



ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ

гр. Лясковец, пл. „Възраждане“ № 1, тел. 0619/2 20 55, факс 0619/2 20 45
e-mail: obshtina@lyaskovets.bg, www.lyaskovets.bg



МОТИВИ КЪМ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПРИЕМАНЕ НА НАРЕДБА ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ, НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

На основание чл. 77 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 26, ал. 1, ал. 3 и ал. 4 от Закона за нормативните актове (ЗНА), Община Лясковец уведомява всички заинтересовани лица и организации, че открива производство по издаване на подзаконов нормативен акт - Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища.

Заинтересованите лица и организации могат да се запознаят с проекта на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, който е достъпен на официалната интернет страница на общината - www.lyaskovets.bg, в секция Обяви.

В 30-дневен срок от публикуване на настоящото обявление на интернет страница на общината, Община Лясковец приема предложения и становища относно проекта на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища. Формата за участие в производството по издаване на посочения акт от страна на заинтересованите лица и организации са писмени предложения и възражения, които могат да бъдат представени на e-mail: obshtina@lyaskovets.bg или в Центъра за информация и услуги на Община Лясковец на адрес: гр. Лясковец, пл. „Възраждане“ № 1.

На основание чл. 28, ал. 2 от Закона за нормативните актове Ви представяме следните мотиви за приемане на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища (Наредбата).

I. Причини, които налагат приемането на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища:

По силата на чл. 42 от Закона за общинската собственост (ЗОС) по своето предназначение общинските жилища са:

1. за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;
3. ведомствени;
4. резервни.

Съгласно чл. 45а от ЗОС условията и редът за установяване на жилищни нужди и настаняване под наем в жилищата по чл. 43 и чл. 45 от ЗОС се определят с наредба на общинския съвет.

Със свое Решение № 251/24.02.2005 г. Общински съвет Лясковец е приел Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища (посл. изм. и доп. с Решение № 201/28.10.2008 г. на Общински съвет Лясковец). Предложението от страна на общинска администрация за приемане на нова Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища е продиктувано от факта, че с Решение № 2548/18.02.2020 г., постановено по адм. дело № 6460/2019 г. по описа на Върховен административен съд е оставено в сила Решение № 187/15.04.2019 г. по адм. дело № 9/2019 г. на Административен съд – Велико Търново, с което е отменена Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, поради допуснати нарушения през 2005 г. на административнопроизводствените правила при изработване и приемане на предложението за приемането ѝ.

В разработения проект на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, ва въведени строги принципи и критерии при определяне на нуждите на кандидатстващите за настаняване лица, регламентирана е процедурата по установяването на жилищните нужди и технологията на настаняването на нуждаещите се лица. Подробно са разгледани реда и условия за установяване на жилищни нужди, както и настаняване в различните видове жилища, съгласно класификацията на ЗОС.

За осигуряване на нормална жизнена среда, с наредбата се въвеждат норми за жилищно задоволяване, които предвиждат различна жилищна площ в зависимост от броя на членовете на настаняваното семейство или домакинство както и завишаване на площта, при наличие на членове със специфични здравни нужди. Изхождайки от факта, че необходимата жилищна площ за различните по брой и потребности лица, семейства или домакинства е различна, наредбата разглежда подреждането им в групи съобразно техните потребности.

Предвид ограничения брой жилища, с които Община Лясковец разполага и с цел задоволяване на нуждите на онези, които не биха могли да се справят без тази подкрепа, в разработения проект на наредбата са предвидени правила за допустимост при кандидатстване, разглеждащи притежаваното от кандидатите недвижимо имущество и вещни права, както и доходите им, които следва да са под определен лимит, над който биха могли да наемат жилище на свободния пазар, социалния им статус и семейно положение. За избягване на спекулации по отношение на притежаваното недвижимо имущество, е предвидено ограничение за осъществявани прехвърляния на имоти през последните 10 (десет) години. С оглед така поставената цел и същевременно ограничения брой на общински жилища, както и за задоволяване нуждите на трайно свързаните с общината и местната общност лица, с наредбата се въвежда условие за уседналост, като предвидения в тази връзка срок от пет години гарантира настаняване именно на такива семейства или домакинства. Предвид обстоятелството, че повечето общински жилища са в сгради в режим на етажна собственост и поради голямата продължителност и липсата на гаранция за резултат на процеса по принудително изземване на жилище от наемател с прекратен договор, с цел избягване генерирането на напрежение и агресия между етажните собственици и наемателите, наредбата въвежда допълнителни изисквания за допустимост при кандидатстване за настаняване. Поради наличието на месечна наемна цена и изискването на ЗОС просрочията при плащане на наем или консумативни разноски на жилището да не надвишават 3 (три) месеца, е предвидено условие за допустимост на кандидатите за настаняване, изискващо липса на задължения към общинския бюджет. Наред с това е указан и начинът на деклариране на гореописаните обстоятелства, както и изискуемите в тяхна подкрепа документи.

За избягване натрупването на задължения за консумативи по партиди на Община Лясковец, с проекта на Наредбата се въвеждат правила за предаване на жилище на

наемателите след откриване или прехвърляне на партидите към експлоатационните дружества на името на титуляра – наемател по силата на договора за наем.

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

Наредбата въвежда ред за прекратяване на договорите за наем, като са предвидени и клаузи за прекратяване на договорите за наем с неизрядни наематели, с наематели, които не опазват жилищата, в които са настанени, които системно нарушават добрите нрави или обществения ред, които не обитават жилищата или не ги използват по предназначение. Предвиден е и ред за прекратяване на договор с наематели, които вече не отговарят на условията за настаняване в общинско жилище, както и прекратяване на сключен договор с наемател, по отношение, на който е постъпило писмено искане от управителя или председателя на Управителния съвет на етажната собственост (за жилище в режим на етажна собственост), придружено с решение на Общото събрание за изваждане от сградата по реда на чл. 45 от Закона за собствеността за определен срок, но не по-дълъг от три години, прието с мнозинство не по-малко от 75 на сто от идеалните части от общите части, оставащи след приспадане на идеалните части на Община Лясковец. Решение, взето с такава представителност и мнозинство гарантира обективност и следва да бъде счетоно за целесъобразно.

Проектът на Наредбата включва и текстове, регламентиращи процеса на изземване, включително принудително изземване и начина за описване и съхранение на завареното в дадено жилище имущество. В проекта е предвидена възможност за наематели на конкретно общинско жилище за период не по-малко от 10 (десет) години да го закупят, като е регламентиран и редът, по който следва да се случи това. Считаю, че такъв дълъг срок на обитаване изгражда трайни отношения със собственици и обитатели в съседство, освен това формира емоционална свързаност с конкретното място и демонстрира грижа към повереното имущество.

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

II. Съблюдавани принципи при изработването на проекта за нормативен акт

С оглед разпоредбата на чл. 26, ал. 1 от ЗНА, изработването на проекта на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, протече при съблюдаване и зачитане на следните общоважими принципи:

1. Принцип на необходимост:

Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, приета с Решение № 251/24.02.2005 г. на Общински съвет Лясковец действаше на територията на Община Лясковец до момента на отмяната ѝ с Решение № 187/15.04.2019 г. по адм. дело № 9/2019 г. на ВТАдМС, влязло в законна сила на 18.02.2020 г. Отмяната ѝ налага приемане на нова такава, която да уреди обществените отношения, свързани с условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища. Съгласно чл. 76, ал. 3 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), общинските съвети издават нормативни актове, с които уреждат, съобразно нормативни актове от по-висока степен, обществените

отношения с местно значение, като изричната делегация се съдържа и в чл. 45а, ал. 1 от Закона за общинската собственост.

2. Принцип на обоснованост:

Проектът на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, е съобразен с действащото законодателство в областта на обществените отношения, свързани с условията и редът за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища – Закона за общинската собственост, с оглед разпоредбата на чл. 15, ал. 1 от ЗНА.

3. Принцип на предвидимост и откритост:

Разпоредбите на проекта на наредбата са съобразени изцяло със Закона за общинската собственост, като същите са обсъдени и съгласувани със заинтересованите страни на различни нива. Проектът на Наредбата, заедно с мотивите ще бъдат публикувани на официалната интернет страница на Община Лясковец - www.lyaskovets.bg, в секция Обяви, като в 30-дневен срок от публикуване на обявлението, Община Лясковец приема предложения и становища относно проекта на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища.

Формата за участие в производството по издаване на посочения акт от страна на заинтересованите лица и организации са писмени предложения и възражения, които могат да бъдат представени на e-mail: obshtina@lyaskovets.bg или в Центъра за информация и услуги на Община Лясковец на адрес: гр. Лясковец, пл. „Възраждане” № 1.

4. Принцип на съгласуваност:

Проектът на наредбата е изготвен като са взети предвид всички мнения и становища от различни експерти от общинска администрация на Община Лясковец, като отделно ще бъдат взети предвид и постъпилите писмени предложения в хода на общественото обсъждане при изработването на подзаконовия нормативен акт.

5. Принцип на субсидиарност, пропорционалност и стабилност:

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

III. Цели:

С цел актуализиране и прецизиране на нормативната уредба в областта на установяването на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, е изготвен настоящият проект за приемане на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища. С този проект на нормативен акт се цели създаване на нова, съвременна нормативна уредба, съобразена със законовите разпоредби, уреждащи същата материя.

По силата на чл. 7, ал. 2 от Закона за нормативните актове (ЗНА), наредбата е нормативен акт, който се издава за прилагане на отделни разпоредби или подразделения на нормативен акт от по-висока степен. Разпоредбата на чл. 76, ал. 3 от АПК предвижда, че общинските съвети издават нормативни актове, с които уреждат съобразно нормативните актове от по-висока степен обществени отношения с местно значение, а съгласно чл. 77 от АПК компетентният орган издава нормативния административен акт, след като обсъди проекта заедно с представените становища, предложения и възражения.

IV. Финансови и други средства, необходими за прилагането на новата уредба:

Представеният проект на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища няма да изисква допълнителни финансови средства.

V. Очаквани резултати от прилагането, включително финансовите, ако има такива:

Създаване на ясни правила и достъпна информация за реда и условията за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване под наем и продажба на общински жилища на територията на Община Лясковец.

VI. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз:

С представеният проект на Наредба се цели както съответствие с нормативните актове от по-висока степен, уреждащи обществените отношения в областта на установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, така и хармонизиране на българското законодателство с европейското.

СЪСТАВИТЕЛ НА ПРОЕКТА НА НОРМАТИВНИЯ АКТ:

**Д-Р ИВЕЛИНА ГЕЦОВА –
КМЕТ НА ОБЩИНА ЛЯСКОВЕЦ**

Изготвил: Мирена Стоянова - експерт ОС в Дирекция „ТУОСЕИ“

НАРЕДБА
ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ,
НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

ГЛАВА ПЪРВА
ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. С тази наредба се определят условията и реда за:

1. установяване на жилищни нужди;
2. настаняването под наем в общински жилища на лица с установени жилищни нужди;
3. настаняване в резервни жилища;
4. настаняване във ведомствени жилища;
5. продажбата на общинските жилища в съответствие със Закона за общинската собственост (ЗОС) и другите нормативни актове от действащото законодателство.

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

(2). В дейността си по ал. 1 кметът се подпомага от назначена от него комисия.

Чл. 3. (1). По своето предназначение общинските жилища са:

1. за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;
3. ведомствени;
4. резервни.

(2). Жилищата по ал. 1 се определят с решение на Общинския съвет по предложение на кмета на общината и могат да се променят съобразно потребностите в общината.

(3). Не се допуска пренаемане на общински жилища.

(4). Не се разрешава предоставянето и използването на общинските жилища за нежилищни нужди.

(5). Забраната по ал. 4 не се прилага в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията за настаняване. 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 (ЗУТ) и след решение на Общинския съвет.

Чл. 4. (1). Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

1. на едно лице - до 25 кв.м жилищна площ;
2. на двучленно семейство/домакинство - до 40 кв.м жилищна площ;
3. на тричленно и четиричленно семейство/домакинство - до 55 кв.м жилищна площ;
4. на семейство/домакинство с 5 и повече членове - до 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 такова общинско жилище.

(2). При определяне на необходимата жилищна площ може да се взема предвид и детето, което е заченато, но още не е родено.

(3). По изключение, за задоволяване на специфични нужди може да се определи допълнителна жилищна площ до 15 кв.м.:

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, съгласно експертно решение на Териториалната експертна лекарска комисия (ТЕЛК) или на Националната експертна лекарска комисия (НЕЛК);

2. на хабилитирани научни работници, които не притежават помещения или ателиета за упражняване на научна и творческа дейност.

(4). Настаняването в жилища с площ, по-малка от определената в ал. 1, може да стане само с писмено съгласие на заявителя.

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

(6). Когато жилището надвишава нормите по ал. 1 - 3 с повече от 10%, за жилищната площ над допустимата се заплаща наемна цена в двоен размер.

(7). В едно жилище се настанява едно семейство/домакинство.

(8). Две или повече семейства/домакинства могат да се настанят в едно жилище с тяхно писмено съгласие и при спазване на нормите за жилищно задоволяване по ал. 1.

ГЛАВА ВТОРА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНА НУЖДА НА ГРАЖДАНИТЕ И КАРТОТЕКИРАНЕ

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 и да бъдат настанени под наем в общински жилища по чл. 3, ал. 1, т. 1 имат лица и техните семейства, 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 Лясковец и в районите на населени места от 1, 2, 3 и 4 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 ЗУТ или когато, макар да притежават идеални части от такива имоти, техният размер не позволява реалното им обособяване за ползване в част от жилището или вилата с жилищна площ на тази част съобразно нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 4, ал. 1 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 Лясковец и в районите на населени места от 1, 2, 3 и 4 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;

3. 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 Лясковец и в районите на населени места от 1, 2, 3 и 4 категория включително;

4. не са носители на право на строеж, започнали индивидуално или групово жилищно строителство, член - кооператори в жилищно-строителна кооперация;

5. не са извършвали отказ от учреденото, отстъпено или запазено в тяхна полза право на ползване през последните десет години;

6. не са прехвърляли имоти по т. 1 - 3 на други лица през последните 10 (десет) години, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата или общината;

7. доходът на член на семейството/домакинството за последните 12 календарни месеца към датата на подаване на документите, формиран от възнаграждения по трудови и служебни правоотношения, възнаграждения по граждански договори, пенсии, както и

допълнителни доходи от социални помощи и обезщетения, хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствена земеделска земя под наем или аренда и др., е под или равен на половината от минималната работна заплата, определена за страната за съответния период.

Доходът на член на семейството/домакинството се изчислява по следната формула, в която МРЗ е минимална работна заплата.

(Общ доход на семейството (домакинството) за последните 12 к. месеца):12 ≤ ½ МРЗ броя на членове на семейството домакинството

8. имат адресна регистрация по постоянен и настоящ адрес на територията на Община Лясковец през последните 5 (пет) години без прекъсване към датата на подаване на декларацията и действително живеят на някой от посочените адреси, при условие, че същите са различни;

9. не са се самонастанявали в общински жилища и наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано на основание чл. 46, ал. 1, т. 1, т. 3, т. 4 и т. 8 от ЗОС, освен ако са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището;

10. не са изваждани от картотеката на основание чл. 12 от наредбата;

11. нямат просрочени задължения по договори с общината;

12. нямат задължения към общинския бюджет;

13. нямат задължения за консумирана питейна вода и електроенергия, произтичащи от ползването на общински жилищни и нежилищни имоти;

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

15. нямат полицейска регистрация по смисъла на Наредбата за реда за извършване и снемане на полицейска регистрация, приета с ПМС № 336/24.10.2014 г.

16. не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции и дялове в търговски дружества на обща стойност над 5 000 лв. (пет хиляди лева);

17. не притежават моторни превозни средства с обща застрахователна стойност над 5 000 лв. (пет хиляди лева);

18. не притежават земеделска земя повече от 20 дка;

19. срещу лицето и членовете на семейството/домакинството му не е изпълнена процедура по чл. 65 от ЗОС за изземване на общинско жилище, освен ако са изтекли повече от 5 (пет) години от освобождаването му.

(3). Обстоятелствата по предходната алинея се установяват с декларация по образец, утвърден от кмета на общината, подписана от кандидата за настаняване под наем в общинско жилище и от всички членове на семейството/домакинството, навършили пълнолетие.

(4). Към декларациите по ал. 3 се прилагат съответните документи, удостоверяващи всяко едно от обстоятелствата по ал. 2, т. 6, т. 7, т. 14, т. 17, т. 18, подробно описани в чл. 8, ал. 2, т. 1 от тази наредба.

(5). За декларираните обстоятелства по ал. 2, т. 8 - т. 13, т. 15 и т. 19 се извършва служебна проверка.

Чл. 6. (1). Кандидатите за настаняване под наем в общински жилища, които отговарят на условията по чл. 5, ал. 2 от наредбата, се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

I група – Незаемащи жилищна площ и ползващи не по-малко от една година за жилища нежилищни помещения като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.;

II група – Живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения за това ред;

III група – Семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне;

IV група – Семейства, заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл. 4, ал. 1 от наредбата.

(2). Подреждането на лицата, семействата и домакинствата в една и съща група по ал. 1 се извършва в низходящ ред на база общата оценка, извършена въз основа на Методика за обща оценка, която включва следните показатели:

- „Заетост” (З);
- „Семейно положение” (СП) и
- „Здравословно състояние” (ЗС).

(3). Общата оценка (ОЦ) на лицата, семействата и домакинствата представлява сбор от трите показателя по ал. 2, изчислен съобразно формулата:

$$\text{ОЦ} = \text{З} + \text{СП} + \text{ЗС}$$

(4). Критериите за оценка и броя точки по отделните показатели по ал. 2 е както следва:

1. Заетост (З):

- а). студент, ученик, дете - 40 точки;
- б). безработен - 30 точки;
- в). пенсионер - 20 точки;
- г). работещ - 10 точки.

2. Семейно положение (СП):

- а). родител, отглеждащ сам деца - 40 точки;
- б). семейства/домакинства с деца – 35 точки;
- в). родител, отглеждащ сам дете - 30 точки;
- г). семейства/домакинства с дете - 25 точки;
- д). семейства/домакинства без деца - 10 точки;
- е). самостоятелно живеещо лице - 5 точки.

3. Здравословно състояние (ЗС):

- 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 - 10 точки;
- д). лице без установена намалена работоспособност - 5 точки.

(5). По показатели 1 и 3 на предходната алинея се оценява всеки членове на семейството/домакинството, а по показател 2 се оценява семейството/домакинството.

(6). При равен брой точки на общата оценка на лицата, семействата и домакинствата, предимство се дава на тези, които са били по-продължително време картотекирани.

Чл. 7. (1). В отдел „Общинска собственост“ се съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилища лица, семейства и домакинства с установена жилищна нужда, които отговарят на условията по чл. 5, ал. 2 от наредбата.

(2). Картотекирането на нуждаещите се от жилища лица се извършва въз основа на подадена молба по образец, утвърден от кмета на общината.

(3). В молбата се посочват:

1. трите имена, ЕГН, месторождение, семейно положение, месторабота и продължителност на адресната регистрация (постоянен и настоящ адрес) в населено място на територията на Община Лясковец на заявителя и броят на членовете на неговото семейство/домакинството;

2. жилищните условия, при които живее лицето, членовете на семейството и домакинството към момента на подаване на молбата: вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), размера и собствеността на обитаваните помещения, брой съжителстващи семейства;

3. общият доход на членовете на семейството/домакинството за последните 12 календарни месеца към датата на подаване на документите, формиран от възнаграждения по трудови и служебни правоотношения, възнаграждения по граждански договори, пенсии, както и допълнителни доходи от социални помощи и обезщетения, хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствена земеделска земя под наем или аренда и др.,

4. данни за обстоятелствата по чл. 6, ал. 4 от наредбата;

5. данни за предишни картотеки.

Чл. 8. (1). Молбата по чл. 7, ал. 2 от наредбата се подава до кмета на общината.

(2). Към молбата по ал. 1 се прилагат следните документи:

1. декларация по чл. 5, ал. 3 от наредбата, попълнена и подписана от кандидата за настаняване под наем в общинско жилище и от всички членове на семейството/домакинството, навършили пълнолетие, към която по силата на чл. 5, ал. 4 от наредбата се прилагат следните документи, удостоверяващи обстоятелствата по чл. 5, ал. 2:

а). удостоверения, служебни бележки и др. за доходите на членовете на семейството/домакинството за последните 12 календарни месеца към датата на подаване на документите;

б). документ от Териториалното поделение на Национален осигурителен институт (ТП на НОИ) за размера на изплатеното парично обезщетение за безработица, за последните 12 календарни месеца към датата на подаване на документите, в случай, че лицето получава обезщетение;

в). документ от Дирекция „Социално подпомагане“ – гр. Горна Оряховица за изплащани помощи през последните 12 календарни месеца, в случай, че лицето получава социални помощи;

г). удостоверение от ТП на НОИ за размера на получаваната пенсия за предходните 12 календарни месеца, в случай, че лицето или членове на семейството/домакинството, е/са пенсионер/пенсионери;

д). удостоверение от Служба по вписванията – гр. Горна Оряховица за вписвания, отбелязвания и заличавания по партидата на лицето през последните 10 (десет) години;

е). свидетелство за съдимост на кандидата за настаняване под наем в общинско жилище и от всички членове на семейството/ домакинството;

ж). удостоверение за застрахователна стойност на моторните превозните средства, в случай че лицето притежава МПС.

2. документ от Дирекция „Бюро по труда“ – гр. Горна Оряховица за периодите на регистрация на безработните членове на семейството/домакинството, а неработилите през този период и нерегистрирани в Дирекция „Бюро по труда“ – гр. Горна Оряховица – декларация в свободен текст;

3. експертно решение на ТЕЛК/НЕЛК – за лицата с определена процент загубената работоспособност;

4. уверение от съответното учебно заведение – за студентите и учащите;

5. копие от документ за самоличност от кандидата за настаняване под наем в общинско жилище и от всички членове на семейството/домакинството;

6. акт за раждане, както и други документи за припознаване на деца, когато родителите нямат сключен граждански брак;

7. копие от договор/-и за наем на живеещи на свободен наем;

8. други документи - по преценка на заявителя;

9. документ за платена такса.

(3). Молбата с приложените към нея документи по ал. 2 се подава лично от заявителя или от упълномощено от него лице в Центъра за информация и услуги при Община Лясковец.

Чл. 9. (1). Кметът на общината назначава Комисия за установяване на жилищните нужди и картотекиране на нуждаещите се, която е постоянен орган и в нея са включени

служители от общинска администрация (правоспособен юрист, представител на дирекция „Териториално устройство, общинска собственост, европейска интеграция“, представител на дирекция „Икономическа политика, хуманитарни дейности“ и други експерти и специалисти).

(2). Комисията по ал. 1 разглежда в двумесечен срок подадените молби и декларации, с приложените към тях документи, взема решения за включване или не в картотеката и установява жилищната нужда на отделните лица, семейства/домакинства по групи, съгласно чл. 6, ал. 1 от наредбата.

(3). Комисията по ал. 1 може да изиска допълнително документи за установяване на сочените в декларацията обстоятелства, да събира служебно такива, както и да извършва проверки на посочения постоянен и настоящ адрес от кандидата за настаняване под наем в общинско жилище и членовете на семейството/домакинството. Когато документите следва да се представят допълнително от заявителя, на същия се определя срок, съобразен с обичайните срокове за снабдяване със съответните документи.

(4). Решенията на комисията се оформят в протокол, който се представя на кмета на общината или на упълномощен от него заместник – кмет при условията на чл. 39, ал. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), за утвърждаване в 7-дневен срок от провеждане на заседанието.

(5). Въз основа на представения протокол кметът на общината или упълномощен от него заместник – кмет при условията на чл. 39, ал. 1 от ЗМСМА издава заповед, с която определя или отказва да определи група за жилищна нужда.

(6). Заповедта по предходната алинея се съобщава на заинтересованите лица и може да се оспорва по реда на Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Чл. 10. (1). Картотекираните по реда на тази глава са длъжни до 31 декември, както и в четиринадесет дневен срок при промяна на данните и обстоятелствата по чл. 5, ал. 2 от наредбата през текущата година, да подадат нова декларация по чл. 5, ал. 3 и представят документи за променените обстоятелства.

(2). Картотекираните или настанени в общински жилища лица, които започват индивидуално или групово жилищно строителство, или са включени в жилищностроителни кооперации, уведомяват писмено кмета на 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 три години, считано от датата на издаденото разрешение за строеж.

Чл. 11. (1). Лицата и техните семейства/домакинства остават картотекирани като нуждаещ се от жилище и когато:

1. са командировани да изпълняват военна служба в друго населено място или извън територията на страната, съгласно Закона за отбраната и въоръжените сили на Република България (ЗОВСРБ);

2. са били временно настанени в специализирани институции или специални училища за предоставяне на социални услуги;

3. задължително настанените за лечение в лечебни заведения по Закона за здравето и (ЗЗдр.) и други закони;

4. учат в друго населено място или извън страната.

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

Чл. 12. (1). Изваждат се от картотеката лица, семейства и домакинства:

1 които след определяне на жилищната им нужда, вече не отговарят на условията по чл. 5, ал. 2 от наредбата;

2. включени в строителство по чл. 10, ал. 2 от наредбата, след изтичане на три години, считано от датата на издаденото разрешение за строеж;

3. настанени в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл. 4 от наредбата;

4. не са подали декларации или уведомления, съгласно изискванията на чл. 10 от наредбата;

5. при отказ от получаване на настанителна заповед или при отказ за сключване на договор за отдаване под наем.

(2). Лицата, членовете на семействата и домакинствата посочили неверни или непосочили в декларациите данни и обстоятелства по чл. 5, ал. 2 или чл. 10, ал. 2 от наредбата, носят наказателна отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс (НК), не се включват в картотеката или се изваждат от нея и губят право да бъдат картотекирани отново за срок от 5 (пет) години.

(3). Изваждането от картотеката се извършва със заповед на кмета на общината или на упълномощен от него заместник – кмет при условията на чл. 39, ал. 1 от ЗМСМА, въз основа на решение на Комисията по чл. 9, ал. 1 от наредбата. Заповедта се съобщава на заинтересованите лица и може да се обжалва по реда на АПК.

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

Чл. 13. 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 (три) години;

3. извадените от картотеката – 5 (пет) години от датата на изваждането.

Чл. 14. (1). Поредността в групите по чл. 6, ал. 1 от наредбата на картотекираните лица, семейства и домакинства, отговарящи на условията по чл. 5, ал. 2, се актуализира ежегодно съобразно подадените декларации по чл. 10, ал. 1 от наредбата и се отразява в протокол на Комисията по чл. 9, ал. 1.

(2). Въз основа на определената към 31 декември на предходната година поредност в групите по чл. 6, ал. 1 съобразно получената обща оценка по чл. 6, ал. 3 и с оглед броя и вида на свободните жилища, които ще се разпределят, Комисията по чл. 9, ал. 1 от Наредбата, изготвя проект на годишен списък на лицата, семействата и домакинствата, които ще бъдат настанени под наем в общински жилища.

(3). Проектосписъкът по ал. 2 се обявява до 28 февруари на информационното табло в Центъра за информация и услуги на граждани в общината и на интернет страницата на Община Лясковец. В 14-дневен срок от обявяването му, могат да се правят възражения по списъка до кмета на общината.

(4). Постъпилите възражения се разглеждат в едномесечен срок от Комисията по чл. 9, ал. 1 от Наредбата, която взема решение за включване или не на лицата в проектосписъка по ал. 2 и изготвя окончателен списък за настаняване в общински жилища през съответната година.

(5). Изготвеният окончателен списък по ал. 4 се утвърждава от кмета на общината или от упълномощен от него заместник – кмет при условията на чл. 39, ал. 1 от ЗМСМА и се обявява на информационното табло в Центъра за информация и услуги на граждани в общината и на интернет страницата на Община Лясковец.

Чл. 15. (1). Жилищата за настаняване на лицата, включени в списъка по чл. 14, ал. 4 от наредбата, се определят по нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 4, ал. 1 от наредбата.

(2). Настаняването под наем на лицата, семействата и домакинствата от списъка по чл. 14, ал. 4 от наредбата продължава и след приключване на календарната година до утвърждаване на нов списък за следващата година.

(3). Лицата, семействата и домакинствата, включени в списъците от предходната година, които не се настанени в жилища, се включват в списъка през текущата година при спазване на установената поредност съобразно получената оценка по чл. 6, ал. 3, освен ако има промяна на условията по чл. 5, ал. 2 и групите по чл. 6, ал. 1 от наредбата.

ГЛАВА ТРЕТА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ

РАЗДЕЛ I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 16. (1). Настаняването под наем се извършва със заповед на кмета на общината или на упълномощен от него заместник – кмет при условията на чл. 39, ал. 1 от ЗМСМА. В заповедта се посочват вида и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице, броя, трите имена и ЕГН на членовете на семейството или на домакинството му, срока за настаняване и наемната цена.

(2). Преди издаване на настанителната заповед по ал. 1, лицата подават нова декларация за данните и обстоятелствата по чл. 5, ал. 2 от наредбата, в случай че са налице съществени промени в декларираните обстоятелства.

(3). Заповедта за настаняване има действие за всички членове от семейството/домакинството на настанения.

(4). Заповедта се връчва на настаненото лице и подлежи на обжалване по реда на АПК.

Чл. 17. (1). Въз основа на настанителната заповед кметът на Община Лясковец сключва писмен договор за наем с титуляра на заповедта, в който се определят: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на наемателя и наемодателя, наемната цена, срок за настаняване, отговорност при неизпълнение на задълженията по наемното правоотношение, условията за прекратяване и други условия на наемното правоотношение.

(2). За обезпечаване изпълнението на задълженията по договора за наем, преди сключването му наемателят е длъжен да внесе парична гаранция в размер, определен по Приложение № 1 към наредбата, служеща за обезпечаване на задълженията по договора и/или вреди, причинени от наемателя и/или от членовете на семейството/домакинството му върху наетия обект, която се внася преди сключване на договора. Ако клаузите на договора са изпълнени и са платени всички наемни вноски, консумативи и такса „Битови отпадъци“, при прекратяване на договора внесената парична гаранция се връща на наемателя, като не се начислява лихва за времето, през което средствата са престояли при наемодателя.

(3). Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта наемателят не внесе парична гаранция или не сключи договор за наем или не заеме жилището, кметът на общината може да я отмени по реда на чл. 99 от АПК.

(4). Наемното правоотношение възниква от момента на сключване на договора за наем, като наемната цена се дължи от този момент.

(5). Наемната цена за общинските жилища се определя за 1 кв.м. полезна площ съгласно Методиката за определяне наемни цени на общинско имущество.

Чл. 18. (1). 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 едномесечен срок.

(2). След изтичането на едномесечният срок по ал. 1 намира приложение чл. 17, ал. 3, предложение III, освен ако неподписване на приемо-предавателен протокол се дължи на обективни причини.

(3). В случаите по ал. 2 когато кметът на общината отмени настанителната заповед след като е внесена паричната гаранция по чл. 17, ал. 2 и е сключен договор за наем, връщането на паричната гаранция става след прихващане на дължимата сума съгласно чл. 17, ал. 4 от наредбата.

Чл. 19. В Отдел „Общинска собственост“ се създава досие за всеки наемател, което се поддържа актуално по отношение на обстоятелствата, свързани с критериите за настаняване и се изисква информация от компетентните институции за наличието, липсата или промяната на обстоятелствата, които са предвидени по силата на тази наредба.

Чл. 20. (1). Наемателите на общински жилища са длъжни ежегодно в периода от 1 октомври до 31 декември на текущата година, както и в четиринадесет дневен срок при промяна в данните и обстоятелствата по чл. 5, ал. 2 от наредбата, да подадат нова декларация по чл. 5, ал. 3 и представят документи за променените обстоятелства.

(2). Неизпълнението на задължението по предходната алинея се приема за отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинското жилище и е основание за прекратяване наемното правоотношение.

(3). Когато от подадената декларация по ал. 1 се установи, че наемателят не отговаря на условията на чл. 5, ал. 2 от наредбата, както и в случаите на предходната алинея, Комисията по чл. 9, ал. 1 от наредбата уведомява кмета на общината за необходимостта от прекратяване на наемните правоотношения, поради отпадане на условията за настаняване в общинско жилище.

Чл. 21. (1). При промяна на обстоятелствата по чл. 7, ал. 3, т. 1 от наредбата, водещи до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл. 4 от наредбата, наемателите се пренастаняват в други жилища.

(2). Наемателите по тяхно искане могат да бъдат пренастанени в друго общинско жилище при промяна на обстоятелствата по чл. 7, ал. 3, т. 1 от наредбата, водещи до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл. 4 от наредбата. Пренастаняването се извършва при наличие на свободни жилища до изтичане на наемния срок на първоначалната заповед за настаняване.

(3). В случаите на ал. 1 и ал. 2 кметът на общината или упълномощен от него заместник – кмет при условията на чл. 39, ал. 1 от ЗМСМА издава заповед и сключва договор за наем, като се прилагат разпоредбите на чл. 16 – чл. 18 от наредбата.

РАЗДЕЛ II. ЖИЛИЩА ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПО НАЕМ

Чл. 22. (1). Жилищата за настаняване под наем по чл. 3, ал. 1, т. 1 от наредбата са определените с решение на Общинския съвет.

(2). Настаняването в жилищата за настаняване под наем е за срок до 10 години.

(3). Не се допуска настаняване под наем в свободни общински жилища по чл. 3, ал. 1, т. 2 от наредбата, определени от Общинския съвет за продажба.

Чл. 23. В жилищата за настаняване под наем се настаняват:

1. лица с жилищни нужди, установени по реда на Глава втора от наредбата;

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

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

Чл. 24. (1). Наематели на общински жилища по чл. 23 от наредбата могат да заменят помежду си жилищата, в които са настанени, при промяна на обстоятелствата по чл. 7, ал. 3, т. 1 от Наредбата, водещи до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл. 4 от наредбата. Замяната се осъществява със заповед на кмета на общината или на упълномощен от него заместник – кмет при условията на чл. 39, ал. 1 от ЗМСМА, въз основа на писмена молба, подписана от двете заинтересовани страни.

(2). Въз основа на заповедта по ал. 1 се сключват договори за наем със срок до изтичане на наемния срок на първоначалната заповед за настаняване, като се прилагат разпоредбите на чл. 16 – чл. 18 от наредбата.

Чл. 25. (1). Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 23 от Наредбата, могат да се отдават под наем чрез провеждане на търг или конкурс по реда на Наредбата за реда за управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, след решение на Общинския съвет.

(2). С решението на Общинския съвет по предходната алинея се определя началната тръжна цена за месечен наем в размер на десеткратния размер на наемните цени на жилищни помещения, определени в Методиката за определяне на наемни цени на общинско имущество.

(3). Въз основа на резултатите от търга или конкурса, кметът на общината или упълномощен от него заместник-кмет при условията на чл. 39, ал. 1 от ЗМСМА издава заповед и сключва договор за наем, с който се определят: жилището, което се отдава под наем, срок на договора, размер и начин на плащане на наемната цена, условия за прекратяване на договора, както и други условия, договорени от страните.

(4). За обезпечаване изпълнението на задълженията по договора за наем, преди сключването му наемателят е длъжен да внесе парична гаранция в размер, определен по Приложение № 1 към наредбата, служеща за обезпечаване на задълженията по договора и/или вреди, причинени от наемателя и/или от членовете на семейството/домакинството му върху наетия обект, която се внася преди сключване на договора. Ако клаузите на договора са изпълнени и са платени всички наемни вноски, консумативи и такса „Битови отпадъци“, при прекратяване на договора внесената парична гаранция се връща на наемателя, като не се начислява лихва за времето, през което средствата са престояли при наемодателя.

Чл. 26. (1). Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта по чл. 25, ал. 3 наемателят не внесе парична гаранция или не сключи договор за наем или не заеме жилището, кметът на общината може да я отмени по реда на чл. 99 от АПК.

(2). Наемното правоотношение възниква от момента на сключване на договора за наем, като наемната цена се дължи от този момент.

Чл. 27. (1). 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 едномесечен срок.

(2). След изтичането на едномесечният срок по ал. 1 намира приложение чл. 26, ал. 1, предложение III, освен ако неподписване на приемо-предавателен протокол се дължи на обективни причини.

(3). В случаите по ал. 2 когато кметът на общината отмени настанителната заповед след като е внесена паричната гаранция по чл. 25, ал. 4 и е сключен договор за наем, връщането на паричната гаранция става след прихващане на дължимата сума съгласно чл. 26, ал. 2 от наредбата.

РАЗДЕЛ III. ОБЩНСКИ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл. 28. (1). В общинските ведомствени жилища се настаняват временно - до прекратяване на трудовото или служебното им правоотношение, но за не повече от 10 (десет) години, служители в общинска администрация и служители в звена на общинска бюджетна издръжка, които имат не по-малко от 3 (три) години стаж без прекъсване в общинска администрация.

(2). Кандидатите по ал. 1 за настаняване във ведомствено жилище и членовете на семейството/домакинството им трябва да отговарят на следните условия:

1. не притежават жилище или вила, или идеални части от такива имоти на територията на Община Лясковец, освен когато за същите има влязла в сила заповед по чл. 195, ал. 6 от ЗУТ;

2. не са се разпореждали с имоти по т. 1 три години преди подаване на заявлението за настаняване;

3. нямат задължения към общинския бюджет.

(3). Обстоятелствата по предходната алинея се установяват с декларация по образец, утвърден от кмета на общината, попълнена и подписана от кандидата за настаняване под наем във ведомствено жилище и от всички членове на семейството/домакинството, навършили пълнолетие.

(4). Към декларациите по ал. 3 се прилагат съответните документи, удостоверяващи декларираните обстоятелства по ал. 2, т. 2, като за тези по ал. 2, т. 1 и т. 3 се извършва служебна проверка.

Чл. 29. (1). Общински ведомствени жилища могат да бъдат предоставяни с решение на Общинския съвет за настаняване под наем на експерти и/или специалисти в съответните области на науката, културата, медицината и др., работещи на територията на Община Лясковец в интерес на общината и нейните граждани, и отговарящи на условията по чл. 28, ал. 2, т. 1 и т. 3.

(2). Общински ведомствени жилища могат да бъдат предоставяни с решение на Общинския съвет под наем на институции, действащи на територията на Община Лясковец, за краткосрочно настаняване на временно привлечени експерти и/или специалисти, които отговарят на условията по чл. 28, ал. 2, т. 1 и т. 3.

Чл. 30. (1). Кандидатстването за настаняване под наем във ведомствено жилище се извършва въз основа на молба и декларация по образец, утвърдени от кмета на общината.

(2). В молбата се посочват:

1. трите имена, ЕГН, семейното положение, месторабота, адресната регистрация и броя на членовете на семейството;

2. длъжността, която лицето заема;

3. продължителността на служебния/трудовия стаж в съответната институция;

4. имотно състояние;

5. жилищните условия, при които живее семейството към момента на подаване на молбата: вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), размера и собствеността на обитаваните помещения, брой съжителстващи семейства.

(3). Молбата по ал. 2 се подава до кмета на общината, към която се прилага декларация по чл. 28, ал. 3, към която се прилагат необходимите документи съгласно чл. 28, ал. 4 от наредбата.

Чл. 31. (1). Комисията по чл. 9, ал. 1 от Наредбата разглежда постъпилите молби и декларации в едномесечен срок от подаването им и изготвя мотивирано предложение до кмета на общината за настаняване или отказ за настаняване.

(2). Решението на комисията се оформя в протокол и се представя на кмета на общината за утвърждаване в 7-дневен срок от заседанието на комисията.

Чл. 32. (1). Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината или на упълномощен от него заместник-кмет при условията на чл. 39, ал. 2 от ЗМСМА, в която се посочват: вида и местонахождението на жилището, основанието за настаняване, данните на лицата или институцията по чл. 29, ал. 2 от наредбата и срок за настаняване.

(2). Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем, в който се определят: жилището, което се отдава под наем, срок на договора, размер и начин на плащане на наемната цена, условия за прекратяване на договора, както и други условия, договорени от страните.

(3). Наемната цена се определя за 1 кв.м. полезна площ съгласно Методиката за определяне на наемни цени на общинско имущество.

(4). За обезпечаване изпълнението на задълженията по договора за наем, преди сключването му наемателят е длъжен да внесе парична гаранция в размер, определен по Приложение № 1 към наредбата, служеща за обезпечаване на задълженията по договора и/или вреди, причинени от наемателя и/или от членовете на семейството/домакинството му върху наетия обект, която се внася преди сключване на договора. Ако клаузите на договора са изпълнени и са платени всички наемни вноски, консумативи и такса „Битови отпадъци“, при прекратяване на договора внесената парична гаранция се връща на наемателя, като не се начислява лихва за времето, през което средствата са престояли при наемодателя.

(5). Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта наемателят не внесе парична гаранция или не сключи договор за наем или не заеме жилището, кметът на общината може да я отмени по реда на чл. 99 от АПК.

(6). Наемното правоотношение възниква от момента на сключване на договора за наем, като наемната цена се дължи от този момент.

(7). В случаите по чл. 29, ал. 2 от наредбата, договорът за наем се сключва с ръководителя на съответната институция, в който се съдържа изискване жилището да се използва единствено за целта, за която е предоставено.

Чл. 33. (1). 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 едномесечен срок.

(2). След изтичането на едномесечният срок по ал. 1 намира приложение чл. 32, ал. 5, предложение III, освен ако неподписване на приемо-предавателен протокол се дължи на обективни причини.

(3). В случаите по ал. 2 когато кметът на общината отмени настанителната заповед след като е внесена паричната гаранция по чл. 32, ал. 4 и е сключен договор за наем, връщането на паричната гаранция става след прихващане на дължимата сума съгласно чл. 32, ал. 6 от наредбата.

Чл. 34. Лицата, настанени под наем във ведомствени жилища, както и членовете на техните семейства/домакинства, представят ежегодно в периода от 1 октомври до 31 декември на текущата година декларации за обстоятелствата по чл. 28, ал. 2 от наредбата.

Чл. 35. Общинските ведомствени жилища могат да се продават на служители, които имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация.

РАЗДЕЛ IV. ОБЩНСКИ РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл. 36. В резервните жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от 2 (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, установени по съответния ред;

2. семействата, в които са налице остри социални или здравословни проблеми.

Чл. 37. 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 ЗУТ.

Чл. 38. (1). Право да кандидатстват за настаняване в резервни жилища имат нуждаещи се лица, семейства и домакинства, при които освен предпоставките по чл. 36 от наредбата са налице и следните обстоятелства:

1. не притежават друго жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за обитаване на територията на Община Лясковец, както и право на ползване върху тях;

2. имат адресна регистрация (постоянен и настоящ адрес) на територията на общината не по-малко от 2 (две) години без прекъсване;

3. нямат задължения към общинския бюджет.

(2). Обстоятелствата по чл. 36 и чл. 38, ал. 1 от наредбата се установяват с декларация по образец, утвърден от кмета на общината, попълнена и подписана от заявителя и от всички членове на семейството/домакинството, навършили пълнолетие, към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи декларираните обстоятелства по чл. 36 от наредбата, а за обстоятелствата по чл. 38, ал. 1 се извършва служебна проверка.

Чл. 39. (1). Кандидатстването за настаняване под наем в резервно жилище се извършва въз основа на молба до кмета на общината, в която се посочват:

1. трите имена, ЕГН, семейното положение, месторабота, продължителност на адресната регистрация и броят на членовете на семейството;

2. основаниято, въз основа на което се иска настаняване в резервно жилище;

3. имотно състояние.

(2). Към молбата по ал. 1 се прилага декларацията по чл. 38, ал. 2 от наредбата.

(3). Лицата, посочили неверни данни или несъобщили в декларацията по чл. 38, ал. 2 от наредбата съответните обстоятелства, не се настаняват в резервно жилище, като в този случай заявителят и неговото семейство/домакинство нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.

Чл. 40. (1). Комисията по чл. 9, ал. 1 от наредбата разглежда постъпилите молби и декларации в едномесечен срок от постъпването им с оглед установяване на обстоятелствата по чл. 36 и чл. 38, ал. 1 от наредбата.

(2). В случаите на чл. 36, т. 2 от наредбата комисията по чл. 9, ал. 1 от Наредбата може да поиска становище от Дирекция „Социално подпомагане” – гр. Горна Оряховица за характера на здравословния или социален проблем на заявителя и необходимостта да бъде предоставено резервно жилище.

(3). Решенията на комисията се оформят в протокол, който се представя на кмета на общината за утвърждаване в 7-дневен срок от заседанието.

Чл. 41. (1). Настаняването под наем на одобрените за настаняване в резервно жилище се извършва със заповед на кмета на общината или от упълномощен от него заместник – кмет при условията на чл. 39, ал. 1 от ЗМСМА. В заповедта за настаняване се посочват: вида и местонахождението на жилището, основаниято за настаняване, данните на лицата, наемната цена и срок за настаняване, който не може да бъде по-дълъг от 2 години.

(2). Въз основа на заповедта по ал. 1 се сключва писмен договор за наем с настаненото лице, в който се определя: жилището, което се отдава под наем, срок на договора, размер и начин на плащане на наемната цена, условия за прекратяване на договора, както и други условия, договорени от страните.

(3). Наемната цена се определя за 1 кв.м. полезна площ съгласно Методиката за определяне на наемни цени на общинско имущество.

(4). За обезпечаване изпълнението на задълженията по договора за наем, преди сключването му наемателят е длъжен да внесе парична гаранция в размер, определен по Приложение № 1 към наредбата, служеща за обезпечаване на задълженията по договора и/или вреди, причинени от наемателя и/или от членовете на семейството/домакинството му върху наетия обект, която се внася преди сключване на договора. Ако клаузите на договора са изпълнени и са платени всички наемни вноски, консумативи и такса „Битови отпадъци“, при прекратяване на договора внесената парична гаранция се връща на наемателя, като не се начислява лихва за времето, през което средствата са престояли при наемодателя.

(5). Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта наемателят не внесе парична гаранция или не сключи договор за наем или не заеме жилището, кметът на общината може да я отмени по реда на чл. 99 от АПК.

(6). Наемното правоотношение възниква от момента на сключване на договора за наем, като наемната цена се дължи от този момент.

Чл. 42. (1). Жилището се предава чрез подписване на приемо-предавателен протокол между наемодателя и наемателя за фактическо предаване и приемане на жилището, но не по-късно от едномесечен срок.

(2). След изтичането на едномесечният срок по ал. 1 намира приложение чл. 41, ал. 5, предложение III, освен ако неподписване на приемо-предавателен протокол се дължи на обективни причини.

(3). В случаите по ал. 2 когато кметът на общината отмени настанителната заповед след като е внесена паричната гаранция по чл. 41, ал. 4 и е сключен договор за наем, връщането на паричната гаранция става след прихващане на дължимата сума съгласно чл. 41, ал. 6 от наредбата.

Чл. 43. След изтичане на срока за настаняване в резервно жилище и в случай, че няма промяна в обстоятелствата по чл. 36 и чл. 38, ал. 1 от наредбата, при които са настанени лицата и техните семейства/домакинства, същите могат да подадат искане до кмета на общината за картотекиране и настаняване в общинско жилище по чл. 3, ал. 1, т. 1 от наредбата.

Чл. 44. При настаняване в резервни жилища нормите за жилищно задоволяване, утвърдени в чл. 4, ал. 1 от наредбата не се прилагат.

Чл. 45. Общинските резервни жилища не могат да се продават.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ОТНОШЕНИЯ

Чл. 46. (1). Наемните правоотношения, възникнали по реда на Глава трета, се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена или на консумативните разноски, свързани с ползване на жилището, за повече от 3 (три) месеца;
2. изтичане на срока за настаняване;
3. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
4. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
5. необитаване на общинското жилище за повече от 6 (шест) месеца;
6. използване на жилището не по предназначение;
7. нарушаване на добрите нрави;
8. системно нарушаване на обществения ред;
9. неизпълнение на задълженията по чл. 20, ал. 1 от Наредбата;
10. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения;
11. едностранно от наемателя с едномесечно предизвестие;
12. обитаване на жилището и от лица, семейства и домакинства, различни от наемателите;
13. посочване на неверни данни или непосочване на данни и обстоятелства в декларацията по чл. 5, ал. 2 от наредбата;
14. осъждане на наемател за престъпление от общ характер с влязла в сила присъда;
15. писмено искане на управителя или председателя на управителния съвет на етажната собственост, придружено с решение на Общото събрание за изваждане от сградата по реда на чл. 45 от Закона за собствеността за определен срок, но не по-дълъг от три години, прието с мнозинство не по-малко от 75 на сто от идеалните части от общите части, оставащи след приспадане на идеалните части, собственост на Община Лясковец;

16. неизпълнение на задължението по чл. 10, ал. 2 от Наредбата;
 17. при отмяна по реда на чл. 99 от АПК на настанителната заповед на кмета на общината;
 18. при смърт на наемателя;
 19. прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица;
 20. по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма;
 21. невъзстановяване на такса „Битови отпадъци” за предходната година.
- (2). Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на общината или на упълномощен от него заместник – кмет при условията на чл. 39, ал. 1 от ЗМСМА. 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 (един) месец.
- (3). Заповедта по ал. 2 може да се оспорва пред административния съд по реда на АПК. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.
- (4). При прекратяване на наемното правоотношение, на основание на ал. 1, т. 10 към заповедта по ал. 2 се прилага настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване.

Чл. 47. При изтичане на срока на настаняване наемното правоотношение може да бъде продължено ако наемателят:

1. отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище по чл. 5, ал. 2 от наредбата и
2. преди изтичане на срока за настаняване е подал молба и декларация (по образец) за продължаване на наемните им правоотношения.

ГЛАВА ПЕТА

ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 48. (1). Общинските жилища, предназначени за продажба се определят с решение на Общински съвет по предложение на кмета на общината.

(2). Общинските жилища, определени за продажба, могат да се продават след решение на общинския съвет на:

1. правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове (ЗУПГМЖСВ);
2. лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на Глава трета от Закона за общинската собственост (ЗОС);
3. наемателите на общински жилища;
4. други лица, след провеждане на търг или конкурс по реда на Наредбата за реда за управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество.

Чл. 49. Свободни общински жилища могат да се продават на правоимащи по ЗУЖВГМЖСВ, ако са включени в окончателния списък по чл. 7 от Правилника за прилагане на ЗУЖВГМЖСВ след решение на Общинския съвет.

Чл. 50. (1). Наематели на общински жилища могат да ги закупят, ако:

1. отговарят на условията за настаняване под наем в общинско жилище, съгласно чл. 5, ал. 2 от наредбата;
2. са наематели на общинско жилище не по-малко от 10 (десет) години без прекъсване;
3. са подали писмена молба за закупуване на жилището до кмета на общината, придружена с декларация по чл. 5, ал. 3;
4. при подаване на молбата и декларацията за закупуване на общинското жилище не са неизправна страна по договора за наем;
5. нямат задължения към общинския бюджет.

(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.

Чл. 51. (1). Молбата за закупуване на жилище и декларацията по чл. 50, ал. 1, т. 3 от наредбата се разглеждат от комисията по чл. 9, ал. 1 от наредбата в двумесечен срок от получаването им. Комисията извършва проверка за наличието на условия за продажба по чл. 50, ал. 1 от наредбата и се произнася с мотивирано решение. Решението на комисията се оформя в протокол, който се представя на кмета на общината за утвърждаване в 7-дневен срок от заседанието.

(2). В случай, че са налице условията за продажба по чл. 50, ал. 1 от наредбата въз основа на решението на комисията по предходната алинея, кметът на общината внася предложение до Общинския съвет за продажба. В предложението се посочва купувача и продажната цена на жилището, предназначено за продажба, въз основа на пазарна оценка, изготвена от независим оценител по смисъла на Закона за независимите оценители.

(3). Купувачът и продажната цена на жилището се определят с решение на Общинския съвет, като продажбата не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка на имота.

(4). Въз основа на решението на Общинския съвет по ал. 3, кметът на общината или упълномощен от него заместник – кмет при условията на чл. 39, ал. 1 от ЗМСМА, издава заповед, в която се посочват: вида и административния адрес на жилището, купувача, продажната цена и другите дължими плащания, както и начина и срока на плащане.

(5). Ако в посочения в заповедта по ал. 4 срок за плащане купувачът не плати дължимите суми, същият губи правото на закупуване на жилището, а производството по продажба на общинския жилищен имот се прекратява.

(6). След като купувачът извърши всички плащания, посочени в заповедта по ал. 4 се сключва договор за продажба.

(7). Договорът за продажба се вписва от купувача в Службата по вписвания – гр. Горна Оряховица, след което един екземпляр от вписания договор се предоставя в Дирекция „Териториално устройство, общинска собственост и европейска интеграция“ за отписване на имота от актовете книги за общинска собственост.

Чл. 52. (1). Продажбата на жилища на лицата по чл. 48, ал. 2, т. 2 от наредбата се извършва от кмета на общината или от упълномощен от него заместник – кмет при условията на чл. 39, ал. 1 от ЗМСМА след решение на Общински съвет.

(2). В случай, че са налице условията за продажба по чл. 48, ал. 2, т. 2 от наредбата, кметът на общината внася предложение до Общинския съвет за продажба. В предложението се посочва купувача и продажната цена на жилището, предназначено за продажба, въз основа на пазарна оценка, изготвена от независим оценител по смисъла на Закона за независимите оценители.

(3). Купувачът и продажната цена на жилището се определят с решение на Общинския съвет, като продажбата не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка на имота.

(4). Въз основа на решението на Общинския съвет по ал. 3, кметът на общината или упълномощен от него заместник – кмет при условията на чл. 39, ал. 1 от ЗМСМА, издава заповед, в която се посочват: вида и административния адрес на жилището, купувача, продажната цена и другите дължими плащания, както и начина и срока на плащане.

(5). Ако в посочения в заповедта по ал. 4 срок за плащане купувачът не плати дължимите суми, същият губи правото на закупуване на жилището, а производството по продажба на общинския жилищен имот се прекратява.

(6). След като купувачът извърши всички плащания, посочени в заповедта по ал. 4 се сключва договор за продажба.

(7). Договорът за продажба се вписва от купувача в Службата по вписвания – гр. Горна Оряховица, след което един екземпляр от вписания договор се предоставя в Дирекция „Териториално устройство, общинска собственост и европейска интеграция“ за отписване на имота от актовете книги за общинска собственост.

Чл. 53. (1). Продажбата на жилища на лицата по чл. 48, ал. 2, т. 4 от наредбата се извършва от кмета на общината или от упълномощен от него заместник – кмет при условията на чл. 39, ал. 1 от ЗМСМА, след решение на Общински съвет и провеждане на търг или конкурс по реда на Наредбата за реда за управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество.

(2). С решението си по предходната алинея Общинския съвет Общинския съвет възлага на кмета на общината осъществяването на всички действия по подготовка на разпореждането.

(3). Началната тръжна цена за продажба на жилището се определя с решението на Общинския съвет по ал. 2 въз основа на пазарна оценка, изготвена от независим оценител по смисъла на Закона за независимите оценители. Продажбата не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка на имота.

(4). Въз основа на резултатите от търга или конкурса, кметът на общината или от упълномощен от него заместник – кмет при условията на чл. 39, ал. 1 от ЗМСМА издава заповед, която съдържа реквизитите по чл. 52, ал. 4 от наредбата.

(5). Продажбата се извършва по реда и при условията на чл. 52, ал. 6 - 7 от Наредбата.

Чл. 54. Замяна на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти - собственост на държавата, на физически или юридически лица, се извършва при условията и по реда на чл. 49 от ЗОС.

ГЛАВА ШЕСТА ИЗЕМВАНЕ НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

Чл. 55. (1). Изземването на общински жилища, които се владеят или държат без правно основание, не се използват по предназначение или необходимостта от тях е отпаднала, се извършва със заповед на кмета на общината или на упълномощен от него заместник – кмет при условията на чл. 39, ал. 1 от ЗМСМА.

(2). Заповедта за изземване по ал. 1 се изпълнява по административен ред със съдействието на полицията. Заповедта подлежи на обжалване по реда на АПК, като обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

(3). Лицата, от които са иззети имоти по ал. 1, нямат правата по чл. 72 - 74 от Закона за собствеността.

Чл. 56. (1). При принудително изземване на общинско жилище в отсъствие на обитателите му, назначената от кмета на общината комисия от длъжностни лице от общинска администрация изготвя протокол-опис в два екземпляра на завареното имущество, който се подписва от членовете на комисията, представител на полицията и двама свидетели. Единият екземпляр от протокол-описа е предназначен за адресатите на заповедта.

(2). В случаите по ал. 1 кметът на общината определя подходящо помещение за съхранение на вещите и осигурява транспортирането им. Вещите се съхраняват за срок до три месеца, след което общинската администрация не носи отговорност за тях. Разходите за съхранение и транспортиране са за сметка на лицата.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. По смисъла на тази наредба:

1. „Жилище” е съвкупност от помещения, покрити и/или открити пространства, обединени функционално и пространствено в едно цяло за задоволяване на жилищни нужди.

2. „Вила” е самостоятелна вилна сграда, етаж или част от етаж, вилен парцел, както и вещно право на ползване на вила или вилен парцел.

3. „Семейство” са съпрузите и 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).

4. „Домакинство” са съпрузите, лицата, живеещи във фактическо съпрузеско съжителство, както и техните деца и роднини, ако живеят при тях.

5. „Родител, отглеждат сам дете/деца“ е родител, който поради вдовство, развод или несклучен 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).

6. „Жилищна площ” е сборът от площите на помещенията в жилището с основно предназначение за дневни, спални и детски стаи, измерена по вътрешните зидарски очертания на стените.

7. „Полезна площ“ представлява сумарната площ на всички помещения в жилището, измерена по вътрешните очертания на стените и цялата площ на балкони, веранди и тераси.

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

9. „Адресна регистрация” е регистрацията по настоящ и/или постоянен адрес.

10. „Безработен“ е лице, което при регистрация в Дирекция „Бюро по труда“ не работи, търси работа, има готовност да започне работа в 14-дневен срок от уведомяването му от Дирекцията „Бюро по труда“.

§ 2. Издадените заповеди за настаняване под наем на семейства/домакинства се отнасят до всички членове на семейството/домакинството.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 3. Настоящата наредба се приема на основание чл. 45а, ал. 1 от Закона за общинската собственост.

§ 4. Наредбата е приета с Решение №/..... 2021 г. на Общински съвет Лясковец и влиза в сила от датата на приемането ѝ.

§ 5. Изпълнение и контрол по прилагането на тази наредба се осъществява от Отдел „Общинска собственост” на Община Лясковец.

Приложение № 1

Определяне на паричната гаранционна вноска, служеща за обезпечаване на задължения и/или вреди, причинени от наемателя и/или от трети лица върху наетия обект, която се внася преди сключване на договора:

- за боксонiera – 70,00 лв.;
- за едностайно жилище – 100,00 лв.;
- за двустайно жилище – 130,00 лв.;
- за тристайно жилище – 160,00 лв.;
- за жилище с повече от три стаи – 250,00 лв.