

НАРЕДБА

за условията и реда за установяване жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища

*Приета с Реш. №62/ 30.01.2020год., изм. и доп. с Реш. №
948/07.04.2022год. и с Реш. № 1641/27.07.2023год.*

ГЛАВА ПЪРВА

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1. С тази наредба се определят условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняването под наем и продажбата на общински жилища, в съответствие със Закона за общинската собственост и другите разпоредби на действащото законодателство.

Чл.2. (1) Кметът на Общината организира, ръководи и контролира управлението на общинските жилища.

(2) Контролът по стопанисването на общинските жилища се извършва от Община Сливен.

Чл.3. (1) Кметът на общината назначава комисия, която разглежда постъпилите молби за настаняване в общински жилища, картотекира нуждаещите се от жилище граждани, съобразно определените с тази наредба ред и критерии и прави предложение за настаняване.

(2) Състава на Комисията е минимум 5 членен, като задължително се включват лекар и юрист.

(3) Редът и правилата за работата на комисията се утвърждават от кмета на общината.

Чл.4 (1) По своето предназначение общинските жилища са:

1. за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. за продажба и обезщетяване на бивши собственици, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава III от ЗОС;
3. ведомствени;
4. резервни.

(2) Разпределението на общинските жилища по смисъла на ал.1 се определя от общинския съвет в срок до 31 януари по предложение на Кмета на Общината. Промени в разпределението могат да се извършват съобразно потребностите в общината по реда на неговото приемане.

(3) Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се забранява, освен в случаите по чл.42, ал.4 от ЗОС, след промяна на предназначението им по реда на ЗУТ.

ГЛАВА ВТОРА

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл.5. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл.4, ал.1, т.1 от настоящата наредба имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. Не притежават:

а) жилище или жилищен поземлен имот или повече от ½ идеални части от такива на територията на Община Сливен;

б) вила или вилен поземлен имот или повече от ½ идеални части от такива на територията на Община Сливен;

в) в собственост имот или учредено право на ползване върху имот с данъчна оценка над 12 лв./кв.м. в селищните образувания до гр. Сливен;

2. Не са прехвърляли имоти по т.1 на други лица в срок от 10 години преди подаване на декларацията, с изключение на дарение в полза на държавата, общината или юридически лица с нестопанска цел, както и не са прехвърляли имоти със запазено право на ползване или обитаване. В случаите на прехвърляне на собственост или учредяване право на ползване върху имот в селищните образувания на гр.Сливен се взема предвид данъчната оценка към момента на извършване на сделката;

3. Не притежават фабрики, работилници, магазини, офиси, ателиета, складове за търговска и стопанска дейност или идеални части от такива имоти.

4. Не притежават друго имущество / парични средства по влогове над 1000 лв., ценни книги, акции, земеделски земи или други имоти/ на обща стойност по-голяма от 20 000 /двадесет хиляди лв./ лева.

5. Не притежават дялово участие в търговски дружества и кооперации.

6. Имат брутен месечен доход на член от семейството до 1,5 минимални работни заплати за едночленните семейства, до 1,25 минимални работни заплати за двучленните семейства, а за тричленни и с по-голяма численост семейства - до 1 минимална работна заплата за член от семейството;

7. Поне един член на семейството има постоянен или настоящ адрес на територията на Община Сливен, като към момента на картотекиране, адресната регистрация в гр. Сливен или съответното населено място в Общината е без прекъсване за последните 5 години, с изключение на случаите, когато лицата са учащи в други населени места и на чл.43, т.3 от ЗОС.

8. Не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано по чл.46, ал. 1, т.1-5 и т.8 от ЗОС;

9. Няма парични задължения към общинския бюджет.

10. Не се картотекират лица с постоянен или настоящ адрес в общинско жилище, за което има непогасени задължения към общината.

(2) Обстоятелствата по чл.5, ал.1 се установяват както следва:

1. по т.1 - служебно с удостоверение от МДТ за територията на Община Сливен

2. по т.2 - с удостоверение от Службата по вписвания, че не е прехвърляно

недвижимо имущество за последните 10 години

3. по т.3 - служебно с удостоверение от МДТ за територията на община Сливен

4. по т.4 - с декларация

5. по т.6 - с представяне на следните документи:

а) със служебна бележка за дохода по месторабота за последните 12 месеца преди подаването на молбата,

б) документ от бюро по труда в Сливен за регистрация или не като безработен,

в) документ от Териториално поделение на Националния осигурителен институт - НОИ за получаване или не на пенсия или друг документ удостоверяващ доходите на кандидатите,

г) документ от Дирекция „Социално подпомагане”- Сливен, че лицето получава или не целогодишно помощи за изисквания период по Закона за социално подпомагане ЗСП и Правилника за неговото приложение ППЗСП, както и други документи доказващи социално затруднено положение.

д) удостоверение от Общинска служба по земеделие - Сливен за доходи от земеделски земи под аренда.

6. по т.7, т.8, и т.10- от комисията по чл.3, ал.1 от Наредбата

7. по т.9 - с удостоверение от МДТ

(3) Стойността на притежаваното имущество по чл.5, ал.1, т.4 се определя по номинал и данъчна оценка.

Чл.6. (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.5, се подреждат в зависимост от степента на жилищните им нужди в следните групи:

1. лица, жилищата на които са възстановени на бившите им собственици по реда на чл.7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени имоти;

2. наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция;

3. лица, незаемащи жилищна площ и ползващи не по-малко от година за жилища нежилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и такива, негодни за обитаване, вредни в санитарно- хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения за това ред;

4. семейства, наемащи жилищни помещения въз основа на свободно договаряне - минимум 1 /една/ година, до момента на подаване на документи за картотекиране.

5. друг вид обитаване на жилища.

(2) Заемането на помещения по ал.1, т.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) Обстоятелството по чл.6, ал.1, т.4 се удостоверява чрез представяне на нотариално заверен писмен договор с наемодателя, който да не е родител или роднина по права или съребрена линия до IV степен вкл.

(4) При подреждане на 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 над 50 % загуба на работоспособност, удостоверено с експертно решение на ТЕЛК, НЕЛК.
4. млади семейства;
5. семейства, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия.

Чл.7. (1) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва от комисията по чл.3, ал. 1 въз основа на заявление и декларация, в които 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 подаване на молбата; вписват се данни за вида /жилищни, нежилищни/, площта и собствеността на обитаваните помещения;
3. извършени сделки с недвижими имоти по чл.5, ал.1, т.1 и т.2;
4. притежаваното имущество по чл.5, ал.1, т.4;
5. общият брутен годишен доход на членовете на семейството за последните 12 месеца от датата на подаване на декларацията, формиран от заплати, пенсии и социални помощи, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, приходи от земеделски земи и др.;
6. данни за предишни вписвания в картотеките.

(2) Документите за картотекиране се подават в срок до 30 ноември на предходната година.

Чл.8.(1) Комисията по чл.3, ал.1 разглежда в срок до 20 януари подадените молби и декларации, взема решение за включване или невключване на гражданите в картотеката, определя степента на жилищните нужди на отделните семейства по групи и подгрупи съгласно чл.6 и изготвя проекто-списък.

(2) Проектно-списъкът по ал.1 се обявява до 31 януари на определеното за целта място в Общината. В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка до Кмета на Общината.

(3) Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от Кмета на общината, който се произнася с окончателно решение. Утвърденият от него списък се изнася на определеното за целта място в Общината.

Чл.9. Картотекираните граждани са длъжни при промяна на данните по чл.7, ал.1 и на условията по чл.5, ал.1 да уведомят писмено общината в едномесечен срок чрез подаване на нова декларация.

Чл.10. (1) Изваждат се от картотеката:

1. придобилите имоти по чл.5, ал.1, т.1 или извършили сделки по чл.5 ал.1, т.2
2. лицата, които започват индивидуално жилищно строителство или са включени в жилищностроителни кооперации.
3. настанените в общинско жилище.

(2) Лица, посочили неверни данни или необявили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл.5, чл.6, ал.1; чл.7, ал.1 и чл.10, ал.1, т.1 и т.2, носят отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от 5 години.

(3) Лица, които при проверка от комисията по чл.3 не са намерени на посочения в декларацията адрес или не са уведомили писмено Общината в едномесечен срок за промяната, се изваждат от картотеката за срок от 5 /пет/ години.

(4) Включените в картотеката са длъжни да подават декларации, придружени със съответните документи, по чл.5, ал.1, т. 1 до т.6, ежегодно от 1 септември до 21 декември.

(5) В списъка не се включват лица, които не са подали декларации, придружени със съответните документи, по чл.5, ал.1 ежегодно до 21 декември.

(6) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.3, ал.1. Решението се съобщава и може да се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл.11. Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, както и тези по ал.3 на чл.10 се съхраняват 5 години.

Чл.12. Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се актуализира всяка година, при положение, че същите са изпълнили задълженията си по чл.9.

ГЛАВА ТРЕТА

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл.13. (1) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване при настаняване в общински жилища:

1. на едночленно семейство - до 25 кв.м. жилищна площ;
2. на двучленно семейство - до 40 кв.м. жилищна площ;
3. на семейство с трима и повече членове - не по-малко от 55 кв.м. жилищна площ;

(2) При определяне на необходимата жилищна площ се взема предвид и детето, което предстои да се роди.

(3) За задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна жилищна площ /стая/ до 15 кв.м. в следните случаи:

1. когато член от семейството страда от болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърден от министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице.

2. на млади семейства;

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

(4) Когато жилището надвишава нормите за жилищно задоволяване по предходните алинеи, за жилищната площ над тези норми се заплаща наемна цена в двоен размер спрямо определената по чл.22.

Чл.14. В едно жилище се настанява само едно семейство.

Чл.15. Настаняването на картотекираните граждани продължава и след приключване на календарната година до утвърждаване на новия списък за следващата година.

Чл.16. Преди издаване на настанителната заповед картотекираните граждани подават нова декларация за обстоятелствата по чл.5; чл.6, ал.1 и чл.7, ал.1. Настъпилите промени, ако има такива, се вземат предвид към датата на настаняването.

Чл.17. (1) Настаняването се извършва за срок от 5 години със заповед на Кмета на общината по предложение на комисията по чл.3, ал.1.

(2) При изтичане на срока на настаняването наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване в общинско жилище.

(3) Не се счита, че са отпаднали условията за настаняване, ако лицата са придобили по наследство не повече от 1/2 от:

а) жилище, чиято площ е по-малка от нормите за жилищно задоволяване, съгласно чл.13;

б) урегулиран поземлен имот, отреден за жилищно строителство;

в) вила или вилен поземлен имот с данъчна оценка под 12 лв./кв.м. както учредено право на ползване в селищните образувания до гр. Сливен и на територията на цялата страна;

(4) Прехвърлителна сделка не може да бъде пречка за продължаване на наемното правоотношение, когато тя представлява дарение на придобити по наследство имоти между роднини по права и сребрена линия до II степен включително.

(5) Наети общински жилища могат да бъдат заменяни между наемателите им при съгласие на двете страни и след уведомяване на комисията по чл.3, ал. 1, при спазване изискванията на чл. 13, ал.1 и ал.2.

(6) Заповедта по ал.1 има действие за всички членове на семейството. Настанените лица нямат право да допускат за живеене и обитаване в общинското жилище, в което са настанени, други лица освен посочените в заповедта за настаняване. Наемателите са длъжни да спазват разпоредбите на ЗОС, настоящата наредба и условията на сключения договор.

(7) Заповедта по ал.1 се връчва по реда на Гражданско процесуалния кодекс и влиза в сила от деня на фактическото предаване на жилището. Фактическото предаване на жилището, при което се подписва двустранен протокол, в който се описва състоянието на жилището, се извършва с комисия, определена със заповед на Кмета.

(8) Отказът на картотекирано лице да заеме жилището е основание за изваждането му от картотеката за съответната година и прекратяване на преписката по настаняване.

Чл.18. (1) Въз основа на настанителната заповед настаненото лице сключва

писмен договор за наем с Кмета на Общината или упълномощено от него лице, в който се определят: правата и задълженията на наемателя и наемодателя, наемната цена, заплащане на консумативи, отговорността при неизпълнение, поддържането /текущи и основни/ ремонти и други условия по наемното правоотношение. При подписване на договора като депозит се привежда сума равна на месечния наем за три месеца, а ако е топлофицирано жилището сума, равна на наема за пет месеца, но не по-малко от 100 (сто) лв. След приключване на наемните правоотношения, депозита се връща при условие, че лицето няма неизплатени задължения като наемател.

(2) В едномесечен срок от подписване на договора наемателят разкрива на свое име партиди за ползването на консумативи – ел. енергия, вода, топлоенергия и др. при спазване на общите условия на дружествата, доставящи тези услуги и представят копие от документите за разкриването в Община Сливен. При непредставянето им договорът се прекратява.

(3) Наемателят се настанява в жилището след представяне на документите по алинея 2. Начисляването на наема започва след подписването на приемо-предавателен протокол между наемателя и наемодателя, но не по-късно от един месец след подписване на договор за наем.

(4) Договорът за наем се сключва за срок от 5 години.

Чл.19. (1) Гражданите, настанени в общински жилища по чл.42, ал.1, т.1 от ЗОС, представят ежегодно от 1 септември до 21 декември декларации, придружени със съответните документи, за обстоятелствата по чл.5, ал.1., т.1 до т.6. Когато декларацията не е придружена с някои от изискуемите документи, на лицето се указва, че следва да представи липсващите такива в 14- дневен срок от уведомяването му. При непредставяне в срок на декларациите придружени със съответните документи за обстоятелствата по чл.5, ал.1, т.1 до т.6 се счита, че са отпаднали условията за настаняване и ползване на общинското жилище и наемното правоотношение може да се прекрати.

(2) При промяна на жилищната нужда, определена съгласно нормите за жилищно задоволяване по чл.13, на настаненото семейство може да бъде предоставено под наем друго жилище съобразно наличния жилищен фонд. Когато поради намаляване броя на членовете на семейството, жилището не покрива нормите за настаняване, в едномесечен срок, а в случай на смърт - в тримесечен срок, наемателите подават молба за настаняване в друго жилище съобразно нормите на чл. 13, ал.1, придружена от съответната декларация.

(3) Починалият титуляр на настанителната заповед може да бъде заменен по право като наемател от преживелия съпруг /съпруга/ .

(4) Децата на титуляра имат право да го заместват в настанителната заповед за съответното жилище за срок не по-дълъг от 3 години, ако отговарят едновременно на следните условия:

1. при смърт на титуляра, който не може да бъде заменен от преживелия съпруг /съпруга/

2. Да са живели непрекъснато в жилището през последните 5 години от датата на настаняване на семейството на титуляра.

3. да са подали молба за картотекиране като крайно нуждаещи се в

едногодишен срок от събитието по т. 1

4. след подаване на молбата по т.3 да са картотекирани в някоя от групите по чл.6.

(5) след изтичане на срока по ал.4, в случай на неосвобождаване на жилището, същото се изземва по реда на ЗОС.

Чл. 20 (1). Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена, консумативните разноски за отдаденото под наем жилище или общите части на етажната собственост за повече от 3 месеца;

2. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения;

3. нарушаване на добрите нрави;

4. неполагане на грижата на добър стопанин при ползване на жилището;

5. изтичане срока за настаняване;

6. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;

7. използване на жилището не по предназначение;

8. при смърт на титуляра и с отпаднали условия за настаняване на останалите наематели в жилището;

9. при неизпълнение на задълженията си по чл.18, ал.2;

10. необитаване на жилището от наемателите за повече от 6 месеца, извън случаите на чл. 21, ал. 1;

(2) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на Кмета на Общината, издал настанителната заповед. В заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

(3) Заповедта по ал.2 може да се обжалва пред административния съд по реда на Административно процесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпорежи друго.

(4) При принудително изземване на общинско жилище при отсъствие на наемателите (обитателите му), служителите изготвят протокол - опис в два екземпляра на завареното в жилището имущество, който се подписва от съставителя, представител на полицията или „Общинска охрана и СОТ” ЕООД и двама свидетели. Единият екземпляр от протокол - описа е предназначен за адресатите на заповедта.

(5) Кметът на Общината или упълномощено от него лице определят помещения или места за съхранение на вещите и осигуряват транспортирането им. Вещите се съхраняват за срок от шест месеца от датата на съставяне на протокол - описа, след което общинската администрация не носи отговорност за тях. Разходите за съхранение и транспортиране на вещите са за сметка на лицата.

(6) Ако вещите не бъдат потърсени в срока по ал.5, те стават общинска собственост и могат да се предоставят за здравни, социални и образователни нужди, както и на пенсионерски клубове на територията на община Сливен. Останалите се продават чрез публичен търг с явно наддаване. От набраните средства се покриват разходите по транспортирането и съхраняването на вещите, неплатен наем и други задължения към общината.

(7) При липса на интерес от ползването или закупуването им, те подлежат на бракуване и унищожаване с протокол - опис.

Чл.21.(1) Запазват се наемните правоотношения с лицата, които:

1. заемат изборна длъжност в органите на държавна власт или в органите на местно самоуправление в друго населено място;

2. са осъдени да изтърпят наказание “лишаване от свобода”, но не повече от 3 /три / години.

3. учат в друго населено място или извън страната- за срок на обучението, удостоверен с документ от съответното учебно заведение.

4. работят на територията на друга община или извън страната- за срок не по-дълъг от 3 години, удостоверен с документ от работодателя.

(2) В случаите по предходната алинея наемателите са длъжни да упълномощят свой представител, който да изпълнява задълженията им по наемното правоотношение.

Чл.22. Наемната цена се определя по Приложение № 1 към тази наредба и се актуализира ежегодно от 1 март със статистически отчетения годишен индекс на инфлация за предходната година.

Чл.23. (1) Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл.5, ал.1 и чл.6, ал.1 могат да се отдават под наем чрез търг по реда на Глава осма от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общинския съвет, при първоначална тръжна цена не по-ниска от тази, определена по реда на Приложение № 1.

(2) Въз основа на резултатите от търга Кметът на Общината или изрично упълномощено от него лице сключва договор за наем, чийто срок не може да бъде по-дълъг от три години.

(3) Срокът по ал.2 не може да бъде удължаван.

(4) Преди изтичане на договорения срок, наемното правоотношение може да бъде прекратено със заповед на Кмета на Общината, в която се посочва основанието за прекратяване и срокът за опразване, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл.24. (1) *(Изм. и доп. с Реш. № 1641/27.07.2023год.)* В общински жилища от фонд “Ведомствен“ се настаняват:

1. специалисти, работещи в звена на бюджетна издръжка, докато работят в тях, ако те и членовете на семейството им не притежават годни за постоянно обитаване жилище или вила в населеното място и не са прехвърляли жилищни имоти или повече от ½ идеални части от такива, на територията на община Сливен, на други лица в срок от 3 години преди подаване на декларацията по чл.7 ал.1. Обстоятелствата по декларацията се удостоверяват със съответните документи от МДТ и Служба по вписванията. Броят, видът и местонахожденията на ведомствените жилища се определя по реда на чл.4, ал.2 от тази Наредба.

2. експерти или специализанти в областта на медицината и други кадри на търговски дружества и други организации с държавно или общинско участие и висококвалифицирани техни работници и служители от особено значение за общината, докато работят на територията на гр. Сливен, ако те и членовете на семейството им не притежават годни за постоянно обитаване жилище или вила в град Сливен. Обстоятелствата по декларацията се удостоверяват със съответните документи от МДТ и Служба по вписванията.

(2) Ръководителят на учредението или администрацията представя мотивирано писмено предложение до Кмета на Общината и обосновава необходимостта от предоставянето на общинско жилище.

(3) Във ведомствените жилища могат да бъдат настанявани и специалисти, работещи по международни програми, спогодби и проекти, по които Общината е страна за срока на работата им, при условие, че не притежават жилищен имот в населеното място.

Чл.25. Комисията по чл.3, ал.1 разглежда заявленията за настаняване от лицата по чл.24, ал.1 и 2 и прави предложения за настаняване пред Кмета на Общината, като се спазват нормите за жилищно настаняване на чл.13, ал.1, ал.2 , ал.3 и ал.4.

Чл.26. (1) Настаняването във ведомствени жилища се извършва със заповед на Кмета на Общината, въз основа на която се сключва договор за наем, поддръжка и стопанисване на жилището с Кмета на Общината или упълномощено от него лице.

(2) Наемателят на ведомствено жилище е длъжен до 31 март на текущата година да представи служебна бележка, че заема все още длъжност в съответното ведомство, както и документи за наличие на обстоятелствата по чл.24, ал. 1.

(3) Начисляването на наема започва след подписването на приемо-предавателен протокол между наемателя и наемодателя, но не по-късно от един месец след подписване на договор за наем.

Чл.27. Наемната цена се определя по реда на чл.22 и се актуализира ежегодно от 1 март със статистически отчетения годишен индекс на инфлацията за предходната година.

Чл.28. Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена, консумативните разноси за отдаденото под наем жилище или общите части на етажната собственост за повече от 3 месеца;

2. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения;

3. нарушаване на добрите нрави;

4. неполагане на грижата на добър стопанин при ползване на жилището;

5. прекратяване на трудовите или служебните правоотношения;

6. изтичане срока за настаняване;

7. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;

8. използване на жилището не по предназначение;

9. при смърт на титуляра и с отпаднали условия за настаняване на останалите наематели в жилището.

ГЛАВА ПЕТА

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл.29. (1) 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 семейството, на които е възникнал остър здравословен или социален проблем;

(2) Лицата по ал. 1 трябва да отговарят и на условията на чл.5, ал.1, т.1 и т.7. При необходимост, обаче тези условия могат да не се спазват.

Обстоятелствата по предходната алинея се установяват от Комисията по чл.3, ал.1, която прави предложение до Кмета на Общината, след представяне на съответните документи.

(3) Резервният общински жилищен фонд задължително разполага по всяко време с минимум две жилища за случаите по чл.29, ал.1, т.1.

(4) Лицата по ал.1 подават заявление за настаняване до Кмета на Общината.

(5) (*Доп. с Реш. № 1641/27.07.2023год.*) Настаняването в резервни жилища се извършва със заповед на Кмета на Общината, въз основа на която се сключва договор за наем, поддръжка и стопанисване на жилището с Кмета на Общината или упълномощено от него лице. Заплащането на консумативите може да бъде за сметка на общината. Задълженията на страните се уреждат в наемния договор.

(6) Начисляването на наема започва след подписването на приемо-предавателен протокол между наемателя и наемодателя, но не по-късно от един месец след подписване на договор за наем.

Чл.30. (1) В резервно жилище се настаняват и лица, след мотивирано писмено становище на звеното в общинската администрация, отговарящо за социалните дейности, с направена преценка и предложение за предоставяне на временен подслон. Контролът по стопанисването и опазването на това жилище, както и съблюдаване за спазване на разпоредбите на ЗОС и ЗУЕС, ще се извършва от лица, определени със заповед на Кмета.

(2) Наемната цена за резервно жилище по ал.1 се определя както следва:

1. за лица с доказани доходи-наемна цена, съответстваща на идеалните части от заеманата площ.

2. за лица с доказана липса на доходи - за сметка на общинския бюджет.

Чл.31. Наемната цена се определя по реда на чл.22 и се актуализира ежегодно от 1 март със статистически отчетения годишен индекс на инфлацията за предходната година.

Чл.32. Наемните правоотношения се прекратяват по реда на чл.20, или при отпадане на условията по чл.29.

ГЛАВА ШЕСТА

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРОДАЖБА И ЗАМЯНА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.33. (1) Комисията по чл.3, ал.1 подготвя списъка по чл.4, ал.1, т.2 на жилищата, които предлага да бъдат определени за продажба на:

1. наематели на общински жилища, включени в списъка по чл.7 от ППЗУПГМЖСВ и други правоимащи по Закона за уреждане на правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове, без да отговарят на условието на т.3;

2. лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава III от ЗОС.

3. настанени под наем граждани с доказани жилищни нужди, ако са изтекли най-малко 2 /две/ години от настаняването им;

4. служители, настанени във ведомствени жилища, които имат не по-малко от 5/пет/ години стаж без прекъсване в общинската администрация;

(2) Списъкът по ал.1 се разглежда и приема от Общинския съвет.

(3) Резервните общински жилища не могат да се продават.

Чл. 34.(1) Продажбата на общински жилища на лицата по чл.33, ал.1, т.1, т.3 и т.4 се извършва по пазарна цена, определена от лицензиран оценител.

(2) Продажбата на общински жилища на лицата по чл.33, ал.1, т.2 се извършва по пазарни цени определени от независим лицензиран оценител, след решение на Общинския съвет.

(3) Продажбата по предходните алинеи не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка.

(4) Продажбата на общински жилища се извършва при спазване на следните условия:

1. на настанени под наем граждани с доказани жилищни нужди, ако са изтекли най-малко 2(две) години от настаняването им, да отговарят на условията за настаняване в общинско жилище съгл. чл.5, ал.1 т.1, т.2, т.3, т.4 и т.7 и да не е открита процедура за прекратяване на наемното им правоотношение. Прехвърлителна сделка не може да бъде пречка за продажба, когато тя представлява дарение на придобити по наследство имоти между роднини по права и сребрена линия до II степен включително,.

2. на служители, настанени в общински жилища, ако имат не по-малко от 5/пет/ години стаж без прекъсване в общинската администрация, да отговарят на условията за настаняване във ведомствено жилище, да не е открита процедура за прекратяване на трудовото им правоотношение, както и да са били наематели на това жилище поне три години.

3. настанените в общински жилища да не са извършили през последните две години: нарушаване на клаузите по договора за настаняване, проявили са се като добри стопани, и не са просрочвали плащането на месечните наемни вноски и разходите за консумативи.

4. Констатацията по т.3 се установява от съответните длъжностни лица.

Чл.35. Не могат да се продават:

1. жилища в сгради с до три жилищни етажа включително, намиращи се в

урегулирани поземлени имоти УПИ, предназначени за средноетажно или многоетажно застрояване, които не са предвидени по действащия ПУП;

2. общински жилища, намиращи се върху имоти или части от тях, отредени за мероприятия по действащия ПУП;

3. резервните общински жилища;

4. ведомствените жилища, с изключение на случаите по чл.33, ал.1, т.4;

5. не се продават жилища, преди изтичане на 15 годишен срок от въвеждането им в експлоатация.

Чл.36 (1) Въз основа на решението на Общинския съвет Кметът на Общината издава заповед, в която се посочват: способа за продажба, вида, административния адрес на жилището, купувача, цената, срока за извършване на основното плащане и другите дължими плащания.

(2) Заповедта се връчва на купувача.

(3) След като купувачът извърши плащането на цената и на дължимите такси, данък и режийни разноски в срока, посочен в заповедта по ал.1, се изготвя договор за продажба в три екземпляра.

(4) Договорът се подписва от Кмета на Общината и от купувача. Продажбата се счита за извършена от датата на пълното плащане на имота.

(5) Договорът за продажба се вписва от купувача в службата по вписванията по местонахождение на имота. Един екземпляр от вписания договор се представя в Община Сливен за отписване на имота от актовете книги за общинска собственост.

Чл.37. (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 жилищно-строителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, и се извършва с решение на Общинския съвет. Цената на правото на строеж се определя от Общинския съвет.

(2) Заинтересуваните лица по ал. 1 подават до кмета на общината:

1. искане по образец;

2. удостоверение за картотекиране, издадено от отдел "Общинска собственост";

3. декларация за семейно и имотно състояние по чл.5 от настоящата наредба- по образец;

4. документ за доход за последните 12 месеца;

5. решение за регистрация и удостоверение за актуално състояние- за жилищностроителни кооперации и сдружения по ал.1.

(3) Към искането се прилага и удостоверение за деклариран имот, издадено от Дирекция „Местни данъци и такси“ - служебно;

(4) Дирекция „Устройство на територията“ издава скица на имота, с указани параметри на бъдещото застрояване.

(5) Отдел „Общинска собственост“ възлага изготвянето на пазарна оценка и данъчна оценка на правото на строеж върху имота.

(6) Окомплектованата преписка се внася от кмета на общината в Общинския съвет за определяне на цената на правото на строеж.

(7) Общинският съвет определя цената на правото на строеж, която всяко от лицата, жилищностроителните кооперации и сдружения по ал.1 следва да заплатят.

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

(9) Жилищата, придобити по реда на ал. 1 не могат да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок от 15/петнадесет/ години, от въвеждането в експлоатация.

(10) Нарушаването на забраните по ал.8 и ал.9 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

(11) При разваляне на договора, лицата нарушили забраните по ал.8 и ал.9, нямат правата по чл.72-74 от Закона за собствеността.

Чл.38. (1) Замяна на общински жилища с жилищни и нежилищни имоти - собственост на държавата, на физически или юридически лица, се извършва при условията и реда на чл. 40 от ЗОС.

(2) Замяната на общински жилища с нежилищни имоти се допуска само ако има свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по тази наредба или ако върху имота, придобит в резултат на замяната, ще се изградят социални жилища.

(3) Замяна се извършва по цени, определени от общинския съвет и само ако е в интерес на общината.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. По смисъла на тази Наредба:

1. „Млади семейства” са семействата, в които двамата съпрузи не са навършили 35 години към датата на решението на комисията по чл.3, ал.1.

2. „Самотни родители на непълнолетни деца” са родители, които поради вдовство, развод или несклучване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

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

4. „Семейство” са съпруг, съпруга, ненавършилите пълнолетие деца, както и навършилите пълнолетие, ако продължават да учат, до завършване на средното им образование, но не по-късно от 20-годишна възраст, ако не са встъпили в брак.

5. „Звено на бюджетна издръжка“ е административна структура изцяло или преобладаващо /над 50%/ на издръжка на държавния и/или общински бюджет.

6. „Остър здравословен проблем“ е здравословен проблем със сгъстена и повишена интензивност на болестните пристъпи, което води до рязко влошаване на здравословното състояние и затруднява начина на живот на отделния човек. Тези обстоятелства се доказват с медицински свидетелства.

7. „Социален проблем“- проблем, несвързан със здравословното състояние

на човека, при наличието на който съществува реална и непосредствена опасност за неговия живот или който го довежда до състояние, при което не може да се осигури поддържането на жизнения минимум. Тези обстоятелства се доказват с протоколи, ограничителни заповеди, съдебни решения и други подобни документи или доклад на нарочна комисия.

§2. Наредбата влиза в сила седем дни след приемането ѝ от Общински съвет Сливен и отменя Наредбата за условията и реда за установяване жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища приета от Общински съвет Сливен с Решение № 385/27.09.2012 г., изменена и допълвана с Решения № 476/28.11.2012 год.; № 565/30.01.2013 год.; № 672/28.03.2013 год., № 1669/26.03.2015 год., № 1781/28.05.2015 год., № 1873/23.07.2015 год., № 1909/27.08.2015 год., № 568/23.02.2017 год., № 1214/19.07.2018 год. на Общински съвет Сливен.

§3. В НАРЕДБАТА за базисните пазарни цени на общинските жилища и базисните наемни цени на нежилищните недвижими имоти на община Сливен, Глава II Базисни пазарни цени на общинските жилища **се отменя**, с изключение на чл.8, ал.3 и 4.

Наредба за изменение и допълнение на наредбата за условията и реда за установяване жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища на община Сливен *приета с Реш. № 948/07.04.2022год.*

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§2. Наредбата влиза в сила в седемдневен срок от приемането ѝ от Общински съвет – Сливен.

Наредба за изменение и допълнение на наредбата за условията и реда за установяване жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища на община Сливен *приета с Реш. № 1641/27.07.2023год.*

§ 4. Наредбата влиза в сила в седемдневен срок след приемането ѝ от Общински съвет Сливен

ОБЩНСКИ СЪВЕТ СЛИВЕН

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ДИМИТЪР МИТЕВ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
Изм. и доп. с Реш. №948/07.04.2022год.
и с Реш. № 1641/27.07.2023год.)

ТАРИФА
ЗА НАЕМНИ ЦЕНИ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА В ОБЩИНА СЛИВЕН

1. Наемната цена за 1 кв.м. застроена площ, съгласно акт за собственост се определя съобразно: основната наемна цена, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина, преобладаващо изложение и благоустройственото му съоръжаване, както и от качествата на околната среда.

2. (Изм. с Реш. № 1641/27.07.2023год.) Основна наемна цена:

а/ в гр.Сливен:

- първа зона – 0.97 лв. на кв.м.
- втора и трета зона - 0.81 лв. на кв.м.

б/ в гр.Кермен -0.48 лв.на кв.м.“

3. (Изм. с Реш. № 1641/27.07.2023год.) Основна наемна цена за жилища построени след 01.01.2001 година в гр. Сливен:

- първа зона - 2.42 лв. на кв.м.
- втора зона - 1.93 лв. на кв.м.

3а. (Нова)(Реш. №948/07.04.2022год.)Основна наемна цена на жилища с оборудвани кухни и бани построени след 01.01.2001 г. в гр. Сливен:

- първа зона – 2.50 лв. на кв.м.
- втора зона и трета зона – 2.00 лв. на кв.м.

3б. (Нова)(Реш. № 1641/27.07.2023год.) Основна наемна цена на жилища, на които е извършен основен ремонт:

- първа зона - 2 лв. на кв.м.
- втора и трета зона - 1.80 лв. на кв.м.

4. (Изм. с Реш. № 1641/27.07.2023год.) Основна наемна цена за жилища, които са ремонтирани по Националната програма за енергийна ефективност в гр. Сливен:

- първа зона - 1.88 лв. на кв.м.
- втора и трета зона – 1.34 лв. на кв.м.

5.Корекционни коефициенти за конструкция, благоустроеност, етажност, изложение, благоустройствени съоръжения, качества на околната среда:

№	показатели	Намаление в % до	Увеличение в % до
	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 стоманобетонени конструкции, пакетно- повдигнати плочи, скелетно-безгредови конструкции и конструкции изградени по системите „пълзящ кофраж” и „едроразмерен /едроплощен/ кофраж”		7
РАЗПОЛОЖЕНИЕ НА ЖИЛИЩАТА ВЪВ ВИСОЧИНА			
1	Втори етаж при двуетажна жилищна сграда		8
2	Втори до шести етаж		7
3	Последен етаж при жилищни сгради на три и повече етажа и за всеки седми и по-висок етаж	4	
4	За жилище с височина на пода под 0.3 м. Спрямо средното ниво на терена	1-за всеки Пълни 10 см.	
ПРЕОБЛАДАВАЩО ИЗЛОЖЕНИЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ /БЕЗ СЕРВИЗНИТЕ/			
1	Юг, югоизток		2
2	Запад, североизток	3	
3	Север, северозапад	4	
БЛАГОУСТРОЙСТВЕНО СЪОРЪЖАВАНЕ			
1	За жилище в сграда над 5 етажа без асансьор	5	
2	За жилище с централно отопление		7
3	За жилище без складово помещение	5	
4	За жилище без водопровод и канализация	5	
5	За жилище, разположено в съседство с трафопостове, помпени агрегати, асансьорни машинни помещения, абонатни станции и други източници на шум, топлина и др.	7	

6. Основната наемна цена се отнася за жилище разположено в панелна сграда, на първи етаж, с изложение- преобладаващ изток или югозапад за жилищните /без сервизни помещения/, с благоустройствено съоръжаване- водопровод, канализация, електрификация.

7. Сградите, в които са разположени жилищата, по своята конструкция са: полумасивни, масивни, сгради построени с готови едропанелни елементи, сгради строени по системите: пълзящ кофраж, едроразмерен кофраж, пакетоповдигани плочи.

8. Зоните в гр.Сливен се определят съобразно общият градоустройствен план на града.

9. Наемната цена за 1 кв.м. застроена площ за наематели на ведомствено жилище се определя, като получената наемна цена по т.1 се увеличи с 50 %.

10. *(Изм. с Реш. № 1641/27.07.2023год.)* Основната наемна цена, определена по Приложение № 1 към Наредбата, се актуализира ежегодно от 1 март със статистически отчетен годишен индекс на инфлация за предходната година, включително и при сключване на нов договор.