

НАРЕДБА

ЗА РЕДА И УСЛОВИЯТА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ НУЖДИ НА ГРАЖДАНИ, ПОЛЗВАНЕ И УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

/изменена с решение № 214 от 27.07.2018 год., изменена с решение № 20 от 31.01.2020 г.,
изменена с решение № 230 от 31.07.2020г./

Глава първа ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. С тази Наредба се определят реда и условията за управление и ползване на общински жилищни имоти и правомощията на Кмета на община Благоевград.

Чл. 2. Наредбата определя редът и условията за установяване на жилищни нужди на лица с постоянен и постоящ адрес в Община Благоевград и настаняването им под наем в общински наемни жилища.

Чл. 3. По своето предназначение общинските жилища са:

1. социални жилища – за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди, *за уязвими малцинствени и социално слаби групи от населението и други групи в неравностойно положение.*

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

3. ведомствени;

4. резервни.

(2) Предназначението на жилищата по ал. 1 се определя от Общинския съвет по предложение на Кмета на Общината и може да се променя по същия ред, съобразно потребностите на общината.

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

Чл. 4. Наемните цени на общинските жилища се определят с решение на Общинския съвет по предложение на Кмета на Общината.

Глава втора

УПРАВЛЕНИЕ И ПОЛЗВАНЕ НА СОЦИАЛНИТЕ ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Раздел I

Социални общински жилища за отдаване под наем

I. Условия за настаняване в социални общински жилища

Чл. 5. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в социални общински жилища, имат български граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилищен, нежилищен, вилен имот или $\frac{1}{2}$, или повече от $\frac{1}{2}$ идеални части от такива имоти на територията на Република България

2. (изм. с Реш. № 342, пр. № 8/24.07.2015 г. в сила от 15.08.2015 г.) не са прехвърляли имоти по т. 1 на други лица в 5 годишен срок назад, считано от датата на подаване на заявлението за кандидатстване за настаняване под наем.

3. (изм. с Реш. № 230, пр. № 12/31.07.2020г. в сила от 20.08.2020 г.) Средният месечен доход на член от семейството да не надвишава размера на една минималната работна заплата, установена за страната;

4. (изм. с Реш. № 230, пр. № 12/31.07.2020г. в сила от 20.08.2020 г.) имат постоянен и настоящ адрес в община Благоевград повече от 7 години непрекъснато, с изключение на случаите по чл. 6, ал. 1, т. 1;

5. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано предсрочно по реда ЗОС.

6. Гражданите трябва да отговарят на всички изисквания на чл. 5 за целия период на ползване на общинското жилище;

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

8. (отм. с Реш. № 93, пр. № 5/12.04.2013 г. в сила от 12.04.2013 г.)

Обстоятелствата по чл. 5 се установяват:

- по т. 1 – с удостоверение от отдел “МДГ” по постоянен, настоящ адрес и месторождение; ако регистрацията и месторождението не са в Община Благоевград;
- по т. 2 – с удостоверение от Агенция по вписванията по постоянен, настоящ адрес и месторождение;
- по т. 3 – с удостоверение или служебна бележка по месторабота;
- по т. 5, 6, 7 и 8 - от комисията по чл. 8 от Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди на граждани, ползване и управление на общински жилища.

(2) (отм. с Реш. № 20, пр. № 2/31.01.2020 г. в сила от 20.02.2020 г.) В социалните жилища, изградени със средства по ОП “Региони в растеж” могат да бъдат настанени следните групи лица:

1. Бездомни хора и/или такива, живеещи в много лоши битови условия - лица, които нямат собствено жилище и не притежават движима или недвижима собственост и/или идеални части от нея, която може да бъде източник на доходи, както и не са сключили договор за безвъзмездно ползване на имот, не са настанени в специализирана институция на държавна и/или общинска издръжка, и в същото време отговарят на поне едно от следните условия:

- Живеят на улицата или на публични места, без осигурен подслон;
- Нямат обичайно място на пребиваване, които използват за пощуване приюти или други услуги за временно настаняване;
- Обитават жилище, което не отговаря на законоустановените стандарти за жилищно строителство и проектиране;
- Обитават жилище, което не е електрифицирано или няма достъп до питейна вода, или канализация и др.;
- Обитават пренаселено жилище, при което на един член от семейството се пада по-малко от:
 - За едночленно семейство - 1 стая;
 - За двучленно и тричленно семейство - 2 стаи;
 - За четиричленно семейство - 3 стаи;
 - За петчленно и по-голямо семейство - по 1 помещение на член на семейството.

2. Родители с деца, вкл. непълнолетни родители, многодетни семейства, деца с влошено здраве и увреждания:

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

3. Хора в риск от бедност и социално изключване – лица, чийто среден доход на член от семейството за преходните 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, ненавършилите пълнолетие деца, както и ненавършилите 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).

(3) (отм. с Реш. № 20, пр. № 2/31.01.2020 г. в сила от 20.02.2020 г.) Лицата от целевите групи по ал. 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. Тези обстоятелства се установяват от Комисията по чл. 8, ал. 1 от Наредбата.

(4) (отм. с Реш. № 20, пр. № 2/31.01.2020 г. в сила от 20.02.2020 г.) Разглеждането на заявленията, настаняването в социалните жилища на лицата по ал. 2 и сключването на договорите за наем с тях за срок от 3 години по образец, утвърден от Кмета на общината, става по реда на Глава втора „Управление и ползване на социалните общински жилища“, раздел I, раздел II и раздел III.

II. Установяване на жилищните нужди и картотекиране

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

1. лица, които са освободили заеманите от тях жилища и помещения, собствеността върху, които е била възстановена по Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти (ЗВСОНИ) или по други закони за възстановяване на собствеността.

2. лица, незаемащи жилищна площ или ползвачи по настоящ адрес не по-малко от две години за жилища нежилищни помещения, като бараки, мази (изби), сутерени, тавански помещения, второстепенни постройки и др.;

3. лица, които живеят в помещения, неотговарящи на гигиенните стандарти или са негодни за обитаване;

4. лица, ползвачи жилищна площ при условията на свободно договаряне;

5. лица, заемащи недостатъчна застроена жилищна площ по нормите на чл. 16;

(2) При подреждане на лицата и семействата в една и съща група, същите се подреждат по низходящ ред в подгрупи, както следва:

1. лица и семейства, в които един от членовете на семейството са със загубена работоспособност над 71%, установена по съответния ред. Към момента на подаването на документите за определяне на жилищната нужда, остатък от срока на нетрудоспособност не трябва да е по-малък от 6 месеца;

2. семейства с три и повече деца;

3. настойници, попечители или родители, отглеждащи сами малолетни и/или непълнолетни деца;

4. социално слаби лица, регистрирани по см. на чл.9 от ЗСП минимум три години от подаване на молбата

5. на лица, за които не са налице изискванията за подгрупи от 1 до 4 се определя пета подгрупа.

Чл. 7. (1) В общинската администрация се съставя и поддържа картотека по групи и подгрупи определени съобразно чл. 6, на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл. 5.

(2) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани, се извършва въз основа на молба и декларация по образец, утвърден от Кмета на общината, в които се посочват:

(изм. с Реш. № 230, пр. № 12/31.07.2020 г. в сила от 20.08.2020 г.) 1. трите имена и ЕГН на членовете на семейството в община Благоевград;

2. жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на молбата; данни за вида (жилищни, нежилищни), и собствеността на обитаваните помещения;

3. информация за извършени сделки с недвижими имоти по чл. 5, ал. 1, т. 1;

4. общ годишен доход на членовете на семейството за последните 12 месеца, формиран от заплати и пенсии, както и други допълнителни доходи;

5. информация за предишно картотекиране.

(3) За удостоверяване на съответната информация по ал. 2, лицата трябва да представят следните документи:

- документ, удостоверяващ доходите на семейството за последните 12 месеца, преди подаване на молбата;

- документ от Бюрото по труда – Благоевград - за регистрация като безработен;

- документ от Районно управление "Социално осигуряване" (РУСО) на Националния осигурителен институт (НОИ) - за получаване на пенсия или друг документ, удостоверяващ размер на доходите на кандидатите;

- документ от Дирекция "Социално подпомагане" – Благоевград – за това, че лицето получава целогодишна помощ за изисквания период по Закона за социалното подпомагане (ЗСП) и Правилника за неговото приложение (ППЗСП), както и други документи, доказващи социално затруднено положение;

- документ от Трудово експертна лекарска комисия (ТЕЛК) - за определяне степента на нетрудоспособност, заверен и валиден към датата на подаване на молбата;

- удостоверение от отдел "МДТ" към Община по постоянен, настоящ адрес и по месторождение за притежаваните недвижими имоти, ако регистрацията и месторождението не са в Община Благоевград;

- (изм. с Реш. № 93, пр. № 5/ 12.04.2013 г. в сила от 12.04.2013 г.) удостоверение по постоянен и настоящ адрес и месторождение от Агенция по вписванията за извършени разпоредителни сделки.

- нотариално заверен действащ договор за наем за срок не по-малко от 2 години, преди подаване на молбата - в случаите по чл.6, ал.1, т.2;

(4) Документите за картотекиране се подават в срок до 31 октомври на предходната година.

Чл. 8. (1) Кметът на общината назначава Комисия за установяване на жилищната нужда и картотекиране на нуждаещите се граждани, в която се включват служители от общинската администрация. В състава на комисията задължително участва и правоспособен юрист. Комисията разглежда молбите за настаняване и прави предложение до кмета на общината.

(2) Редът, начинът и сроковете за приемане, разглеждане и произнасяне по молбите за картотекиране и прекартотекиране, се определят с правила, одобрени от Кмета на общината.

(3) Картотеката за настаняване в социални общински жилища се утвърждава от кмета на общината.

Чл. 9. (1) Лицата картотекирани по реда на тази глава, са длъжни при промяна на данните и условията по чл. 5 и информацията по чл. 7, (2), т. 1 и т. 2, да уведомят писмено в едномесечен срок от настъпването ѝ общинската администрация, чрез попълване на нова декларация и представяне на документите, удостоверяващи промяната.

(2) Лицата, картотекирани по реда на тази глава, които започват индивидуално или съвместно с други лица жилищно строителство или са включени в жилищностроителна кооперация, са длъжни да уведомят писмено общинската администрация в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж.

Чл. 10. (1) Изваждат се от картотеката лица, които след включването в нея :

1. са придобили имоти по чл. 5, (1), т.1 и т. 2;

2. за който са налице обстоятелствата по чл.9, (2);

3. са нарушили изискванията на чл.9, (1);

4. са настанявани в общинско жилище;

5. изваждат се от картотеката за съответната година, лица, които след включването в нея немотивирано са отказали настаняване в социално общинско жилище.

(2) Лица посочили неверни данни в декларациите или не съобщили в съответния срок обстоятелствата, свързани с изискванията по чл. 5, (1), чл. 6, чл. 7, (2), т.1, т. 2 и (3) и чл. 10, (1), носят отговорност по Наказателния кодекс (НК) и се изваждат от картотеката, като за срок от 5 (пет) години след това, не се включват в картотеката на лицата с жилищни нужди за настаняване в общинско жилище.

(3) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.8. Решението може да се оспори по реда и условията на Административно-процесуалния кодекс (АПК) в 14-дневен срок от съобщаването.

Чл. 11. Документите, подадени от лицата при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в картотеката на общинската администрация до 5 години след изваждането им от нея.

Чл. 12. (1) Поредността по групи и подгрупи на картотекираните лица, се актуализира всяка година и при промяна на обстоятелствата по чл. 5, чл. 7 и чл. 10, служебно от Комисията по чл. 8 с протокол за взети решения.

Чл. 13. Поредността по групи и подгрупи на картотекираните лица има срок на действие една година, но не повече от влизане в сила на новата картотека.

III. Настаняване в социални общински жилища

Чл. 14. (изм. с Реш. № 93, пр. № 5/ 12.04.2013 г. в сила от 12.04.2013 г.)

(1) Молбите за настаняване се разглеждат от Комисията по чл. 8, която се произнася по тях с мотивирано решение. Въз основа на него Кметът на общината одобрява или отказва мотивирано да одобри решението на комисията.

(2) (изм. с Реш. № 230, пр. № 12/31.07.2020г. в сила от 20.08.2020 г.) Договорите за наем в социални общински жилища се сключват за пет години. Преди изтичане на срока на настаняване, се извършва социална анкета на настанените лица и се взема решение за прекратяване или продължаване на наемното правоотношение. За целия срок на ползване на социално общинско жилище наемателят следва да отговаря на условията за настаняване в такова жилище.

Чл. 15. (отменен с Реш. № 93, пр. № 5/ 12.04.2013 г. в сила от 12.04.2013 г.)

Чл. 15. (нов, приет с Реш. № 93, пр. № 5/ 12.04.2013 г. в сила от 12.04.2013 г.) При картотекиране на лица, без сключен граждански брак, които живеят на семейни начала, всеки от тях следва поотделно да подаде необходимите документи, изисквани се за картотекиране. Заявлението до Кмета на общината се подава на името на един от тях.

Чл. 16. (1) Установяват се следните норми за задоволяване на жилищни нужди, както следва:

1. на едночленно семейство - едностайно жилище.;

2. на двучленно и тричленно семейство - двустайно жилище.;

3. на семейство с четири и повече членове - тристайно жилище .

4. нормите за задоволяване на жилищни нужди по т. 1, т. 2 и т. 3 важат и в случаите на новопостроени жилищни сгради.

(2) По преценка на Комисията по жилищно настаняване и в зависимост от спецификата на конкретния случай, лицата и семействата могат да бъдат настанявани в по-малко или по-голямо от нормите по ал. 1 жилище.

(3) Не се считат за стаи кухните, коридорите и другите спомагателни помещения

Чл. 17. (1) В едно жилище се настанява само едно семейство.

(2) Настаняването в общинско жилище се извършва от Кмета на Общината- със заповед и договор. В него се записват: видът и местонахождението на жилището; имената на настанените лица и членовете на техните семейства; срока за настаняване; наемната цена и други обстоятелства.

(3) По изключение могат да бъдат настанявани и две семейства, по реда на картотеката и при изрично заявено от тяхна страна писмено съгласие с нотариална заверка на подписите.

(4) Навършилите пълнолетие низходящи несклучили брак, които нямат низходящи и продължават да живеят с родителите си – настанени по административен ред, представляват едно общо домакинство.

Чл. 18. Наемният договор сключва при условията на чл. 46 от ЗОБС.

Чл. 19. Преместването на наематели от едно общинско жилище в друго свободно такова се допуска по тяхна молба при наличие на условията на чл. 5 и чл. 7 от настоящата Наредба и мотивирано становище на комисията по чл. 8.

Раздел II

Ведомствени жилища

Чл. 20. (1) Ведомственият жилищен фонд се създава с решение на Общински съвет по предложение на Кмета на Общината. Промените в него се извършват по същия ред.

(2) Ведомствените жилища се ползват от общински съветници, служители в общинската администрация, кмет, зам.- кметове. Лицата и членовете на техните семейства следва да отговарят едновременно на следните условия:

т. 1. да не притежават жилищен, вилен или нежилищен имот на територията на Община Благоевград.

т. 2. да не са прехвърляли имоти по т. 1 след 01.01.1998 г.

(3) Срокът за настаняване във ведомствено жилище е за времето, през което се заема длъжност в общинската администрация, за общински съветници за периода на мандата им или прекратяване на правомощията.

(5) Наемателят на ведомствено жилище е длъжен да го освободи в едномесечен срок при прекратяване на трудовото (служебно) правоотношение, с изтичане на мандата или прекратяване на правомощията.

(6) Обстоятелствата по ал. 2 се удостоверяват с:

- по т.1 – с декларация от кандидатите

- по т. 2 – с удостоверение от Агенцията по вписванията по постоянен, настоящ адрес и месторождение.

Чл. 21. (1) Настаняването се извършва въз основа на мотивирано становище на комисията по чл. 8 до кмета на общината. Договорът за наем се сключва по утвърден от Кмета на Общината образец, в който се определят: правата и задълженията на наемодателя и наемателя; наемната цена; срок на действие; отговорности при неизпълнение; поддържането на жилището (вкл. и текущи или основни ремонти); други условия по наемното правоотношение.

(2) Наемните правоотношения се прекратяват по реда на ЗОС.

Раздел III

Прекратяване на наемни правоотношения

Чл. 22. Наемните правоотношения с лица настанени в общински жилища по реда и условията на предходните раздели, се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена или на консумативните разходи, свързани с ползването на жилище, за повече от 3 месеца;

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

3. нарушаване на добрите права;

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

5. прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица, с изтичане на мандата или прекратяване на правомощията;

6. изтичане на срока за настаняване;

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

8. използване на жилището не по предназначение;

9. неизползване на жилището повече от 6 месеца

10. други основания, посочени в наемния договор.

Раздел IV

Определяне на наемни цени за ползването на социални общински жилища

Чл. 23. Настоящият ред се прилага за определяне наемната цена на общински жилища или части от тях, предназначени за настаняване на нуждаещи се граждани, които отговарят на условията по Глава първа от тази наредба.

Чл. 24. Наемната цена се определя за един квадратен метър полезна площ, съобразно зоната, в която попада жилището, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина, преобладаващото изложение и благоустройственото му съоръжаване, както и от качествата на околната среда. (Приложение № 2)

Чл. 25. (нова, приета с Реш. № 93, пр. № 5/ 12.04.2013 г. в сила от 12.04.2013 г.)

(1) Основната месечна наемна цена на 1 кв. м. полезна площ е 0,70 лв. и се отнася за жилище със следните показатели:

1. според зоната, в която попада жилището – трета зона;
2. конструкция на сградата – панелна;
3. разположение на жилището във височина – първи етаж;
4. изложение – преобладаващ изток или югозапад за жилищните (без сервизните) помещения;

5. благоустройствено съоръжаване – с водопровод, канализация и електрификация;

(2) (нова, приета с Реш. № 93, пр. № 5/ 12.04.2013 г. в сила от 12.04.2013 г.)

Наемателите на общински жилища, които имат в семействата или домакинствата лица с признати 71% или повече трудово намалена работоспособност, заплащат 50% от наемната цена, определена по реда на ал. 1.

Чл. 26, ал.1 Когато наетата жилищна площ от едно семейство (домакинство), ако членовете му отговарят на условията за ползване на общинско жилище, е над нормите по чл. 16, ал. 1, разликата за всеки квадратен метър над тази норма се заплаща в петорен размер.

Ал.2 Текстът по ал.1 влиза в сила, след като на семейството е предложено жилище, съответстващо на жилищните му нужди.

Чл. 27. (1) Месечната наемна цена на жилища ползвани от двама или повече наематели, членове на различни семейства (домакинства), се определя от жилищната площ, която ползват отделните семейства и равен дял от спомагателните площи.

(2) (изм. с Реш. № 93, пр. № 5/ 12.04.2013 г. в сила от 12.04.2013 г.) Когато общинско жилище се ползва от възходящи или нисходящи на починали наематели, до сключване на договор се заплаща наем по чл. 25, ако отговарят на условията по чл. 5 от Наредбата.

Чл. 28. Общинският съвет коригира основната наемна цена;

1. по предложение на кмета на общината;
2. по собствена инициатива;

Чл. 29. (нов, приет с Реш. № 93, пр. № 5/ 12.04.2013 г. в сила от 12.04.2013 г.)

Наемателите на общински жилища заплащат застрахователната вноска за наетото жилище.

Раздел V

Условия и ред за учредяване право на строеж върху имоти, частна общинска собственост, на лица с установени жилищни нужди

Чл.30/1/ (нов с Реш. № 93, пр. № 5/ 12.04.2013 г. в сила от 12.04.2013 г.) През първото тримесечие на всяка година, по предложение на Кмета на Общината, Общинският съвет определя терени, частна общинска собственост, включени в регулационния план на Благоевград за учредяване право на строеж без търг или конкурс за изграждане на социални жилища, съгласно чл.49а от Закона за общинската собственост.

/2/ Право на строеж върху частен общински имот се учредява на граждани, включени в действащата картотека на Община Благоевград и многогодишните жилищноспестовни вложители, включени в Окончателните списъци по чл.7 от ППЗУЖВГМЖСВ в съотношение 1:3.

/3/ При кандидатстване за отстъпване право на строеж, гражданите по ал.2 следва да са включвани в картотеките на Община Благоевград не по-малко от 7 години, както и да представят пълен набор от документи, изисквани се при картотекиране, съгласно Наредбата по чл.45а от ЗОС.

/4/ Поддръждането на кандидатите се извършва от Комисията за картотекиране и Местната комисия по чл.8, ал.2 от ЗУЖВГМЖСВ при Община Благоевград, за което се изготвя протокол.

/5/ В договорите за отстъпване право на строеж да се включват задълженията на гражданите о ал.ал.2 до 5 от чл.49а на Закона за общинската собственост.

Раздел VI

Резервни жилища

(нов, приет с Реш. № 93, пр. № 5/ 12.04.2013 г. в сила от 12.04.2013 г.)

Чл. 31. (1) / изм.с решение № 523/14.07.2020г. на ВАС по адм. дело № 9582 от 2019 г./ Общински резервни жилища са жилищата определени по реда на чл. 3, ал. 1, т. 4 от Наредбата за реда и условията за установяване на жилищните нужди на граждани, ползване и управление на общинските жилища. Те са предназначени за временно настаняване под наем на лица:

1. жилищата, на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия, аварии и други обстоятелства от извънреден характер;

Чл. 32. Настаняването в резервните жилища се извършва със заповед на Кмета на Общината след установяване, че лицата по предходния член или членовете на семействата им не притежават на територията на общината друго жилище или вила, годни за постоянно обитаване.

Чл. 33. Резервните жилища не могат да се отдават под наем на други нуждаещи се лица и семейства.

Раздел VII

Общински жилища за продажба

(нов, приет с Реш. № 93, пр. № 5/ 12.04.2013 г. в сила от 12.04.2013 г.)

Чл. 34. (1) Общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават след Решение на Общински съвет – Благоевград на:

1. наематели, настанени в тях по административен ред;
2. правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищноспестовни влогове.

Чл. 35. (1) Не могат да се продават и заменят с имоти, собственост на физически или юридически лица:

1. ведомствените и резервните жилища;
2. общински жилища, намиращи се в самостоятелни сгради, изградени в самостоятелни урегулирани поземлени имоти;
3. общински жилища, намиращи се в сгради построени след 2008 година.

Чл. 36. (1) Наемател на общинско жилище може да го закупи, ако са налице следните условия:

1. да е подад писмено заявление за закупуване на жилището до Кмета на общината;
2. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, установени чл. 5, ал. 1 от Наредбата за реда и условията за установяване на жилищните нужди на граждани, ползване и управление на общинските жилища, с изключение на чл. 5, ал. 1, т. 3 от Наредбата;

3. (изм. с Реш № 230, пр.№ 12/31.07.2020г. в сила от 20.08.2020 г.) да е наемател на общинско жилище на основание на настанителна заповед не по-малко от шест години.

(2) Наематели на общински жилища, които са правоимащи по ЗУПГМЖСВ, включени в окончателен списък по чл. 7 от Правилника за прилагане на закона, могат да закупят жилището, в което са настанени, без да отговарят на условията по т. 2 по предходната алинея.

Чл. 37. (1) Не могат да закупуват общински жилища наемателите, които:

(изм. с Реш № 230, пр.№ 12/31.07.2020г. в сила от 20.08.2020 г.) 1. не са регистрирани с постоянен адрес в община Благоевград;

2. са закупували веднъж общинско жилище;
3. срещу, които тече съдебна или административна процедура за прекратяване на наемното правоотношение;
4. не са плащали наем за общинското жилище повече от три месеца, както ток, вода и консумативи за общите части, полагащи се на жилището.

Чл. 38. (1) Продажбата на общински жилища по чл. 3, ал. 1, т. 2 се извършва по подадено писмено заявление по образец от наемателите до Кмета на общината. Към заявлението се прилагат заповед за настаняване, нотариално заверена декларация за семейно и имотно състояние, декларация за съгласие за разкриване на данъчна информация и лични данни, фактури за платени наем, ток, вода и други консумативи за жилището.

(2) Кметът на общината назначава седемчленна комисия, в която участват четирима представители от Общински съвет – Благоевград и трима от Общинска администрация. Комисията се произнася с мотивирано решение за продажба или отказ за продажба, въз основа на което Кметът на общината прави предложение до Общински съвет – Благоевград.

(3) Общинският съвет взема Решение за продажба на общинско жилище или отказ за продажба. С решението си, Общинският съвет упълномощава Кмета на общината да възложи на оценител на имоти да изготви оценка.

(4) Лицата подали заявление за закупуване на общинско жилище заплащат разноските по изготвяне и актуализация на пазарните оценки от оценители на имоти, възложени по реда на Закона за общинската собственост.

(5) Процедурата по продажба започва след внасяне на необходимата сума от купувача за изготвяне на оценката, която при отказ за закупуване не се възстановява.

(6) Оценките по предходната алинея се приемат от Общински съвет – Благоевград.

(7) Кметът на Общината издава заповед, в която се посочват: вида и адреса на жилището, името на купувача, цената и другите дължими плащания, както и начина и срока на плащане.

(8) / изм.с решение № 523 /14.07.2020г. на ВАС по адм. дело № 9582 от 2019 г./ В тримесечен срок от връчване на заповедта за продажба, лицето подало заявление за закупуване извършва плащанията.

(9) След като купувачът извърши в срок плащането на цената и на дължимите данъци, такси и режийни разноски, Кметът сключва договор за продажба с купувача.

(10) Договорът се вписва в службата по вписвания към Агенция по вписванията при Районен съд – Благоевград, като всички дължими такси са за сметка на купувача.

Глава трета

„Стопанисване, финансиране, управление, ред за настаняване, ползване, мониторинг и контрол на социални жилища, изградени със средства по Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014 г.-2020 г.“

Чл. 39. (изм. с Реш. № 20, пр. № 2/31.01.2020 г., в сила от 20.02.2020 г.) Общинските социални жилища, изградени със средства по Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014г.-2020 г. по своето предназначение служат за настаняване под наем на следните две целеви групи лица:

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

• „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.

т.2. Хора в риск от бедност и социално изключване - 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).

Чл. 40. (изм. с Реш. № 20, пр. № 2/31.01.2020 г., в сила от 20.02.2020 г.) (1) Критерии, на които трябва да отговарят лицата, посочени в чл. 39, т. 1 и т. 2, за да бъдат настанени в общинските социални жилища, изградени със средства по Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014г.- 2020г.“:

а) В случай, че лицето е безработно, трябва да е регистрирано в Бюрото по труда - Благоевград, при трайна безработност - регистрация и в Дирекция за социално подпомагане - Благоевград.

б) Децата на лицата, кандидатстващи за настаняване, които са в предучилищна и училищна възраст, с изключение на тези с влошено здраве и увреждания, задължително трябва да са записани и да посещават образователните институции на територията на община Благоевград и да имат личен лекар.

в) (изм. с Реш. № 230, пр. № 12/31.07.2020г. в сила от 20.08.2020 г.) Лицата от целевите групи задължително следва да живеят/обитават жилищен фонд в лошо състояние и/или с лоша или липсваща инженерна инфраструктура, не трябва да притежават $\frac{1}{2}$, или повече от $\frac{1}{2}$ идеални части от жилищен, нежилищен или вилен имот на територията на Република България, да не са извършвали разпоредителна сделка през последните 5 години, както и да имат постоянен адрес в община Благоевград не по-малко от 3 години към датата на подаване на заявлението за настаняване в социалното жилище.

г) Лицата от целевите групи задължително трябва да имат личен лекар.

(2) Лицата по чл. 39, т.1 трябва да отговарят и на следния критерий:

а) Средният месечен доход на член от семейството да не надвишава размера на минималната работна заплата, установена за страната.

(3) Критериите по ал.1 и ал.2 се отнасят за всички ползватели на социалните жилища в съответствие с принадлежността им към конкретна целева група.

2. Досегашната ал. 3 на чл. 40, става ал. 4, както следва:

(4) 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 ДСП-Благоевград при започване на работа или обучение на лицето.

Чл. 41. (1) (изм. с Реш. № 20, пр. № 2/31.01.2020 г., в сила от 20.02.2020 г.) В Община Благоевград 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“ 2014г.- 2020г.“. Картотекирането се извършва въз основа на подадено от лицето до Кмета на общината Заявление по образец за картотекиране и настаняване в социално жилище, към което се прилагат следните документи:

1. Декларация по образец, удостоверяваща следните данни за заявителя и членовете на семейството/домакинството му:

- трите имена, ЕГН, постоянен адрес на членовете на семейството/домакинството на заявителя;

- имотно състояние на заявителя и членовете на семейството/домакинството му;

- жилищните условия, при които живее заявителят и членовете на семейството/домакинството му към момента на подаване на заявлението;

- Удостоверение от дирекция „МДТ“ при Община Благоевград за притежаваните имоти /издава се служебно/, както и от общината по месторождение и удостоверение от Агенция по вписванията – Благоевград - за извършени разпоредителни сделки за срок от 5 години назад от датата на заявлението, както и от Агенция по вписванията по месторождение – представя се от заявителя и членовете на семейството/домакинството му, когато е приложимо;

- Документ от Бюрото по труда – Благоевград за регистрация като безработен - представя се от заявителя и членовете на семейството/домакинството му, когато е приложимо.

- Документ от Дирекция „Социално подпомагане“ – Благоевград за получаване от лицето социални помощи - представя се от заявителя и членовете на семейството/домакинството му, когато е приложимо.

- Документ от Трудово-експертна лекарска комисия /ТЕЛК/ за определяне степента на нетрудоспособност, заверен и валиден към датата на подаване на заявлението - представя се от заявителя и членовете на семейството/домакинството му, когато е приложимо.

- Документи, удостоверяващи доходите на заявителя и членовете на семейството/домакинството за последните 12 месеца, преди подаване на заявлението (служебна бележка/удостоверение от работодателя, документ от Районно управление „Социално осигуряване“ на НОИ за получаване на пенсия и др.)

- Документ, удостоверяващ, че децата в предучилищна и училищна възраст са записани и посещават образователна институция.

- Документ, удостоверяващ, че заявителя и членовете на семейството/домакинството му имат личен лекар.

- Декларация по образец за съгласие за разкриване на данъчна информация и лични данни (представя се от заявителя и членовете на семейството/домакинството му, когато е приложимо).

(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. 42. (1) Лицата, картотекирани по реда на чл. 41, 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 Благоевград в 14-дневен срок от настъпването им и да представят документи, удостоверяващи тези обстоятелства.

Чл. 43. (1) Изваждат се от картотеката лица, които след включването в нея:

1. (изм. с Реш. № 20, пр. № 2/31.01.2020 г. в сила от 20.02.2020 г.) са придобили жилищен, нежилищен, вилен имот или $\frac{1}{2}$, или повече от $\frac{1}{2}$ идеални части от такива имоти на територията на Република България;
2. са настанени в друго общинско жилище;
3. са нарушили изискванията на чл. 42;
4. (изм. с Реш. № 20, пр. № 2/31.01.2020 г. в сила от 20.02.2020 г.) при отпадане на който да е от критериите за настаняване, посочени в чл. 40 от настоящата наредба.

Чл. 44. (1) Условия и ред за настаняване в социалните жилища, изградени със средства по Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014г.-2020 г.“.

(2) След картотекиране на лицето, семейството от двете целеви групи, което отговаря на критериите за настаняване, изброени в чл. 40, подаденото заявление, ведно с приложените документи, се разглежда от Комисия, състояща се от 7 членове, от които два общински съветници, назначена със заповед на Кмета на Община Благоевград. Комисията разглежда заявленията по реда на тяхното входирание и пореден номер в картотеката, като се ръководи и прилага критериите, изброени в чл. 40. 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, resp. семейството от двете целеви групи, се сключва договор за наем на социално жилище, изградено със средства по Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014г.-2020г.“ 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 ежесмесечно, с изключение на случаите, когато няма постъпило заявление през предходния месец.

(6) При ползване 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. 45. (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. 46. (1) Основната месечна наемна цена за ползване на социално жилище, изградено със средства по Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014г.- 2020г.“ за срок от 3 години, е в размер на 0,70 лева за един квадратен метър полезна площ.

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

Чл. 47. (1) Стопанисването и поддръжането на сградния фонд на социалните жилища и прилежащите площи, изградени със средства по Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014 г.-2020 г.“ се осъществява от Община Благоевград. Охраната на сградите се осигурява от Община Благоевград и се извършва чрез система за видеонаблюдение и/или назначени за тази дейност лица.

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

Чл. 47а. (нов, приет с Реш. № 214, пр. № 10/ 27.07.2018 г. в сила от 17.08.2018 г.) Кметът на Община Благоевград 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. 48. (1) Мониторингът и контролът относно ползването на социалните жилища, изградени със средства по Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014г.- 2020г.“ 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. 44, ал. 2 извършват ежесмесечен 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./

III. Одобрява образец на Договор за отдаване под наем на общинско социално жилище, изградено със средства по Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014г.- 2020г.“ за срок от 3 години.

IV. В останалата си част Наредбата остава непроменена.

V. Изменението влиза в сила, считано от влизане в сила на настоящото решение.

VI. (нов, приет с Реш. № 20, пр. № 2/31.01.2020 г. в сила от 20.02.2020 г.) Одобрява образец на Договор за отдаване под наем на общинско социално жилище, изградено със средства по Оперативна програма „Региони в растеж 2014 г.-2020 г.“ за срок от 3 години.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. По смисъла на тази наредба:

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

2. "Домакинство" е съвкупност от съпрузите и:

а) ненавършилите пълнолетие техни низходящи;

б) пълнолетните низходящи, които не са встъпили в брак и живеят с тях;

в) техни възходящи.

3. "Нежилищни помещения" са непреустроените по законоустановения ред в жилища: мази (изби); сутерени; тавани; пристройки; други второстепенни или временни постройки или помещения;

4. "Социално слабо" е лице, с неблагоприятно материално положение подпомагано целогодишно по реда на ЗСП и Правилника за неговото прилагане (ППЗСП).

5. "Нарушение на добрите нрави" е действие или бездействие, което отрицателно въздейства върху установените в обществото морални и/или етични норми или е в противоречие с тях.

6. "Грижа на добър стопанин" е грижата, която би положил наемател при ползването на собствен имот.

7. "Картотекиране" е определяне степента на жилищна нужда на физическо лице по низходящ ред в групи и подгрупи, със съответен цифров и словесен израз.

8. Годни за постоянно обитаване жилища, вилни имоти и сезонни постройки са тези, за които няма издадено разрешение за ползване.

9. "Социално жилище" е жилище, предназначено за лица с установени жилищни нужди, чието изграждане е финансирано или осъществено с помощта на общината.

ПРЕХОДНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 2. (отм. с Реш. № 93, пр. № 5/ 12.04.2013 г. в сила от 12.04.2013 г.)

§ 3. (1) Молби за закупуване на общински жилища по реда на Наредбата за реда и условията за отдаване под наем и продажба на общински жилища в община Благоевград ще се приемат до 31.12.2008 г.

(2) Започнатите производства по § 3. (1) се уреждат по реда на Наредбата за реда и условията за отдаване под наем и продажба на общински жилища в община Благоевград.

§ 4. Настоящата наредба влиза в сила от 01.01.2009 г.

§ 5. (1) Съществуващите наемни правоотношения следва да се приведат в съответствие с настоящата Наредба, срок до 31.12.2009 год., чрез подписване на нови договори. За целта да се отправят писмени покани към наемателите.

(2) На наематели, които не са се отзовали в определения с поканата по ал.1 срок и са отказали сключването на нов договор, или не отговарят на изискванията на настоящата наредба, наемното правоотношение се прекратява.

(3) Лицата, които владят общински жилищен имот без правно основание, заплащат наемната цена, определена по чл. 25 от настоящата наредба в петорен размер до окончателното освобождаване на жилището.

§ 6 (нов, приет с Реш. № 93, пр. № 5/ 12.04.2013 г. в сила от 12.04.2013 г.) Процедури по продажба на общински жилища, започнали по реда на Наредбата за реда и условията за отдаване под наем и продажба на общински жилища в Община Благоевград и на Наредбата за реда и условията за установяване на жилищните нужди на граждани, ползване и управление на общински жилища, се довършват по реда на наредбата, по която са започнали.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 6. Указания по прилагането на Наредбата и контролът по нейното изпълнение, се възлагат на Кмета на Общината.

§ 7. Настоящата Наредба се издава на основание чл.45"а" от ЗОС и чл. 22, ал. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА).

§ 8. Настоящата Наредба отменя Наредбата за реда и условията за отдаване под наем и продажба на общински жилища в община Благоевград, приета с решение № 85, Протокол № 6 от заседание на ОбС Благоевград, проведено на 05.05.2005 г.

§ 9. Приложение № 3 към чл. 28 от Наредбата за реда и условията за отдаване под наем и продажба на общински жилища в община Благоевград се отменя.

§ 10. Наредбата се публикува на страницата на Община- Благоевград в Интернет.

§ 11. Настоящата наредба влиза в сила от 01 януари 2009 г.

§ 12. Направените изменения влизат в сила от 01.01.2010 г.

§ 13. (нов, приет с Реш. № 93, пр. № 5/ 12.04.2013 г. в сила от 12.04.2013 г.)
Приложение № 1 за актуализация на жилищния фонд.

§ 14. (нов, приет с Реш. № 93, пр. № 5/ 12.04.2013 г. в сила от 12.04.2013 г.)
Приложение № 2 за определяне на наемните цени на общинските жилища.

§ 15. (нов, приет с Реш. № 93, пр. № 5/ 12.04.2013 г. в сила от 12.04.2013 г.)

Настоящата наредба е изменена с Решение № 93, протокол № 5, на Общински съвет – Благоевград, от 12 април 2013 година и влиза в сила от деня на приемането ѝ.

§16. в Заключителните разпоредби с текст „За неуредените в Глава трета „Стопанисване, финансиране, управление, ред за настаняване, ползване, мониторинг и контрол на социални жилища, изградени със средства по Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014г.-2020г.“ въпроси, се прилагат субсидиарно разпоредбите на Глава втора, Допълнителните и Преходни разпоредби на Наредбата.

§17. в Заключителните разпоредби с текст „Изменението на Наредбата с Глава трета „Стопанисване, финансиране, управление, ред за настаняване, ползване, мониторинг и контрол на социални жилища, изградени със средства по Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014г.- 2020г.“ е прието с Решение № 229 по Протокол № 11 от заседание на Общински съвет Благоевград, проведено на 25 май 2016 г.

§18. Наредба за изменение и изпълнение на Наредба за реда и условията за установяване на жилищните нужди на граждани, ползване и управление на общински жилища на Община Благоевград е приета по Протокол № 10 от заседание на Общински съвет Благоевград, проведено на 27 юли 2018 г.

§19. Наредбата за изменение и допълнение на Наредба за реда и условията за установяване на жилищните нужди на граждани, ползване и управление на общински жилища на Община Благоевград е приета с Решение №20 по Протокол №2 от заседание на Общински съвет Благоевград, проведено на 31.01.2020 г.

§20. Настоящата наредба е приета с решение № 230 по Протокол № 12 от заседание на Общински съвет-Благоевград, проведено на 31.07.2020г.

Неразделна част от Наредбата за реда и условията за установяване на жилищните нужди на граждани, ползване и управление на общински жилища, са ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 и ПРИЛОЖЕНИЕ № 2.

АНДОН ТОДОРОВ Заличено обстоятелство на основание 33ЛД
Председател на ОбС,

