта.

(6) Вещите се съхраняват по реда и при условията на Закона за собствеността.

ГЛАВА ТРЕТА КОНТРОЛ, МОНИТОРИНГ, САНКЦИИ

Чл. 19. (1) Кметът на общината определя със заповед комисия от служители на общината за контрол и мониторинг за ползването на общинските жилища

(2) Комисията по ал. 1:

1. създава досие за всеки наемател, което се поддържа актуално по отношение на обстоятелствата, свързани с критериите за настаняване;

2. извършва проверки и изисква информация от компетентните институции за наличието, липсата или промяната на обстоятелствата, които са предвидени по силата на тази наредба;

3. при установяване щети и/или липси на оборудване или обзавеждане дава едномесечен срок на наемателите за отстраняване на щетите и/или възстановяване на липсата;

4. след изтичане на дадените срокове по т. 5 и т. 6 извършва повторна проверка за установяване изпълнението на дадените предписания.

(3) Въз основа на становището на комисията се предприемат съответните действия спрямо наемателите, съобразно предвидените санкции и неустойки в договора за отдаване под наем. Въз основа на становището комисията може да отправи предложение до кмета на общината за прекратяване на наемното правоотношение с наемателя, в случай че има основание за това.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл. 20. (1) В общинските ведомствени жилища се настаняват временно, до прекратяване на трудовите или служебни правоотношения, служители в общинската администрация, служители във второстепенни разпоредители с бюджет към Общината, специалисти, работещи в звената, които са на бюджетна издръжка български или чуждестранни граждани-специалисти в съответните области на науката, културата, медицината и др. значими за общината области, работещи на територията на община Трявна, вкл. техните семейства, които не притежават годно за постоянно обитаване жилище на територията на община Трявна.

(2) Служителите, които са кандидати за настаняване във ведомствени жилища, се картотекират от комисията по чл. 7, ал. 3 от тази Наредба, въз основа на молба и декларация за семейно и имотно състояние и служебна бележка, че заема длъжност в администрация или учреждение на пълна издръжка от общинския или държавен бюджет, или друг работодател за специалисти в съответните области на науката, културата, медицината и др.

(3) Подадените по предходната алинея искания, се разглеждат от Комисията по чл. 7, ал. 3, която след преценка на обстоятелствата изготвя мотивирано предложение до Кмета за настаняване или за отказ от настаняване.

(4) Настаняването се извършва със заповед на Кмета на общината, в която се посочват: вида и местонахождението на жилището, основанието за настаняване, данните на лицата, срок за настаняване и срок за сключване на договор за наем.

(5) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем с настаненото лице, в който се определят: ред за предаване и приемане на имота; права и задължения на наемателя и наемодателя; наемна цена; срок за настаняване; отговорност при неизпълнение и други условия по наемното правоотношение, гаранционна вноска в размер на три месечни наемни вноски, служеща за обезпечаване на задължения за наеми, консумативи и/или вреди причинени от наемателя и/или от трети лица върху наетия обект. Срокът на договора за наем може да бъде до пет години, но не по късно от един месец след прекратяване на трудовото или служебното правоотношение на наемателя. Преди изтичане на срока на настаняване, наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят към този момент отговаря на условията за настаняване под наем във ведомствено жилище.

(6) При сключване на договор за наем, бъдещият наемател е длъжен да внесе гаранционна вноска в размер на три договорени месечни наемни вноски. Тази сума служи за гаранция за изпълнение на клаузите по договора, за обезпечаване на задължения за наемни вноски и консумативи и/или вреди причинени от наемателя и/или от трети лица върху наетия обект. Ако клаузите са изпълнени и са платени всички наемни вноски, консумативи и вреди причинени от наемателя и/или от трети лица върху наетия обект. Гаранционната вноска се внася в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта по ал.4. Ако вноската не бъде внесена в този срок заповедта се отменя.

(7) Жилището се предава на наемателя след представяне от негова страна на удостоверения за открити нови или преименувани на негово име съществуващи партии на жилището към съответните експлоатационни дружества и подписване на приемо-предавателен протокол между наемодателя и наемателя за фактическо предаване и приемане на жилището, но не по-късно от един месец след сключване на договора за наем.

(8) Наемното правоотношение се прекратява при прекратяване на трудовите или служебни правоотношения на наемателя и при условията на чл.18.

(9) Лицата, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите съответните обстоятелства, не се настаняват във ведомствено жилище, като в този случай заявителят и неговият съпруг/а нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години

(10) Общинските ведомствени жилища не могат да бъдат продавани, освен в случаите по чл. 48, ал. 2 от ЗОС.

ГЛАВА ПЕТА РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл. 21. В резервните жилища се настаняват за срок не по-дълъг от две години, лица:

1. жилищата, на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване;
2. в семействата, на които са налице остри социални и здравословни проблеми.

Чл. 22. Не се допуска настаняване в резервни жилища на лица, семейства и домакинства, чиито собствени жилища по тяхна вина са станали негодни за ползване или подлежат на премахване по реда на Закона за устройство на територията.

Чл. 23. (1) Нуждаещите се лица, семейства и домакинства подават искане за настаняване до Кмета на общината, придружено от декларация, отразяваща обстоятелствата по чл. 5, ал.2 и съответните документи, които удостоверяват всяко едно от тях.

(2) Исканията се разглеждат от Комисията по чл. 7, ал. 3, която след събиране на всички необходими документи и данни, изготвя предложение до Кмета на общината за настаняване или за отказ от настаняване на нуждаещите се лица.

(3) Решението на Комисията се съобщава на заявителите и може да се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл.24. (1) Настаняването се извършва със заповед на Кмета на общината. В заповедта се посочват вида и местонахождението на жилището, данните на лицата, срок за настаняване, който не може да бъде по-дълъг от 2 години и срок за сключване на договор за наем.

(2) Въз основа на заповедта по ал. 1 се сключва писмен договор за наем с настаненото лице, в който се определят: ред за предаване и приемане на имота; права и задължения на наемателя и наемодателя; наемна цена; срок за настаняване; отговорност при неизпълнение и други условия по наемното правоотношение, еднократна гаранционна вноска в размер на тримесечен наем, служеща за обезпечаване на задължения и/или вреди причинени от наемателя и/или от

трети лица върху наетия обект.,

(3) В едномесечен срок от подписване на приемо-предавателен протокол за фактическо предаване и приемане на жилището наемателят представя удостоверения за открити нови или преименувани на негово име съществуващи партии на жилището към съответните експлоатационни дружества.

Чл. 25. (1) След изтичане на срока за настаняване в резервно жилище и в случай, че няма промяна в обстоятелствата, при които са настанени лицата, семействата и домакинствата, същите могат да подадат искане до Кмета на общината за картотекиране и настаняване в общинско жилище от групата по чл.6, ал. 1, т. 2.

(2) В случай, че няма свободно жилище, а лицата, семействата и домакинствата отговарят на условията за картотекиране Кметът на общината издава заповед за нов срок за настаняване не по-дълъг от 2 години, по реда на чл. 21.

Чл. 26. При настаняване в резервни жилища нормите за жилищно задоволяване, утвърдени в чл. 3 не се прилагат.

Чл. 27. Наемното правоотношение се прекратява при условията и реда на чл. 18 от настоящата наредба

Чл. 28. Резервните общински жилища не могат да се продават.

ГЛАВА ШЕСТА

ЖИЛИЩА ЗА ПРОДАЖБА, ЗАМЯНА И ОБЕЗЩЕТЯВАНЕ НА БИВШИ СОБСТВЕНИЦИ, ЧИИТО ИМОТИ СА ОТЧУЖДЕНИ ЗА ОБЩИНСКИ НУЖДИ

Чл. 29. (1) Общинският съвет, по предложение на Кмета на общината, приема списък с жилищата за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди.

(2) Продажбата на общински жилища се извършва, при условията и реда на тази наредба на:

1. правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищноспестовни влогове;
2. наематели на общински жилища;
3. лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета от ЗОС;
4. други лица (физически или юридически).

Чл. 30. Свободни общински жилища, включени в списъка по чл. 29, ал. 1 могат да се продават на правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищноспестовни влогове, чрез публичен търг по реда и условията на Наредбата по чл. 8 ал. 2 от ЗОС.

Чл. 31. (1) Наематели на общински жилища могат да ги закупят, ако отговарят едновременно на следните условия:

1. да отговарят на условията за настаняване под наем в общинско жилище, утвърдени с чл. 5.
2. при подаване на искане и декларация за закупуване на общинското жилище да не са неизправна страна по договора за наем.
3. да са наематели на общинско жилище не по-малко от 10 години без прекъсване.
4. да са подали писмено искане за закупуване на жилището до Кмета на общината, придружено от декларация по чл. 5, ал. 3.

(2) Общинско жилище, в което като наематели са настанени семействата на низходящи и възходящи, или братя и сестри, може да бъде продадено едновременно на наемателите в съсобственост в идеални части или на някой от тях при постигнато съгласие, изразено в писмена форма, с нотариална заверка на подписите.

(3) Комисията по чл. 7, ал. 3 извършва проверка за обстоятелствата по ал. 1 и излиза с мотивирано решение.

(4) Продажбата на жилището се извършва по пазарни цени, определени от независим

лицензиран оценител на имоти. За възлагане на оценката наемателят на общинско жилище внася в касата на Общината депозит в размер на 200.00 (двеста) лева, като при осъществяване на продажбата, депозитът се приспада от продажната цена. При отказ от страна на наемателя да закупи жилището, депозитната вноска не му се възстановява.

(5) Общински жилища, които са къщи или етажи от къщи с прилежащи терени, не могат да се продават, освен на публичен търг, по реда предвиден в Наредбата по чл. 8 ал. 2 от ЗОС, след Решение на Общинския съвет.

Чл. 32. (1) Продажбата на жилища на други лица (физически и юридически) се извършва от Кмета на общината, след решение на Общински съвет, на публичен търг, по реда, предвиден в Наредбата по чл. 8 ал. 2 от ЗОС.

(2) Началната тръжна цена се определя по реда, предвиден в Наредбата по чл. 8 ал. 2 от ЗОС, и се утвърждава от Общински съвет.

Чл. 33. (1) Оценката за продажба на жилищата се изготвя от независим лицензиран оценител. Редът и условията за възлагане извършването на оценката се определя от Кмета на община Трявна.

(2) Продажбата се извършва със заповед на Кмета на общината, след решение на Общински съвет, в което се определя продажната цена, която не може да бъде по-ниска от данъчната оценка на имота, както и ред и условия за заплащането ѝ.

(3) Ако в посочения в заповедта по ал. 2 срок за плащане, купувачът не плати дължимите суми, преписката се прекратява.

(4) След като купувачът извърши всички плащания, посочени в заповедта по ал. 2, се сключва договор за продажба, който се подписва от Кмета на общината и от купувача.

(5) Договорът за продажба се вписва от купувача в агенцията по вписванията, след което два екземпляра от вписания договор се представят в Община Трявна за отписване на имота от актовете книги за общинска собственост.

(6) Замяна на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти - собственост на държавата, на физически или юридически лица се извършва по реда на чл. 40 от ЗОС.

Чл. 34. /1/ Не могат да се продават или заменят общински жилища:

1. в сгради, чието основно предназначение е да задоволяват административни, стопански, културни и търговски нужди;

2. в сгради, които не се запазват съобразно предвижданията на ЗРП или са освидетелствани по реда на чл.195 от ЗУТ.

/2/ Не могат да бъдат продавани резервни жилища.

/3/ Жилищата по предходната алинея не могат да се заменят с имоти на физически или юридически лица.

ГЛАВА СЕДМА

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНИ ЦЕНИ ЗА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.35. (1) Наемната цена на общинските жилища се определя, съгласно Приложение № 1 от настоящата наредба. Определената месечна наемна цена се увеличава с 5 % на всеки 12 календарни месеца.

(2) Когато наетата жилищна площ от едно семейство е над нормативите за жилищно задоволяване по тази наредба и няма по-малко жилище, в което семейството да бъде настанено, или от жилището не може да бъде отделена самостоятелна стая, която семейството не иска да наеме, разликата за всеки квадратен метър над тази норма се заплаща в двоен размер по установената наемна цена за всеки квадратен метър полезна площ за 1 кв. м.

(3) Наемната цена за 1 кв. м. на складовите помещения (мази, тавани) е в размер на 10 % от формираната по предходната алинея наемна цена за 1 кв. м. полезна площ.

(4) Месечната наемна цена за общинско жилище е сбор от определените по предходните две алинеи цени.

Чл. 36. (1) Когато наетото от едно лице, семейство или домакинство жилище е над нормите за жилищно задоволяване, съгласно чл. 3, ал. 1, разликата за всеки кв. м се заплаща в двоен размер по установената наемна цена за кв. м. полезна площ.

(2) При частично освобождаване на жилище, в което са били настанени две и повече семейства, оставащите наематели имат право да наемат освободената част от жилището. Ако новата обща площ надхвърли нормите по тази наредба, разликата за всеки квадратен метър над тази норма се заплаща в двоен размер по установената наемна цена за всеки квадратен метър полезна площ.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. По смисъла на тази наредба:

1. „Семейството“ включва:

а) съпрузите, ненавършилите пълнолетие деца, както и навършилите пълнолетие, ако продължават да учат, до завършване на средното им образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст (родени, припознати, осиновени, доведени, заварени), с изключение на сключилите брак;

б) съвместно живеещи родители без сключен граждански брак, които съжителстват на един настоящ адрес, техните ненавършили пълнолетие деца, както и навършилите пълнолетие, ако продължават да учат, до завършване на средното им образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст (родени, припознати, осиновени), с изключение на сключилите брак;

в) родителят и неговите/нейните ненавършили пълнолетие деца, както и навършилите пълнолетие, ако продължават да учат, до завършване на средното им образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст (родени, припознати, осиновени), с изключение на сключилите брак“.

2. „Домакинство“ са две и повече лица, които живеят заедно в едно жилище или в част от жилище, както и едно лице, което живее в самостоятелно жилище, в стая, или в част от нея към дадено жилище, живее на самостоятелен бюджет по отношение на разходите за хранене и разходите за задоволяване на други потребности.

3. „Родител, отглеждащ сам дете/деца“ е родител, който поради вдовство, развод или несклучване на брак се грижи сам за отглеждане на непълнолетните си деца, както и навършилите пълнолетие, ако продължават да учат, до придобиване на средно образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст (родени, припознати, осиновени, доведени, заварени, с изключение на сключилите брак).

4. „Консумативни разноски“ са разходите за електрическа енергия, вода, такса битови отпадъци и други такива, свързани с поддържане и обитаване на жилището.

5. „Жилищна площ“ е сборът от площите на помещенията в жилището с основно предназначение - дневни, спални, детски стаи и столови (без кухни-столови), измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи - стени и колони.

6. „Полезна площ“ представлява сумарната площ на всички помещения в жилището, мерена по вътрешните очертания на зидовете и цялата площ на балкони, лоджии, веранди и тераси. В полезната площ не се включва площта, заета от ограждащите и разпределителните стени на жилището и площта на складовите помещения.

7. „Жилище“ е група от функционално и пространствено обединени помещения и отворени покрити и открити пространства, за задоволяване на жилищни нужди.

§ 2. Границите на зоните, посочени в Приложение 1, са тези, определени в Тарифата към Наредбата по чл.8, ал. 2 от ЗОС.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Тази наредба се издава на основание чл. 45а от ЗАКОНА ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ и отменя Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди

на гражданите, настаняване под наем и разпореждане с общински жилища Приета с решение № 120, взето на заседание на Общински съвет Трявна на 29.09.2008 г., протокол № 10 Изменена с Решение № 81 от 20.04.2012 г., изм. с Решение № 23 от 04.04.2013 г., изм. с Решение № 187 от 18.12.2013 г., изм. и доп. с Решение № 48 от 20.03.2018 г., изм. с Решение № 112 от 02.08.2018 г., изм. с Решение № 87/23.05.2019 г./

§ 2. Започналите процедури на общински жилища до влизане в сила на настоящата НАРЕДБА се довършват по реда на отменената Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване под наем и разпореждане с общински жилища /

§ 3. Настоящата Наредба е приета с Решение № На Общински съвет Трявна и влиза в сила три дни от датата на публикуване на Наредбата на интернет страницата на Община Трявна

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

Базисна цена на 1 кв. м полезна площ – 1.00 лева месечно

№	Показатели	Намаление %	Увеличение %
A.	Местонахождение на жилищата според зоните, в които попадат		

№	Показатели	Намаление %	Увеличение %
2	Първа зона	-	17
3	Втора зона	-	12
4	Трета зона	7	-
5	Четвърта зона	12	-
B.	Конструкция на сградите		
1	Жилище в паянтови и полумасивни сгради	25	-
2	Жилище в масивни сгради	12	-
3	Жилище в сгради с монолитни или сглобяеми скелетни рамкови стоманобетонни конструкции: „пакетоповдигащи плочи”, скелетно-безгредови конструкции и конструкции, изградени с „едроразмерен” и „пълзящ” кофраж		7
B.	Разположение на жилищата във височина		
1	Втори етаж при двуетажна жилищна сграда	-	8
2	Втори и по-висок етаж, когато не е последен	-	7
3	Последен етаж при жилищни сгради на 3 и повече етажи	4	-
4	За жилище с височина на пода 0.30 м спрямо горното ниво на терена	1 за всеки пълни 10 см	-
Г.	Преобладаващо изложение на жилището (без сервизните) помещения		
1	Юг	-	4
2	Север	4	-
Д.	Благоустройствено съоръжаване		
1	За жилище в сграда над 5 етажа без асансьор	7	-
2	За жилище с централно отопление	-	5
3	За жилище без складово помещение (мази, тавани)	5	-
4	Без водопровод или канализация в жилището (използване на септични ями)	10	-
5	За жилище без баня	10	-

