

ОБЩНСКИ СЪВЕТ - КАЗАНЛЪК



НАРЕДБА

№ 12

ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С ДОКАЗАНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И ПРОДАЖБА НА ОБЩНСКИ ЖИЛИЩА

*Приета с Решение № 304 от 24.07.2012 г.,
Изм. с Решение № 839/17.12.2013 г., изм. с Решение № 857/24.01.2014 г., изм. с Решение
№1315/13.05.2015 г., изм. с Решение № 147/28.04.2016 г.,
изм. с Решение №202/30.06.2016 г., Изм. с Решение № 975/28.02.2019 г.,
Изм. с Решение № 1085/27.06.2019 г., Изм. с Решение № 21/19.12.2019 г.,
Изм. с Решение №746/28.07.2022 г., Изм. с Решение №878/26.01.2023 г.*

ГЛАВА ПЪРВА ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1 (Изм. с Решение №21/19.12.2019 г.) С тази наредба се определят условията и редът за установяване на жилищни нужди, и за настаняването под наем в жилища за отдаване под наем, социални, ведомствени и резервни жилища на община Казанлък, както и условията и редът за продажбата им в съответствие със Закона за общинската собственост и другите разпоредби на действащото законодателство.

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

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;
5. (Нова с Решение №21/19.12.2019 г.) социални жилища.

(2) Разпределението на общинските жилища по смисъла на ал.1 се определя от общинския съвет по предложение на кмета на общината и могат да се променят съобразно потребностите в общината.

(3) Предоставените по реда на тази Наредба общински жилища се ползват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени. Предоставените общински жилища не могат да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица или да се пренаемат.

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

(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 по чл.43 и чл.45 от Закона за общинската собственост. В тези случаи използването на общински жилища за нежилищни нужди е допустимо след промяна на предназначението им по реда на Закона за устройство на територията.

ГЛАВА ВТОРА УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И КАРТОТЕКИРАНЕ

Чл. 4 (1) (Изм. с Решение №839/17.12.2013 г., изм. с Решение №1315/13.05.2015 г., Изм. с Решение №21/19.12.2019 г.) Право да кандидатстват и да бъдат настанени в общински жилища по чл.3, ал.1, т.1 и т.5 имат нуждаещите се от жилище граждани и техните семейства, когато всички отговарят едновременно на следните условия:

1. (Изм. с Решение №839/17.12.2013 г.) Не притежават жилище, вила или ½ или повече идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, или право на ползване върху тях на територията на Република България;
2. не притежават жилищен или вилен поземлен имот в населени места, курортни зони, комплекси и вилни зони, земи до 10 км. от морската брегова ивица, както и идеални части или вещно право върху такъв имот;

- 3.** (Нова с Решение №21/19.12.2019 г.) 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 Република България;
- 4.** (Предшна т.3 - Решение №21/19.12.2019 г.) не са носители на право на строеж, започнали индивидуално или групово жилищно строителство, член - кооператори в жилищностроителна кооперация;
- 5.** (Предшна т.4 - Решение №21/19.12.2019 г.) не са носители на право на ползване върху жилищен или вилен имот по т. 1 или реално обособена част от такъв имот, както и да не са извършвали отказ от учреденото, отстъпено или запазено в тяхна полза право на ползване.
- 6.** (Предшна т.5 - Решение №21/19.12.2019 г.) не са прехвърляли имоти по т.1, т.2 и т.3 на други лица през последните 10 /десет/ години, с изключение на прекратяване на съсобственост с държавата или общината, или извършено дарение в полза на държавата или общината.
- 7.** (Предшна т.6 - Решение №21/19.12.2019 г.) не са извършвали отказ от наследство;
- 8.** (Нова с Решение №21/19.12.2019 г.) не притежават друго имущество (парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, селскостопанска техника и други основни и оборотни фондове) на обща стойност по-голяма от 10 хиляди лева;
- 9.** (Предшна т.7 - Решение №21/19.12.2019 г., изм. с Решение №746/28.07.2022 г.) брутният средномесечен доход на член от семейството за предходните шест месеца, не надвишава 80% от минималната работна заплата за страната;
- 10.** (Изм. с Решение №1315/13.05.2015 г.; (Предшна т. 8, Изм. с Решение №21/19.12.2019 г.) имат адресна регистрация по постоянен и настоящ адрес в Община Казанлък през последните пет години без прекъсване, преди датата на подаване на заявлението. Това правило не се прилага за кандидатстващите за настаняване граждани, когато регистрирането им по постоянен или настоящ адрес в друго населено място през последните пет години е поради:
 - а) командироване за изпълнение на военна служба в друго населено място или извън територията на страната съгласно Закона за отбраната и въоръжените сили на Република България;
 - б) временно настаняване в специализирани институции или специални училища за предоставяне на социални услуги;
 - в) задължително настаняване за лечение в лечебни заведения по Закона за здравето и др. закони;
 - г) обучение в друго населено място или извън страната.
- 11.** (Предшна т.9, изм. с Решение №21/19.12.2019 г.) 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 Закона за общинската собственост, през последните 10 /десет/ години;
- 12.** (Предшна т.10, Изм. с Решение №21/19.12.2019 г.) не са отписвани от картотеката на основание чл.11 и чл.22, ал.3 от настоящата Наредба, през последните 10 /десет/ години;
- 13.** (Нова с Решение №839/17.12.2013 г., (Предшна т.11, Изм. с Решение №21/19.12.2019 г.) Да не е прекратявано наемното правоотношение с гражданина или неговото семейство и да не е осъществявана процедура по принудително изземване на общинско жилище спрямо тях, през последните 10 /десет/ години;
- 14.** (Нова с Решение №839/17.12.2013 г., изм. с Решение №202/30.06.2016 г., (Предшна т.12, Решение №21/19.12.2019 г.) Да не са извършвали търговска дейност по смисъла на Търговския закон, с изключение на Едноличните търговци с нает персонал по трудов договор до две лица, както и да не са собственици и да не са притежавали дялове или акции в търговски дружества през последните пет години;

15. (Нова, с Решение №147/28.04.2016 г., Предишна т.13, Изм. с Решение №21/19.12.2019 г.) Да нямат неуредени задължения към Община Казанлък;

16. (Нова с Решение №21/19.12.2019 г.) не са осъждани за престъпления от общ характер, освен ако не са реабилитирани.

(2) (Изм. с Решение №21/19.12.2019 г.) Обстоятелствата по предходната алинея се установяват с декларация на гражданите, към която се прилагат съответните документи.

Чл. 5. (1) (Изм. с Решение №21/19.12.2019 г.) Лицата и семействата, кандидатстващи за общинско жилище по чл.3, ал.1, т.1, които отговарят на условията по чл.4, се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. (Изм. с Решение №839/17.12.2013 г., изм. с Решение №21/19.12.2019 г.) **Първа** - незаемащи жилищна площ или ползващи нежилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и други. Пълнолетни лица, които са потребители на социална услуга от резидентен тип ЦНСТ за деца без увреждания гр. Казанлък, или за които от преустановяване на ползването на услугата, до подаване на заявлението, не са изтекли повече от 24 месеца.

2. (Изм. с Решение №839/17.12.2013 г., изм. с Решение №857/24.01.2014 г.) **Втора** - семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне не по-малко от шест месеца преди подаване на заявлението за картотекиране, при условие че наемодател по договора за наем не е техен роднина по права линия без ограничение, а по сребрена линия – до четвърта степен включително;

3. (Изм. с Решение №857/24.01.2014 г.) **Трета** - заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл. 17 от настоящата наредба, включително и неплащащи наем.

(2) (Изм. с Решение №839/17.12.2013 г.) При подреждане на лицата и семействата в една и съща група се дава предимство и се разпределят кандидатстващите в следните подгрупи:

1. **Първа подгрупа** – самотни родители, осиновители, настойници и приемни родители на непълнолетни деца;

2. **Втора подгрупа** - семейства, в които има лица с трайно намалена работоспособност над 71% или дете с намалена способност за социална адаптация 50 и над 50%;

3. **Трета подгрупа** - семейства с три и повече непълнолетни деца;

4. (Изм. с Решение №839/17.12.2013 г.) **Четвърта подгрупа** – млади семейства и семейства с едно или две непълнолетни деца, както и едночленни семейства.

Чл. 6. (1) В община Казанлък се съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилища лица и техните семейства, които отговарят на условията по чл.4.

(2) (Изм. с Решение №21/19.12.2019 г.) Картотекирането на нуждаещите се от жилища по чл.3, ал.1, т.1 граждани се извършва въз основа на заявление и декларация по образец, утвърден от кмета на Общината.

Чл. 7. (1) (Изм. с Решение №21/19.12.2019 г.) Заявлението за картотекиране се подава до кмета на Общината в Центъра за информация и услуги на гражданите, находящ се в сграда на Община Казанлък, бул. „Розова долина“ №6. Към него се прилага декларацията по чл.6, ал.2.

(2) В заявлението се посочват: трите имена; ЕГН, семейното положение, местоработата и продължителността на адресната регистрация (постоянен и настоящ адрес) на заявителя;

(3) В декларацията се посочват:

1. (Изм. с Решение №21/19.12.2019 г.) имената по документ за самоличност, ЕГН, постоянен и настоящ адрес;

2. (Изм. с Решение №21/19.12.2019 г.) имотно състояние по чл.4, ал.1, т.1 - 5;
 3. (Нова с Решение №21/19.12.2019 г.) обстоятелствата по чл.4, ал.1, т.6;
 4. (Предшна т.3, Изм. с Решение №21/19.12.2019 г.) материално положение по чл.4, ал.1, т.9 (общ доход на членовете на семейството за предходните шест месеца, формиран от възнаграждения по трудови и служебни правоотношения, възнаграждения по договори за контрол и управление на предприятия, пенсии, парични обезщетения за временна неработоспособност, парични обезщетения за безработица, помощи по Закона за социално подпомагане, помощи по Закона за семейни помощи за деца, добавки по Закона за интеграция на хората с увреждания, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, наем, аренда, възнаграждения по граждански и търговски договори, авторски и лицензионни възнаграждения и други);
 5. (Предшна т.4, Решение №21/19.12.2019 г.) жилищните условия, при които живее семейството към момента на подаване на заявлението: вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), размера и собствеността на обитаваните помещения, брой съжителстващи семейства;
 6. (Предшна т.5, Решение №21/19.12.2019 г.) данни за предишни картотеки.
- (4) Към декларацията се прилагат за заявителя и всеки член от неговото семейство:**
1. удостоверение за декларираните данни, издадено от Дирекция „Местни приходи“ при община Казанлък, а при необходимост и от други Общини;
 2. (Нова с Решение №21/19.12.2019 г.) удостоверение за липса на задължения към общинския бюджет;
 3. (Предшна т.2, Изм. с Решение №21/19.12.2019 г.) удостоверения за вписвания, отбелязвания и заличавания по партидата на лицето през последните десет години, при необходимост и от служби по вписванията в други населени места;
 4. (Предшна т.3, Изм. с Решение №21/19.12.2019 г.) удостоверения за доходи по смисъла на чл.4, ал.1, т.9 от настоящата Наредба;
 5. (Предшна т.4 - Решение №21/19.12.2019 г.) удостоверение от Дирекция „Бюро по труда“ – Казанлък за доказване на обстоятелството, че през предходния шестмесечен период лицето е било безработно с или без право на парично обезщетение;
 6. (Нова с Решение №21/19.12.2019 г.) справка от Община Казанлък за наличие или липса на предпоставките по чл.4, ал.1, т.11;
 7. (Предшна т.5 - Решение № 21/19.12.2019 г.) копие от договор/и за наем/и;
 8. (Предшна т.6, Решение № 21/19.12.2019 г.) копие от експертно решение на териториална експертна лекарска комисия (ТЕЛК) или Националната експертна лекарска комисия (НЕЛК), ако има такава;
 9. (Предшна т.7, Решение №21/19.12.2019 г.) удостоверение за промяна в данните за настоящ и постоянен адрес от Дирекция Гражданска Администрация и Административно Обслужване при община Казанлък.
 10. (Предшна т.8, Решение №21/19.12.2019 г.) квитанция за платена такса само за заявителя от 1 лв. съгласно изискванията на Наредба №26 на ОбС Казанлък;
 11. (Нова с Решение №21/19.12.2019 г.) удостоверение от учебно заведение за пълнолетно дете, че е записано като ученик, а за новата учебна година – в срок до 31.10.;
 12. (Нова с Решение №21/19.12.2019 г.) свидетелство за съдимост;
 13. (Предшна т.9, Решение №21/19.12.2019 г.) други документи по преценка на заявителя.
- (5) (Изм. с Решение №21/19.12.2019 г.)** Документите по предходната алинея се предоставят лично от заявителя, в случаите когато същите не могат да бъдат набавени по служебен път. Всяко представено копие от документ се заверява собственооръчно от заявителя/декларатора и се сверява с оригинала от служител на община Казанлък, за което същите се подписват.

(6) Комисията по чл.8, 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 настоящ адрес. Когато документите следва да се представят от заявителя на същия се определя срок, съобразен с обичайните срокове за снабдяване с документите.

(7) *(Отм. с Решение №21/19.12.2019 г.)*

Чл. 8. (1) *(Изм. с Решение №21/19.12.2019 г.)* Кметът на общината назначава комисия за установяване на жилищните нужди и картотекиране на граждани, кандидатстващи за настаняване в жилище по чл.3, ал.1, т.1.

(2) Комисията се състои от 5 члена. В състава и задължително се включват експерти от община Казанлък.

(3) Комисията по ал.1 разглежда в едномесечен срок от постъпването им подадените заявления и декларации за картотекиране в пълен състав и взема решения с обикновено мнозинство.

(4) Решенията на комисията се оформят в протокол, които се представя на кмета на Общината в 7-дневен срок от провеждане на заседанието за утвърждаване.

(5) Въз основа на представения протокол кметът на община Казанлък издава заповеди за вписване в картотеката и определяне на група или подгрупа или отказ за вписване в картотеката съответното лице, подало заявление.

(6) *(Отм. с Решение №21/19.12.2019 г.)*

Чл. 9. (1) *(Изм. с Решение №21/19.12.2019 г.)* Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни в периода от 01 януари до 31 март на всяка календарна година да подават нова декларация, заедно с необходимите документи или съответно декларация, че няма промяна в декларираните данни. Във връзка с това задължение картотекираните граждани подписват Декларация за информираност и съгласие към декларацията по чл.6, ал.2.

(2) В едномесечен срок от настъпване на промяна на данните по чл.7, ал.3 и на условията по чл.4 през текущата година, гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни да уведомят писмено Кмета на община Казанлък като попълнят нова декларация и представят съответните документи.

(3) *(Отм. с Решение №21/19.12.2019 г.)*

(3) *(Нова с Решение №21/19.12.2019 г.)* С неизпълнението на задължението по ал.1 и ал.2, както и с посочването на неверни данни или недеklarиране на съответните обстоятелства се счита, че жилищната нужда е отпаднала и е основание за изваждане от картотеката, като картотекираното лице и неговото семейство не подлежат на ново картотекиране и нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.

Чл. 10. Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите съответните обстоятелства, носят отговорност съгласно чл.313 от Наказателния кодекс.

Чл. 11. Отписват се от картотеката лицата, неотговарящи на условията по чл.4 от настоящата Наредба и настанени в общинско жилище.

Чл. 12. (1) Отписването от картотеката става със заповед на кмета на община Казанлък въз основа на решение на комисията по чл.8, ал.1.

(2) Заповедта по предходната алинея се съобщава и подлежи на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(3) Отписаните от картотеката лица и техните семейства не подлежат на ново картотекиране до изтичане на календарната година, през която заповедта по ал.1 е влязла в сила.

Чл. 13. За лица и техните семейства, при които е налице промяна в декларираните обстоятелства, комисията по чл.8 от Наредбата взема ново решение за определяне на съответната степен на жилищна нужда.

Чл. 14. Документите на лицата отписани от картотеката, се съхраняват за срок от пет години от датата на влизане в сила на заповедта за отписване.

ГЛАВА ТРЕТА

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл. 15. (Изм. с Решение №21/19.12.2019 г.) В жилища за отдаване под наем по чл.3, ал.1, т.1 се настаняват:

1. лица с жилищни нужди, установени по реда на Глава втора от настоящата Наредба;
2. (Изм. с Решение №21/19.12.2019 г.) наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстройкаване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, в случай на свободен жилищен фонд.

Чл. 16. (1) Настаняването на гражданите и техните семейства в общинско жилище се извършва след решение на комисията по чл.8 от Наредбата.

(2) (Изм. с Решение №746/28.07.2022 г.) Въз основа на настанителна заповед на кмета на общината се сключва договор за наем за срок до 3 /три/ години.

(3) (Нова с Решение №746/28.07.2022 г.) В случай, че наемателят изпълнява добросъвестно задълженията си по договора, по предложение на комисията по чл.8, срока на договора може да бъде удължен за срок до 5 години с допълнително споразумение.

(4) (Нова с Решение №746/28.07.2022 г., Изм. с Решение №878/26.01.2023 г.) Настаняването на граждани и техните семейства с установени жилищни нужди имат право на сключени договори до 10 години общо, независимо от броя и срока на настаняванията, с изключение на доказана самотност на възрастни хора над 65 годишна възраст или хора притежаващи ЕР на ТЕЛК/НЕЛК над 75%. След изтичане на 10 годишния срок наемателят няма право в срок до изтичане на 5 години, считано от прекратяване на наемното правоотношение да подава документи за картотекиране и настаняване в общинско жилище.

(5) (Предшна ал.3, изм. с Решение №746/28.07.2022 г.) В заповедта за настаняване се посочват: трите имена и ЕГН на настаненото лице, броят, трите имена и ЕГН на членовете на семейството, вида и местонахождението на жилището, срокът за настаняване и наемната цена.

(6) (Предшна ал.4, изм. с Решение №746/28.07.2022 г.) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем между кмета на Общината и настаненото лице, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, срокът, размер на депозита, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти), прекратяването и други условия на наемното правоотношение.

(7) (Предшна ал.5, изм. с Решение №746/28.07.2022 г.) Наемателите на общински жилища представят ежегодно в периода от 01 януари до 31 март на текущата година декларация, като същата се подава лично от титуляра на настанителната заповед като се подписват пред служител на община Казанлък.

(8) *(Предишна ал.6, изм. с Решение №746/28.07.2022 г.)* Неизпълнението на задължението по предходната алинея е основание за прекратяване наемното правоотношение.

(9) *(Предишна ал.7, изм. с Решение №746/28.07.2022 г.)* Когато от подадената декларация се установи, че наемателят не отговаря на условията за настаняване или че не е изпълнил задължението си по ал.5, комисията по чл.8 от Наредбата уведомява кмета на Общината и предлага предприемане на действия за прекратяване на наемните правоотношения.

Чл. 17. (1) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

1. на едночленно семейство - до 25 кв. м жилищна площ;
2. на двучленно семейство - до 40 кв. м жилищна площ;
3. на тричленно и четиричленно семейство - до 55 кв. м жилищна площ;
4. на семейство с 5 и повече членове - до 15 кв. м жилищна площ в повече за следващите членове;

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

(3) За задоволяване на специфични нужди към жилищната площ по ал.1 и ал.2 може да се включи допълнителна жилищна площ (стая) до 15 кв. м, когато член на от семейството страда от болест, която дава право на самостоятелна стая за живеене, съгласно списък, 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).

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

(5) *(Отм. с Решение №21/19.12.2019 г.)*

Чл. 18. (1) В едно жилище се настанява само едно семейство.

(2) Две или повече семейства могат да се настаняват в едно жилище при спазване на нормите за жилищно задоволяване по предходния член и с изричното им писмено съгласие.

(3) Наемателите, по тяхно искане, могат да бъдат пренастанени в друго общинско жилище при промяна на обстоятелствата, водещи до промяна на жилищната им нужда. Пренастаняването се извършва при наличие на свободни жилища за остатъка от петгодишния срок по чл.16, ал.2 от настоящата Наредба, след разглеждане на искането от комисията по чл.8 от Наредбата.

(4) *(Нова с Решение №21/19.12.2019 г.)* Когато поради намаляване/увеличаване на броя на членовете на семейството, същото не отговаря на нормите за настаняване, в едномесечен срок, а в случай на смърт – в 3-месечен срок, наемателите подават заявление за настаняване в друго жилище съобразно нормите по чл.17, ал.1.

Чл. 19. *(Изм. с Решение №21/19.12.2019 г.)* Преди издаване на настанителна заповед настаняването лице подава нова декларация по чл.6, ал.2.

Чл. 20. Настанителната заповед има действие за всички членове на семейството на настанения.

Чл. 21 Заповедта се връчва на настаненото лице срещу подпис.

- Чл. 22. (1)** Издадените заповеди се изпълняват от служители на община Казанлък.
- (2)** Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта наемателят не заеме посоченото жилище, не се сключва Договор за наем.
- (3)** *(Изм. с Решение №21/19.12.2019 г.)* В случаите по ал.2, комисията по чл.8 от Наредбата може да предложи за отписване от картотеката лицето, което е отказало да заеме предложеното жилище, като лицето и неговото семейство нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.

ГЛАВА ТРЕТА „А”

СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА

(Нова с Решение №21/19.12.2019 г.)

РАЗДЕЛ I.

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

- Чл. 22а. (1)** С тази глава се регламентират условията и реда за установяване на жилищни нужди за лица и семейства в неравностойно положение на територията на община Казанлък и настаняването им в социалните жилища, изградени по Приоритетна ос 1 „Устойчиво и интегрирано градско развитие“, на Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014 -2020 г.
- (2)** Настаняването в социалните жилища е за срок не по-дълъг от 3 (три) години, считано от датата на сключване на договора за наем, с цел осигуряване на достатъчен период от време за социализация и интеграция на лицата и задоволяване на потребностите им от подслон и социално включване.
- (3)** Специфичните правила по отношение на настаняване под наем на лица и семейства в социални жилища са предмет на настоящата наредба, съгласно насоките за кандидатстване по Приоритетна ос 1: „Устойчиво и интегрирано градско развитие“ по Процедура BG16RFOP001-1.001-039 „Изпълнение на Интегрирани планове за градско възстановяване и развитие“ на Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014 -2020 г., съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския фонд за регионално развитие.
- (4)** Редът и условията по управление, стопанисване, финансиране, критерии за настаняване, ползване, мониторинг и контрол на социалните жилища и осигуряването на мерки за социално приобщаване на ползвателите (заетост, образование, обучение, здравеопазване и др.) се определя от Общински съвет – Казанлък и се осъществява от Кмета на Община Казанлък в съответствие с националното законодателство и правото на Европейския съюз.
- (5)** Дейността по настаняване в социално жилище представлява услуга от общ икономически интерес (УОИИ), съгласно приложното поле на чл.2, параграф 1, б „в“ на Решение на Европейската комисия от 20 декември 2011 г. (ОJ L 7, 11.1.2012).
- (6)** Предоставянето на обществената услуга по настаняване в социални жилища се възлага от кмета на общината на Отдел „Икономика по управление на собствеността“ към Община Казанлък - оператор на УОИИ, след въвеждането в експлоатация на сградата/ите, предназначена за социални жилища.
- (7)** При възлагането на услугата кметът на общината и Отдел „Икономика по управление на собствеността“ са длъжни да спазват всички изисквания на Решение на Комисията от 20 декември 2011 година, относно прилагане 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 (ОJ L 7, 11.1.2012).

РАЗДЕЛ II.

ЦЕЛЕВИ ГРУПИ ЗА НАСТАНЯВАНЕ В СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА КАРТОТЕКИРАНЕ И НАСТАНЯВАНЕ. СОЦИАЛЕН ПАКЕТ И СОЦИАЛНИ КЛАУЗИ

Чл. 22б. (1) В социалните жилища, изградени със средства по ОП „Региони в растеж“ 2014-2020 г. могат да бъдат настанени представители на следните целеви групи:

1. (Изм. с Решение №878/26.01.2023 г.) Родители с деца, които отговарят на условията по чл.4, ал.1, с изключение на т.9 и т.10, чиито брутен средномесечен доход на член от семейството за предходните шест месеца, не надвишава 60% от минималната работна заплата за страната.

2. (Изм. с Решение №878/26.01.2023 г.) Лица в риск от бедност и социално изключване - отговарящи на условията по чл.4, ал.1, с изключение на т.9 и т.10, чиито 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 Министерски съвет, за същия период от време.

(2) Кандидатстващите за настаняване в социални жилища трябва да отговарят и на следните изисквания:

1. Безработните пълнолетни лица да са регистрирани в Дирекция „Бюро по труда“, да са търсили активно работа през последните 12 месеца, считано от датата на подаване на заявлението за настаняване, освен в случаите на удостоверена невъзможност и да не са отказвали предлагана работа или включване в обучения за ограмотяване, придобиване на професионална квалификация или ключови компетенции по Закона за насърчаване на заетостта, както и по програми и проекти, финансирани със средства на Европейския съюз и др. международни фондове (изискването не важи за родители, полагащи грижа за дете под 3 години, лица с увреждания 50% или над 50%, лица, полагащи грижа за тежко болен член на семейството, лица над 18 г., които се обучават в дневна форма на обучение, бременни жени след третия месец на бременността) през последните 12 месеца;

2. Да имат мотивация за обучение и образование, децата на семействата да посещават редовно образователна институция, детските и учебни заведения;

3. Към датата на подаване на заявлението не обитават общинско жилище и не са включени в картотеката за настаняване в общинско жилище.

4. (Нова с Решение №878/26.01.2023 г.) Към датата на подаване на заявлението да имат адресна регистрация по постоянен и настоящ адрес в Община Казанлък през последната една година без прекъсване, към датата на подаване на заявлението. Това правило не се прилага за кандидатстващите за настаняване граждани, когато регистрирането им по постоянен или настоящ адрес в друго населено място през последната една година е поради:

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

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

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

г) обучение в друго населено място или извън страната.

(3) В декларацията се посочват:

1. имената по документ за самоличност, ЕГН или ЛНЧ, семейното положение, местоработата и продължителността на адресната регистрация (постоянен и настоящ адрес) на заявителя и членовете на неговото семейство;
2. имотно състояние по чл.4, ал.1, т. 1-5 и т. 8;
3. разпоредителните сделки с имоти, извършени през последните десет години;
4. материално положение (общ доход на членовете на семейството за предходните шест месеца, формиран от възнаграждения по трудови и служебни правоотношения, възнаграждения по договори за контрол и управление на предприятия, пенсии, парични обезщетения за временна неработоспособност, парични обезщетения за безработица, помощи по Закона за социално подпомагане, помощи по Закона за семейни помощи за деца, добавки по Закона за интеграция на хората с увреждания, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, наем, аренда, възнаграждения по граждански и търговски договори, авторски и лицензионни възнаграждения и други);
5. жилищните условия, при които живее кандидатът за социално жилище и неговото семейство към момента на подаване на заявлението: вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), площта и собствеността на обитаваните помещения, състояние на имота, брой съжителстващи лица или семейства;
6. данни за обстоятелствата по чл.4 и чл.22б;
7. данни за предходни картотеки.

(4) Обстоятелствата по предходните алинеи се удостоверяват с декларация, към която за всеки член от семейството се прилага:

1. удостоверение за декларираните данни, при необходимост и от други общини;
2. удостоверение за липса на задължения към бюджета на Община Казанлък, удостоверение за липса на задължения, произтичащи от ползването на общински жилищни и нежилищни имоти;
3. удостоверения за вписвания, отбелязвания и заличавания по партидата на лицето през последните десет години, при необходимост и от служби по вписванията в други населени места;
4. удостоверение за доходите на членовете на семейството за предходните 6 месеца;
5. справка от Община Казанлък за наличие или липса на предпоставките по чл.4, ал.1, т.11;
6. копие от експертно решение на териториална експертна лекарска комисия (ТЕЛК) или Националната експертна лекарска комисия (НЕЛК), ако има такава;
7. копие от документ за завършена степен на образование или документ за включване в съответната форма на обучение;
8. удостоверение от учебно заведение, че детето е записано като ученик, а за новата учебна година – в срок до 31.10;
9. студентите представят уверение от съответното висше учебно заведение;
10. свидетелство за съдимост;
11. удостоверение от съответната Дирекция „Бюро по труда“, че през предходния дванадесетмесечен период лицето е било безработно; копие от трудова книжка или копие от трудов договор или удостоверение от Дирекция „Бюро по труда“, че безработните пълнолетни лица са регистрирани в Дирекция „Бюро по труда“ като през последните 12 месеца не са отказвали предлагана работа или включване в обучения за ограмотяване, придобиване на професионална квалификация или ключови компетенции по Закона за насърчаване на заетостта, както и по програми и проекти, финансирани със средства на Европейския съюз и др. международни фондове (изискването не важи за родители, полагащи грижа за дете под 3 години, лица с увреждания 50% или над 50%, лица, полагащи

грижа за тежко болен член на семейството, лица над 18 г., които се обучават в дневна форма на обучение, бременни жени след третия месец на бременността);

12. Удостоверение от териториалното поделение на Националния осигурителен институт за размер на получаваното парично обезщетение за безработица;

13. други документи по преценка на заявителя;

(5) Документите по предходната алинея се предоставят от заявителя, с изключение на тези, с които Община Казанлък се снабдява служебно.

(6) В Община Казанлък се съставя и поддържа отделна картотека на нуждаещите се от социални жилища лица и техните семейства.

(7) Картотекирането на нуждаещите се от социални жилища граждани се извършва въз основа на заявление и декларация по образци, утвърдени от Кмета на Общината.

Чл. 22в. (1) Кандидатстващите за настаняване в социални жилища, отговарящи на условията по чл.22б, се подреждат в зависимост от броя на членовете в групи, както следва.

1. Самостоятелно живеещо лице;

2. Двучленно семейство;

3. Тричленно и четиричленно семейство;

4. Семейство с 5 и повече членове;

(2) Подреждането на лицата и семействата в една и съща група по ал.1 се извършва на база методика за обща оценка, описана в Приложение №1 към наредбата.

Чл. 22г. (1) Кметът на общината назначава комисия за установяване на жилищните нужди и картотекиране на граждани, кандидатстващи за настаняване в жилище по чл.3, ал.1, т.5.

(2) Комисията се състои от 5 члена. В състава и задължително се включват експерти от община Казанлък.

(3) Комисията разглежда в едномесечен срок подадените заявления и декларации за картотекиране и предоставяне под наем на социални жилища, взема решения за включване или изключване от картотеката и класира лицата и семействата по групи, съгласно методиката за обща оценка (Приложение №1).

(2) При необходимост комисията по чл.22г, ал.1 може да изискват допълнително документи за установяване на сочени в декларацията по чл.22б, ал.7 обстоятелства, да събират служебно такива, както и да извършват проверки на място за установяване на жилищните условия, при което живее лицето/семейството.

Чл. 22д. (1) Лицата и семействата от целевите групи, включени в картотеката за настаняване в социални жилища са длъжни от 1 октомври до 31 декември на всяка календарна година да подават декларация по чл.22б, ал.7 за условията по чл.22б. Във връзка с това задължение картотекираните граждани подписват Декларация за информираност и съгласие.

(2) При настъпване промяна на условията по чл.22б, лицата, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни в едномесечен срок да уведомят писмено Община Казанлък като подадат нова декларация и представят документи за променените обстоятелства.

(3) Неизпълнението на задължението по ал.1 и ал.2, както и посочването на неверни данни или не деклариране на съответните обстоятелства се счита, че жилищната нужда е отпаднала и е основание за изваждане от картотеката, като картотекираното лице и неговото семейство не подлежат на ново картотекиране и нямат право да кандидатстват за настаняване в социално жилище за срок от три години.

(4) Изваждат се от картотеката по чл.22б, ал.4 лицата, неотговарящи на условията по чл. 22б от настоящата наредба, както и настанените в социално жилище.

(5) Изваждането от картотеката става със заповед на кмета на община Казанлък въз основа на решение на комисията по чл.22г, ал.1.

Чл. 22е. (1) Поредността по групи на картотекираните лица се актуализира всяка година с решение на комисията по чл.22г, ал.1 съобразно подадените декларации по чл.22б, ал.7.

(2) Документите на лицата, кандидатстващи за настаняване в социално жилище, се съхраняват десет години от дата на подаване на заявлението по чл.22б, ал.7.

Чл. 22ж. (1) При настаняване на картотекираните лица в социални жилища се прилагат нормите за жилищно задоволяване, установени в чл.17.

(2) Преди издаване на настанителна заповед настаняваното лице подава нова декларация чл.22б, ал.7. Настаняване се извършва само при положение, че всички членове на семейството отговарят на условията по чл.22б.

(3) Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината. В заповедта се посочва основание за настаняване, местонахождение на социалното жилище, данните на лицата, срок за настаняване, който не може да бъде по – дълъг от 3 /три/ години. Настанителната заповед има действие за всички членове на семейството на настанения.

(4) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем (Приложение №2) между Община Казанлък и настаненото лице, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, отговорността при неизпълнение, поддържането (ремонтни дейности), специални клаузи във връзка със „социалния пакет”, който ще бъде предоставен, съгласно конкретните нужди на наемателя, реда за прекратяване на договора и др. условия по наемното правоотношение. Срокът на договор за наем не може да бъде по-дълъг от 3 години, с оглед осигуряване на достатъчен период от време за социализация и интеграция на лицата и задоволяване на потребностите им от подслон и социално включване. След изтичане на тригодишния срок договорът за наем не се удължава и лицето няма право да сключва нов договор за настаняване в социално жилище в рамките на следващите 10 години.

(5) След изтичане на срока за настаняване, ползватели на социални жилища могат да бъдат пренастанени в общински жилища по чл.3, ал.1, т.1, ако продължават да отговарят на условията на чл.4, ал.1 и при наличие на свободен жилищен фонд.

(6) В договора за наем се включват и конкретните права и задължения, които ще имат настанените в социални жилища, свързани с изпълнение на приложими специални клаузи за осигуряване на образование, заетост, здравеопазване, социално приобщаване, имайки предвид възможностите, които се предоставят по Оперативна програма „Развитие на човешките ресурси“ 2014-2020 г.; Програми за достъп до социални и здравни услуги на представителите на целевите групи, други донорски, национални и местни програми за заетост, здравеопазване, социално приобщаване на целевата група, а именно:

1. Децата задължително да са записани и да посещават образователна институция, детска градина или училище;
2. Безработните лица задължително трябва да са регистрирани в Бюрото по труда;
3. Включване на безработните в образователно-квалификационни програми, както и в програми за осигуряване на заетост;
4. Включване в програми за социална интеграция;
5. Лицата да имат избран личен лекар, задължителни имунизации и проверка на здравен статус.

(7) Жилището се предава на наемателя след подписване на приемно – предавателен протокол между наемодателя и наемателя за фактическо предаване и приемане на жилището.

Чл. 22з. (1) В едно жилище се настанява само едно семейство.

(2) Две или повече семейства могат да се настаняват в едно жилище при спазване на нормите за жилищно задоволяване по предходния член и с изричното им писмено съгласие.

(3) Наемателите, по тяхно искане, могат да бъдат пренастанени в друго социално жилище при промяна на обстоятелствата, водещи до промяна на жилищната им нужда. Пренастаняването се извършва при наличие на свободни жилища за остатъка от тригодишния срок по чл.22ж, ал.3 от настоящата Наредба, след разглеждане на искането от комисията по чл.22г, ал.1 от Наредбата.

(4) Ако настаненият или семейството без основателна причина не заеме определеното жилище в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта за настаняване, същата подлежи на отмяна.

(5) Настанените в социално жилище по реда на тази глава, са длъжни ежегодно от 1 октомври до 31 декември, както и в едномесечен срок при промяна на условията по чл.22б да подадат декларация чл.22б, ал.7. Във връзка с това задължение картотекираните граждани подписват Информационно съгласие по образец към декларацията.

РАЗДЕЛ III.

НАЕМНИ ЦЕНИ ЗА СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА

Чл. 22и. (1) Месечната наемна цена за социалните жилища се определя за 1 кв. м. застроена площ и е в размер на 0,40 лв.

(2) Месечната наемна цена за застроена площ, ползвана от семейства с три и повече деца и лица с трайно намалена работоспособност – от 71% е 0,35 лв./кв. м.

(3) Когато жилището надвишава нормите по чл.17, ал.1 – 3 с повече от 10%, за жилищната площ над допустимата се заплаща наемна цена в двоен размер.

Чл. 22й. (1) На основание издадена Заповед за настаняване всеки наемател се задължава да внесе ТРИ месечни наемни вноски, които остават като гаранция по изпълнение на Договора за наем. В случай, че наемната вноска за наемател е под 20,00 лева, само за такива наематели базисната основа се определя на 20,00 лева.

(2) Депозитът се връща на наемателя при прекратяване на сключения Договор за наем и след изплащане на всички наемни вноски и други сметки при ползването на предоставеното жилище под наем. В случай, че наемателят не изпълни горепосочените задължения в срок от 7 (седем) дни след освобождаване на предоставеното жилище, наемодателя може да прихване дължимите суми от депозита, като върне остатъка, ако има такъв.

(3) Липсващи и повредени активи, както и нанесени материални щети в жилището се заплащат от наемателя по действащите пазарни цени към момента на възстановяването им чрез усвояване от наемодателя на внесен депозит до дължимия размер. В случай, че депозитът не е достатъчен за покриване на причинените липси, повреди и/или щети, наемодателят може да защити правата си съгласно действащото законодателство.

(4) За наемател с прекратени наемни правоотношения депозитната вноска не се възстановява.

Чл. 22к. (Изм. с Решение №746/28.07.2022 г.) Граждани с прекратени наемни правоотношения до освобождаването на социално жилище заплащат пазарен наем в размер на 1,50 лв. за квадратен метър застроена площ, изчислен на месечна база.

РАЗДЕЛ IV.

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ОТНОШЕНИЯ С НАСТАНЕНИТЕ В СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА

Чл. 22л. (1) Наемните правоотношения с настанените в социални жилища се прекратяват поради:

1. не плащане на наемната цена или на консумативните разноски, свързани с ползване на жилището, за повече от три месеца;
2. изтичане на срока за настаняване;
3. отпадане на условията за настаняване на наемателя в социално жилище, определени в чл.22б.
4. не полагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
5. не обитаване на социалното жилище или при не предоставяне на достъп до жилището за повече от три месеца;
6. използване на социалното жилище не по предназначение;
7. нарушаване на добрите нрави;
8. системно нарушаване на обществения ред;
9. неизпълнение на задължението за подаване на декларация по чл.22з, ал.5;
10. извършване от наемодателя на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения;
11. подадено писмено предизвестие от наемателя;
12. обитаване на социалното жилище и от лица и семейства, различни от наемателите;
13. посочване на неверни данни или не посочване в декларацията по чл.22з, ал.5 на данни и обстоятелства по чл.22б;
14. осъждане на наемател, настанен в социално жилище за престъпление от общ характер;
15. неизпълнение на клаузите по чл.22ж, ал.5, свързани с мерките за социално приобщаване и социалния пакет насочен към лицето и членовете на неговото семейство;
16. неизпълнение на задължението за откриване на партии към съответните експлоатационни дружества и подписване на приемно – предавателен протокол за фактическо предаване и приемане на жилището, посочено в чл.22ж, ал.6;
17. неизпълнение на задължението за възстановяване на установени щети и/или липси на оборудване или обзавеждане в сроковете по чл.22о, ал.2, т.5.

(2) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на общината. В заповедта се посочват основанията за прекратяване и срок за освобождаване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

(3) При прекратяване на наемното правоотношение, на основание по ал.1, т.10, към заповедта по ал.2 се прилага настанителна заповед за друго социално жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване и в случай на наличен свободен жилищен фонд.

(4) Социалните жилища се ползват по предназначение, за нуждите, за които са предоставени. Те не могат да се преотстъпват за ползване и да се пренаемат. Социалните жилища не могат да се продават.

РАЗДЕЛ V. КОНТРОЛ И МОНИТОРИНГ

Чл. 22м. (1) Кметът на общината назначава Комисия за контрол и мониторинг за ползването на социалните жилища, в която се включват представители на Общинска администрация Казанлък, Дирекция „Социално подпомагане“ и Дирекция „Бюро по труда“.

(2) Служителите определени по реда на ал.1:

1. създават досие за всеки наемател, което поддържат актуално по отношение на обстоятелствата, свързани с критериите и условията за настаняване;
2. събират и изискват от съответните институции информация за включване и участие на лицата, настанени в социалното жилище в мероприятия, занятия, програми и мерки, насочени към социалното им интегриране и за посещения на учебни заведения;
3. извършват проверки и изискват информация от компетентните институции за наличието, липсата или промяната на обстоятелствата, които са предвидени по силата на тази наредба;
4. на всеки 3 месеца, а по преценка и по-често, извършват проверки в социалните жилища за изпълнение на договорните задължения на наемателите;
5. при установяване щети и/или липси на оборудване или обзавеждане дават едномесечен срок на наемателите за отстраняване на щетите и/или възстановяване на липсата;
6. контролират за редовното плащане на наемната цена и консумативните разноски;
7. извършват проверки за изпълнение на дадените указания на наемателите .

(3) За проверките по т.4 на предходната алинея се изготвя становище, което се разглежда от Комисията по чл.22г, ал.1, която може да отправи предложение до кмета на общината за прекратяване на наемното правоотношение с наемателя, в случай че има основание за това.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА НАСТАНЯВАНЕ В РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл. 23. 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.
2. жилищата на които са застрашени от самосрутване, когато същите се намират на територията на град Казанлък.
3. в семействата на които са налице остри социални или здравословни проблеми.

Чл. 24. Настаняването на лицата по чл.23, т.1 от настоящата Наредба се извършва със Заповед на Кмета на Общината, без да е необходимо решение на комисията по чл.8. Във връзка с настаняването е необходимо само подаването на заявление.

Чл. 25. (1) Заявленията и декларациите за настаняване в резервно жилище в случаите на чл.23, т.2 и т.3 се разглеждат най-късно в едномесечен срок от постъпването им от комисията по чл.8 с оглед установяване на обстоятелствата във връзка с настаняването.

(2) В случаите на чл.23, т.3, комисията по чл.8 може да поиска служебно, становище от Дирекция „Здравеопазване, превенции, социална дейност и трудова заетост“ за характера на здравословния или социален проблем на заявителя и необходимостта да бъде предоставено резервно жилище.

(3) (отм. с Решение №1085/27.06.2019 г.)

(4) Решенията на комисията се оформят в протокол, които се представя на кмета на Общината в 7-дневен срок от провеждане на заседанието за утвърждаване.

(5) Въз основа на представените решения по предходната алинея кметът на общината настанява или отказва да настани в резервно жилище, лицата кандидатстващи за такова като заповедите подлежат на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл. 26. (1) Настаняването под наем на одобрените за настаняване в резервно жилище се извършва при условията на чл.17 от настоящата Наредба.

(2) В заповедта за настаняване се посочват: трите имена и ЕГН на настаненото лице, броят, трите имена и ЕГН на членовете на семейството, вида и местонахождението на жилището, срокът за настаняване и наемната цена.

(3) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем между кмета и настаненото лице, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, срокът, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

(4) Гражданите, настанени под наем в резервни жилища, са длъжни при промяна на обстоятелствата по чл.23 в едномесечен срок да уведомят писмено община Казанлък.

Чл. 27. (1) След изтичане на 2-годишния срок за настаняване по чл.23 наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на община Казанлък.

(2) В случай, че не са отпаднали условията на чл.23 и едновременно с това настаненото лице и неговото семейство отговарят на условията по чл.4, същото може да бъде настанено в жилище за отдаване под наем на граждани с установени жилищни нужди при наличие на свободно жилище

(3) В случаите по ал.2 настаняването се извършва въз основа на заявление и декларация по общия ред.

(4) (Отм. с Решение №1085/27.06.2019 г.)

ГЛАВА ПЕТА

НАСТАНЯВАНЕ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл. 28 Във ведомствени жилища се настаняват служители от администрацията на общината, звената на общинска бюджетна издръжка, управители, изпълнителни директори и други кадри на юридически лица с общинско участие, както и висококвалифицирани техни работници и служители, ако те или членовете на семейството им не притежават жилище или вила или идеални части от такива имоти на територията на община Казанлък, освен когато за същите има влязла в сила заповед по чл.195, ал.6 от Закона за устройство на територията и не са се разпореждали с такива три години преди подаване на заявлението за настаняване, и които нямат задължения към общинския бюджет. При възникнала необходимост във ведомствените жилища за определен срок могат да бъдат настанявани български и чужди граждани, работещи по международни програми и проекти. Настаняването на лицата се извършва със заповед на кмета на Общината.

Чл. 29 (1) Кандидатстването за настаняване под наем във ведомствено жилище се извършва въз основа на заявление и декларация по образец, утвърден от кмета на Общината.

(2) В заявлението се посочват:

1. трите имена, ЕГН, семейното положение, местоработата и адресната регистрация (постоянен и настоящ адрес) на членовете на семейството;
 2. местоработата и длъжността, която лицето заема;
 4. жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на заявлението; вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), размера и собствеността на обитаваните помещения, брой съжителстващи семейства.
- (3)** Към заявлението се прилага и мотивирано становище от прекия ръководител на кандидатстващия служител, извън общинска администрация.

Чл. 30 Заявлението за настаняване и декларацията по предходния член се подават до кмета на Общината лично от кандидата.

Чл. 31 (1) Постъпилите заявления и декларации за настаняване във ведомствено жилище се разглеждат от комисията по чл.8 в едномесечен срок от подаването, с оглед установяване на обстоятелствата по чл.28 и чл.29.

(2) Комисията одобрява и класира кандидатите, които да бъдат предложени на кмета на общината за настаняване във ведомствено жилище.

(3) Решенията на комисията се оформят в протокол които се представя на кмета на Общината в 7-дневен срок от провеждане на заседанието за утвърждаване.

(4) Въз основа на представените решения по предходната алинея кметът на Общината може да настани или да откаже да настани във ведомствено жилище.

Чл. 32 (1) Настаняването под наем във ведомствени жилища се извършва със заповед на кмета на Общината. Заповедта се издава за срок до 10 (десет) години, но за не повече от срока по договора на служебното или трудово правоотношение.

(2) В заповедта за настаняване се посочват: трите имена и ЕГН на настанения служител, броят, трите имена и ЕГН на членовете на семейството, вида и местонахождението на жилището, срокът за настаняване и наемната цена.

(3) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем между кмета на Общината и настаненото лице, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, срокът, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

(4) Служителите, настанени под наем във ведомствени жилища, както и членовете на техните семейства, представят ежегодно в периода от 01 януари до 31 март на текущата година декларации за обстоятелствата по чл.28 и чл.29 от настоящата Наредба.

ГЛАВА ШЕСТА

НАЕМНИ ЦЕНИ ЗА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА ПО ЧЛ.3, АЛ.1, Т.1

Чл. 33 (Изм. с Решение №147/28.04.2016 г., Изм. с Решение № 21/19.12.2019 г.) **(1)** Месечната наемна цена за общинските жилища се определя за 1 кв. м. застроена площ и е в размер на 1 лв.

(2) (Предишен чл.34, Изм. с Решение №21/19.12.2019 г.) Месечната наемна цена за застроена площ, ползвана от семейства с три и повече деца и лица с трайно намалена работоспособност – от 71% е 0,80 лв./кв. м.

(3) (Предишен чл.17, ал.5 – изм. с Решение №21/19.12.2019 г.) Когато жилището надвишава нормите по чл.17, ал.1 – 3 с повече от 10%, за жилищната площ над допустимата се заплаща наемна цена в двоен размер.

Чл. 34. (Изм. с Решение №147/28.04.2016 г., Предишен чл.34а, Решение №21/19.12.2019 г., изм. с Решение №746/28.07.2022 г.) На основание издадена Заповед за настаняване всеки наемател се задължава да внесе ТРИ месечни наемни вноски, които остават като гаранция по изпълнение на Договора за наем. В случай, че наемната вноска за наемател е под 20.00 лева, само за такива наематели базисната основа се определя на 20.00 лева. Депозитът се връща на наемателя при прекратяване на сключения Договор за наем и след изплащане на всички наемни вноски и други сметки при ползването на предоставеното жилище под наем. В случай, че наемателят не изпълни горепосочените задължения в срок от 7 дни след освобождаване на предоставеното жилище, наемодателя може да прихване дължимите суми от депозита, като върне остатъка, ако има такъв. За наемател с прекратени наемни правоотношения, поради виновно поведение от негова страна или в случай на принудително изземване на имота, депозитната вноска не се възстановява.

Чл. 34а (Отм. с Решение №21/19.12.2019 г.)

Чл. 35. (Изм. с Решение №147/28.04.2016 г., Изм. с Решение №21/19.12.2019 г., Изм. с Решение №746/28.07.2022 г.) Граждани с прекратени наемни правоотношения до освобождаването на общинското жилище заплащат пазарен наем в размер на 3 лв. за квадратен метър застроена площ, изчислен на месечна база.

ГЛАВА СЕДМА

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

Чл. 36. (1) Наемните правоотношения за жилища по чл.3, ал.1, т.1 се прекратяват на основанията, установени в чл.46 от Закона за общинска собственост, както следва:

1. (Изм. с Решение №746/28.07.2022 г.) неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за три месеца;
2. извършване на ново строителство, надстройкаване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения;
3. нарушаване на добрите нрави;
4. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
5. (Отм. с Решение №21/19.12.2019 г., Предишна т.6, Решение №21/19.12.2019 г.) изтичане на срока за настаняване;
6. (Предишна т.7, Решение №21/19.12.2019 г.) отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
7. (Предишна т.8, Решение №21/19.12.2019 г.) използване на жилището не по предназначение;
8. (Нова с Решение №21/19.12.2019 г.) неизпълнение на задължението за уведомяване при промяна в данните и условията за настаняване, посочено в чл.16, ал.5, чл.26, ал.4 и чл.32, ал.4;
9. (Изм. с Решение №21/19.12.2019 г.) незаемане на определеното за ползване жилище при условията и в срока по чл.16 и чл.22, ал.2

10. (Предишна т.9, Решение №21/19.12.2019 г.) при системни нарушения на обществения ред, определен с Наредба №1 на ОбС Казанлък, Закона за управление на етажната собственост, установени с Протоколи и Констативни актове;
11. (Нова с Решение №21/19.12.2019 г.) пренаемане на жилището или на части от него
12. (Нова с Решение №21/19.12.2019 г.) непредоставяне на достъп до общинското жилище за период по-дълъг от шест месеца
13. (Предишна т.10 - Решение №21/19.12.2019 г.) други основания, определени с настоящата Наредбата.
- (2) (Предишна ал.4 - Решение №21/19.12.2019 г.) В договора за наем могат да бъдат предвидени и други основания за прекратяване на наемните правоотношения.
- (3) (Предишна ал.5 - Решение №21/19.12.2019 г.) Наемните отношения за резервните жилища се прекратяват с изтичане на срока на договора и при отпадане на обстоятелствата.
- (4) (Предишна ал.6 - Решение №21/19.12.2019 г.) Наемните правоотношения за ведомствените жилища се прекратяват при условията на чл.46 от Закона за общинската собственост или при прекратяване на трудовото или служебно правоотношение на наемателя с община Казанлък, както и с изтичането на срока на договора.
- (5) (Предишна ал.7 - Решение №21/19.12.2019 г.) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на Кмета на общината. В заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец.
- (6) (Предишна ал.8 - Решение №21/19.12.2019 г.) Ако наемателят откаже да освободи доброволно общинското жилище в указания му срок, то се изземва по реда на чл.65 от Закона за общинската собственост със Заповед на кмета на Общината.
- (7) (Предишна ал.9, изм. с Решение №21/19.12.2019 г.) При прекратяване на наемното правоотношение на основание ал.1, т.2 към заповедта по ал.5 се прилага настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване.
- (8) (Предишна ал.10 - Решение №21/19.12.2019 г.) След изтичане на срока на настаняване, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище отново може да бъде настанен в такава, след подадено заявление и декларация, както и решение на комисията по чл. 8.
- (9) (Отм. с Решение №21/19.12.2019 г.)
- (10) (Отм. с Решение №21/19.12.2019 г.)
- (11) (Отм. с Решение №21/19.12.2019 г.)

ГЛАВА ОСМА

ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 37. (1) Продажбата на общински жилища, определени за отдаване под наем на граждани с доказани жилищни нужди, може да се извърши по молба на наемателя, ако са налице следните условия:

1. (Отм. с Решение №975/28.02.2019 г.);
2. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище за граждани с установени жилищни нужди;
3. да е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед за жилище не по-малко от 3 (три) години без прекъсване;
4. да отговаря на нормите за настаняване по чл.17;
5. да е направил писмено искане за закупуване до кмета на Общината;

6. да няма неизплатени задължения за наем и консумативни разноски;
7. да няма задължения към общинския бюджет.
- (2) Исканията по ал.1, т.5 се придружават от документи за установяване на условията за извършване на продажбата.
- (3) Продажбата по ал.1 се извършва по пазарна цена.
- (4) Оценка на общинските жилища се извършват от оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители.
- (5) Разходите по изготвянето на оценката са за сметка на заявителя.

Чл. 38. (1) Ведомствените жилища на общината могат да бъдат продавани на служители от общинската администрация или звената на общинска бюджетна издръжка, настанени по реда на настоящата Наредба.

(2) Ведомствените жилища на общината могат да бъдат продавани на настанените в тях служители, които отговарят на следните условия:

1. (Отм. с Решение №975/28.02.2019 г.);
 2. да отговарят на условията за настаняване в общинско ведомствено жилище;
 3. да имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация от датата на настаняването;
 4. да отговарят на нормите за настаняване по чл.17;
 5. да са направили писмено искане за закупуване до кмета на общината;
 6. да нямат неизплатени задължения за наем и консумативни разноски;
 7. да нямат задължения към общинския бюджет.
- (3) Исканията по т.5 се придружават от документи за установяване на условията за извършване на продажбата.

Чл. 39. (1) Исканията за покупка на общинско жилище по чл.37 и чл.38, се разглеждат от комисията по чл.8 от настоящата Наредба.

(2) Комисията разглежда постъпилите искания в едномесечен срок от постъпването им, извършва проверка за наличието на условията за продажба и прави предложение до кмета на Общината.

(3) Въз основа на решението по предходната алинея кметът на Общината внася предложение до общински съвет за продажба на конкретни жилища.

Чл. 40. (1) Общинските жилища се продават на техните наематели след решение на общинския съвет, в което се посочва точният им адрес, вид, застроена площ и продажна цена.

(2) Продажната цена на жилищата се определя от Общинския съвет и не може да бъде по-ниска от данъчната им оценка.

Чл. 41. (1) Въз основа на решението по предходния член кметът на Общината извършва продажба на съответното общинско жилище, като издава заповед, която се връчва на кандидат-купувача.

(2) След плащане на цената, дължимите данъци, такси и режийни разноски в посочения в заповедта срок, кметът на общината сключва договор за покупко-продажба.

(3) (отм. с Решение №1085/27.06.2019 г.)

Чл. 42. Резервните жилища не подлежат на продажба.

Чл. 43. Не могат да се продават общинските жилища в сгради, предвидени за премахване за ново строителство по действащия ПУП и такива в сгради, които представляват строежи, които поради естествено износване или други обстоятелства са станали опасни за здравето и живота на гражданите, негодни са за използване, застрашени са от самосрутване, създават условия за възникване на пожар или са вредни в санитарно - хигиенно отношение и не могат да се поправят или заздравят, чието състояние е установено по реда на чл. 196 от Закона за устройство на територията.

Допълнителни разпоредби

§ 1. По смисъла на тази Наредба:

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

2. (Нова с Решение №21/19.12.2019 г.) „Жилищна площ” е сборът от площите на помещенията в жилището с основно предназначение - дневни, спални, детски стаи и столови (без кухни-столови), измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи - стени и колони.

3. (Предшна т.2, Решение №21/19.12.2019 г.) „Полезна площ на жилище” е сумарната площ на всички помещения в него, измерена по вътрешните зидарски очертания на стените, и цялата площ на балкони, лоджии, веранди и тераси, с изключение на площта, заета от ограждащите и разпределителните стени на жилището, и площта на складовите помещения – мазе, барака или таван.

4. (Предшна т.3, Решение №21/19.12.2019 г.) „Младо семейство” са семейства, в които и двамата съпрузи не се навършили 35 години към датата на подаване на заявлението.

5. (Предшна т.4, Решение №21/19.12.2019 г.) „Самотен родител” е лице, което поради вдовство, развод или несклучен граждански брак отглежда сам деца до 18-годишна възраст, както и навършилите пълнолетие лица, в случай че продължават да учат, до придобиване на средно общо или професионално образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст.

6. (Предшна т.5, Изм. с Решение №21/19.12.2019 г.) „Семейството” включва:

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

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

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

7. (Предшна т.6, Решение №21/19.12.2019 г.) ”Консумативни разноски” по смисъла на чл.36, ал.1, т.1, са разходите за ел. енергия, вода, телефон, топлоенергия, ТБО и др., свързани с обитаване на жилището;

8. (Предшна т.7, Решение №21/19.12.2019 г.) „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;
9. (Предшна т.8, Решение №21/19.12.2019 г.) “Грижа на добър стопанин” е грижата, която би положил наемател при ползването на собствен имот;
10. (Предшна т.9, Решение №21/19.12.2019 г.) “Картотекиране” е вписване в картотеката на Общината и определяне степента на жилищна нужда на физическо лице по низходящ ред в групи и подгрупи, със съответен цифров и словесен израз;
11. (Предшна т.10, Решение №21/19.12.2019 г.) "Основен ремонт" е частично възстановяване и/или частична замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации на строежа, както и строително-монтажните работи, с които първоначално вложени, но износени материали, конструкции и конструктивни елементи се заменят с други видове или се извършват нови видове работи, с които се възстановява експлоатационната им годност, подобрява се или се удължава срокът на тяхната експлоатация;
12. (Предшна т.11, Решение №21/19.12.2019 г.) "Текущ ремонт" е подобряването и поддържането в изправност на сградите, постройките, съоръженията и инсталациите, както и вътрешни преустройства, при които не се:
- а) засяга конструкцията на сградата;
 - б) извършват дейности като премахване, преместване на съществуващи зидове и направа на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата;
 - в) променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях.
13. (Предшна т.12, Решение №21/19.12.2019 г.) „Постоянен адрес” е адресът в населеното място, което лицето избира да бъде вписано в регистъра на населението. Постоянният адрес е винаги на територията на Република България. Всяко лице може да има само един постоянен адрес.
14. (Предшна т.13, Решение №21/19.12.2019 г.) „Настоящ адрес” е адресът, на който лицето живее. Всяко лице има само един настоящ адрес.

Преходни и Заключителни разпоредби

§ 2. В 3-месечен срок от публикуването на настоящата Наредба лицата, картотекирани по реда на Наредба №12 – „За настаняване под наем на граждани с доказани жилищни нужди и продажба на общински жилища на техните наематели и на други лица”, приета с Решение №196/24.02.2005 г. на ОбС Казанлък, пром. и доп. с Решение №475 от 29.06.2006 г. на ОбС Казанлък, изм. с Решение №218/09.07.2009 г. на ОбС Казанлък, изм. с Решение №611/22.03.2011 г. на ОбС Казанлък, следва да подадат заявление и декларация съобразно изискванията, приети с настоящата Наредба /чл.7/. В случай, че не бъдат подадени посочените заявление и декларация, то лицата няма да бъдат вписани в картотеката и исканията им за настаняване в общинско жилище няма да бъдат разглеждани.

§ 3. (1) В 3-месечен срок от публикуване на настоящата Наредба наемателите на общински жилища, чиито наемни правоотношения са възникнали при действието на Наредба №12 – „За настаняване под наем на граждани с доказани жилищни нужди и продажба на общински жилища на техните наематели и на други лица”, приета с Решение №196/24.02.2005 г. на ОбС Казанлък, пром. и доп. с Решение №475 от 29.06.2006 г. на ОбС Казанлък, изм. с Решение №218/09.07.2009 г. на ОбС Казанлък, изм. с Решение №611/22.03.2011 г. на ОбС Казанлък, следва да подадат декларация по чл.7, ал.3 с приложени документи по чл.7, ал.4 от настоящата Наредба.

(2) В едномесечен срок след изтичане на срока по ал.1 комисията по чл.8 разглежда постъпилите декларации по предходната алинея. По отношение на лицата, отговарящи на изискванията на настоящата Наредба прави предложение за настаняване в същото жилище при условията на действащите разпоредби, а по отношение на лицата, които не отговарят на изискванията или не са подали декларации в срока по ал.1 прави предложение за прекратяване на съществуващите наемни правоотношения.

§ 4. Наемните правоотношения, възникнали при действието на Наредба №12 - „За настаняване под наем на граждани с доказани жилищни нужди и продажба на общински жилища на техните наематели и на други лица” приета с Решение №196/24.02.2005 г. на ОбС Казанлък, пром. и доп. с Решение №475 от 29.06.2006 г. на ОбС Казанлък, изм. с Решение №218/09.07.2009 г. на ОбС Казанлък, изм. с Решение №611/22.03.2011 г. на ОбС Казанлък, се уреждат съгласно изискванията в настоящата Наредба.

§ 5. Настоящата наредба се приема на основание чл.45а от Закона за общинската собственост и отменя Наредба №12 - „За настаняване под наем на граждани с доказани жилищни нужди и продажба на общински жилища на техните наематели и на други лица”, приета с Решение №196/24.02.2005 г. на ОбС Казанлък, пром. и доп. с Решение №475 от 29.06.2006 г. на ОбС Казанлък, изм. с Решение №218/09.07.2009 г. на ОбС Казанлък, изм. с Решение №611/22.03.2011 г. на ОбС Казанлък.

§ 6. В едномесечен срок от публикуване на настоящата Наредба кметът на Общината утвърждава образците на предвидените в същата документи.

§7. (Нов, с Решение №839/17.12.2013 г.) В срок до 01.03.2014 г. Комисията по чл.8 да преразгледа картотеката на нуждаещите се от жилища лица и техните семейства и да я приведе в съответствие с изискванията на чл.4 от настоящата наредба.

§ 8. (Нов с Решение №21/19.12.2019 г.) Наредбата влиза в сила в деня на публикуването ѝ.

§ 9. (Нов с Решение №746/28.07.2022 г.) За вече сключени договори за отдаване на жилища под наем посочени в чл.16, ал.4 ограничения не се прилагат до изтичане на техния срок.

НИКОЛАЙ ЗЛАТАНОВ /п/

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - КАЗАНЛЪК

МЕТОДИКА ЗА ОБЩА ОЦЕНКА

1. Методиката включва следните показатели: „Образование“ (О), „Заетост“ (З), „Семейно положение“ (СП).

2. Общата оценка (ОЦ) на всяко от лицата и семействата представлява сбор от трите горесцитирани показатели, съобразно формулата: $ОЦ = О + З + СП$.

3. Максималният сбор на ОЦ е 100 точки. Максималният сбор точки по отделните показатели е както следва:

- Образование - 70 точки;
- Заетост - 20 точки;
- Семейно положение - 10 точки;

4. Методика за обща оценка и максимален сбор точки по отделните показатели:

4.1. „Образование“ (О) – 70 т.

- Висше – студент – 70 т.
- Средно – 25 т.
- Основно – 15 т.
- Начално – 10 т.
- Без образование – 5 т.

4.2. „Заетост“ (З) – 20 т.

- Учащ – 20 т.
- Безработен – 15 т.
- Работещ – 5 т.
- Пенсионер – 1 т.

4.3. „Семейно положение“ (СП) – 10 т.

- Семейства с деца и родител, отглеждащ сам дете – 10 т.
- Семейства без деца – 5 т.
- Самостоятелно живеещо лице – 1 т.

5. По показателите 4.1. и 4.2. се оценяват членовете на семейството, навършили пълнолетие. Получената оценка по отделните показатели 4.1. и 4.2. за всяко едно от лицата се сумира, полученият общ сбор, за конкретния показател се разделя на броя пълнолетни членове на семейството. По показател „Семейно положение“ се определя една обща оценка на цялото семейство.

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

ДОГОВОР
за отдаване под наем на социално жилище, изградено със средства по
Оперативна програма „Региони в растеж” 2014-2020 г.

Днес,20..... г. в гр. Казанлък, между:

1. ОБЩИНА КАЗАНЛЪК, ЧРЕЗ ОТДЕЛ „ИКОНОМИКА ПО УПРАВЛЕНИЕ НА СОБСТВЕНОСТТА“, БУЛСТАТ 000817778, адрес: 6100 гр. Казанлък, бул. „Розова долина“ №6, представлявана от Кмет на Община Казанлък и Главен счетоводител, от една страна, като НАЕМОДАТЕЛ

и

2., ЕГН , притежаващ/а лична карта №....., издадена на от , с адрес: , ул..... №....., вх....., ет....., ап....., наричан тук и по-долу **НАЕМАТЕЛ** от друга страна, на основание Заповед № на Кмета на Община Казанлък и съгласно чл.22ж, ал.4 и ал.5 от Наредба №12 за настаняване под наем на граждани с доказани жилищни нужди и продажба на общински жилища се сключи договор за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Чл. 1. Наемодателят предоставя на наемателя за временно възмездно ползване социално жилище, находящо се в гр. Казанлък, адрес....., с обща площ от кв. м., състоящо се от:.....

II. НАЕМНА ЦЕНА

Чл. 2. (1) Наемателят заплаща на наемодателя месечна наемна цена в размер на лева (.....) без ДДС, съгласно Глава трета „А“ Социални жилища, Раздел III Наемни цени за социални жилища. Същата е дължима от датата на фактическото предаване на жилището от наемодателя на наемателя.

(2) Месечната наемна цена по ал. 1 се променя от наемодателя **без допълнително съгласие** между страните въз основа на решение на Общински съвет – Казанлък, определящо наемни цени за социални жилища от датата, посочена в същото.

(3) Месечната наемна цена се заплаща от наемателя на наемодателя до 5-то число на месеца, за който се отнася, в брой на касата на Община Казанлък, в Център за информация и услуги на граждани или по банков път по следната сметка:

IBAN

(4) След определения краен срок за плащане /5-то число на текущия месец/ за всеки просрочен ден се начислява лихва, съгласно чл.86 от ЗЗД.

(5) Погасяват се най-напред лихвите, а след това главницата съгласно чл.76 от ЗЗД.

Чл. 3. (1) Към момента на сключване на договора **НАЕМАТЕЛЯТ** е внесъл депозит в размер на лв. /словом:/.

(2) Депозитът се връща на наемателя при прекратяване на сключения Договор за наем и след изплащане на всички наемни вноски и други сметки при ползването на предоставеното жилище под наем. Ако **НАЕМАТЕЛЯТ** не изпълни горепосочените задължения в срок от седем дни след освобождаване на предоставеното жилище, наемодателят може да прехване дължимите суми от депозита, като върне остатъка ако има такъв. Сумата е внесена в брой на касата в Център за информация и услуги на граждани на Община Казанлък с касов бон №/20..... г.

(3) Липсващи и повредени активи, както и нанесени материални щети в жилището се заплащат от наемателя по действащите пазарни цени към момента на възстановяването им или чрез усвояване от наемодателя на внесен депозит до дължимия размер. В случай, че депозитът не е достатъчен за покриване на причинените липси, повреди и/или щети, наемодателят може да защити правата си съгласно действащото законодателство.

III. СРОК НА ДОГОВОРА

Чл. 4. (1) Настоящият договор се сключва за срок от три години, считано от..... до

(2) След изтичане на тригодишния срок договорът за настаняване не се удължава и лицето няма право да сключва нов договор за настаняване в социално жилище в рамките на следващите 10 години.

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ

Чл. 5. НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да осигури на **НАЕМАТЕЛЯ** свободно и безпрепятствено ползване на описаното в чл. 1 социално жилище за срока на наемното правоотношение.

Чл. 6. НАЕМОДАТЕЛЯТ е длъжен да предаде социалното жилище на **НАЕМАТЕЛЯ** с приемо-предавателен протокол, с описание на фактическото му състояние

Чл. 7. НАЕМОДАТЕЛЯТ не отговаря за недостатъците на предаденото социално жилище, за които **НАЕМАТЕЛЯТ** е знаел или е могъл да знае при сключване на договора и изготвянето на приемо-предавателния протокол.

Чл. 8. НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да извършва проверки относно ползването на социалното жилище.

V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ

Чл. 9. НАЕМАТЕЛЯТ настанен в сграда със социално жилище, изградено със средства по Оперативна програма „Региони в растеж” 2014-2020 г. има право да ползва социалното жилище, общите и прилежащи части според тяхното предназначение.

Чл. 10. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да приеме описаното в чл. 1 от настоящия договор социално жилище с приемо-предавателен протокол и да ползва жилището съгласно договореното предназначение.

Чл. 11. (Изм. с Решение №746/28.07.2022 г.) (1) **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да заплаща за своя сметка всички консумативни разходи, свързани с ползването на имота по чл. 1: електрическа енергия, вода и др. консумативи, като за целта открие на свое име партии в търговските дружества – доставчици на посочените услуги.

(2) Да представя в Община Казанлък в края на всяко тримесечие на текущата календарна година, съответно до 31 март, 30 юни, 30 септември и 23 декември копия от документи за извършени плащания на електрическа енергия, вода и др., издадени от съответните доставчици на услугите.

Чл. 12. НАЕМАТЕЛЯТ няма право да преотстъпва за ползване, да ползва съвместно по договор с трети лица, да отдава под наем или да пренаема, възмездно или безвъзмездно, имота или отделни части от него.

Чл. 13. При необходимост от извършване на текущи, основни, необходими и неотложни ремонтни дейности, **НАЕМАТЕЛЯТ** е длъжен да осигури достъп до социалното жилище и да не възпрепятства извършването на ремонтните работи.

Чл. 14. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да отстранява за своя сметка повредите причинени при ползването на наетото жилище, както и да извършва през времетраенето на настоящия договор за своя сметка и със свои средства всички ремонти на социалното жилище, в резултат на обикновена употреба.

Чл. 15. Подобрения и ремонти в социалното жилище могат да се извършват след писмено съгласие на **НАЕМОДАТЕЛЯ** и за сметка на **НАЕМАТЕЛЯ**. Всички извършени подобрения от **НАЕМАТЕЛЯ** стават собственост на **НАЕМОДАТЕЛЯ**, като същия не дължи заплащане на стойността им.

Чл. 16. НАЕМАТЕЛЯТ трябва да отговаря на условията за настаняване по чл.22б от Наредба №12 за настаняване под наем на граждани с доказани жилищни нужди и продажба на общински жилища.

Чл. 17. (1) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен ежегодно от 1 октомври до 31 декември, както и в едномесечен срок при промяна на условията по чл.22б да подаде декларация *по чл.22б, ал.7.*

Чл. 18. НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен при напускане да предаде наетото жилище в състояние, годно за обитаване. Липсващи и повредени активи се заплащат по действащите пазарни цени към момента на възстановяването им.

Чл. 19. НАЕМАТЕЛЯТ се задължава:

1. Да поддържа жилището, като взема всички мерки за опазване на имота и полага грижи на добър стопанин.
2. Да не пречи на другите наематели да ползват общите и прилежащи части на сградата.
3. Да не причинява вреди на други обекти и общи части на сградата.
4. Да не завзема общи и прилежащи части на сградата.
5. Да не извършва в наетото жилище или в част от него ремонтни дейности или действия, които да създават безпокойство на другите наематели.
6. Да не извършва строителни дейности в наетото социално жилище, с които да се изменят помещения, пространства или части от тях, предназначени за общо ползване, да не нарушава архитектурния вид, носимоспособността и устойчивостта на строителната конструкция на жилището, пожарната безопасност или безопасното ползване на сградата.
7. Да изпълнява изискванията на съответните нормативни актове при ползване на жилище и да не създава безпокойство на живущите в съседство лица.
8. Да не накърнява добрите нрави.
9. Да заплаща разходите за подържаното на общите части на сградата.
10. Да спазва санитарните и хигиенните норми.
11. Да подпомага дейността на компетентните органи при извършване на пожарогасителна или аварийно спасителна дейност в жилището и в района на сградата.
12. Да осъществява ползването на жилище по реда, определен в Наредба №12 за настаняване под наем на граждани с доказани жилищни нужди и продажба на общински жилища и Правилника за вътрешен ред.

13. Да съобщава за всички повреди и посегателства върху жилището.
14. Да осигурява достъп до жилището на служителите от общинската администрация за проверка относно използването му.
15. Да освободи доброволно жилището след изтичане на срока по настоящия договор и представи документи за закрити партиди за консумативните разноски.
- 16. НАЕМАТЕЛЯТ** няма право да отдава под наем, пренаема и преотстъпва ползваното социално жилище на трети лица.

VI. СОЦИАЛЕН ПАКЕТ

Чл. 20. (1) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да изпълнява приложимите специални клаузи за осигуряване на образование, заетост, здравеопазване, социално приобщаване, имайки предвид възможностите, които се предоставят по Оперативна програма „Развитие на човешките ресурси“ 2014 -2020 г.; Програми за достъп до социални и здравни услуги на представителите на целевите групи, други донорски, национални и местни програми за заетост, здравеопазване и социално приобщаване на целевата група.

(2) НАЕМАТЕЛЯТ е длъжен да изпълнява специалните клаузи, свързани със социалния пакет, според конкретните си нужди:

1. Децата задължително да са записани и да посещават образователна институция, детска градина или училище;
2. Безработните лица задължително трябва да са регистрирани в Бюрото по труда;
3. Включване на безработните в образователно-квалификационни програми, както и в програми за осигуряване на заетост;
4. Включване в програми за социална интеграция;
5. Лицата да имат избран личен лекар, задължителни имунизации и проверка на здравен статус;

VII. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл. 21. (1) Настоящият договор се прекратява с изтичане на срока за настаняване и подписването на приемо-предавателен протокол, с който наемателят предава социалното жилище на наемодателя.

(2) НАЕМАТЕЛЯТ може да прекрати предсрочно наемния договор след като уведоми **НАЕМОДАТЕЛЯТ** с писмено предизвестие и предаде имота с приемо-предавателен протокол. С подписването на приемо-предавателен протокол за връщане на социалното жилище настоящия договор се счита за прекратен.

(3) НАЕМОДАТЕЛЯТ може едностранно да прекрати договора в следните случаи:

1. не плащане на наемната цена или на консумативните разноски, свързани с ползване на жилището, за повече от три месеца;
2. изтичане на срока за настаняване;
3. отпадане на условията за настаняване на наемателя в социално жилище, определени в чл.22б, ал. 1-2 от Наредба №12 за настаняване под наем на граждани с доказани жилищни нужди и продажба на общински жилища.
4. не полагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
5. не обитаване на жилището или при не предоставяне на достъп до жилището за повече от шест месеца;
6. използване на социалното жилище не по предназначение;
7. нарушаване на добрите нрави;
8. системно нарушаване на обществения ред;
9. неизпълнение на задължението за подаване на декларация по чл. 22з, ал. 5 от Наредба

№12 за настаняване под наем на граждани с доказани жилищни нужди и продажба на общински жилища;

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

11. обитаване на социалното жилище и от лица и семейства, различни от наемателите;

12. посочване на неверни данни или не посочване в декларацията по чл.22з, ал.5 на данни и обстоятелства по чл.22б от Наредба №12 за настаняване под наем на граждани с доказани жилищни нужди и продажба на общински жилища;

13. осъждане на наемател за престъпление от общ характер;

14. неизпълнение на разпоредбите на чл.22ж, ал.6, чл. 22м, ал.2, т.5 от Наредба №12 за настаняване под наем на граждани с доказани жилищни нужди и продажба на общински жилища;

15. неизпълнение на задълженията по чл.20, ал.2 от настоящия договор.

Чл. 22. Наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед, съгласно чл.22л от Наредба №12 за настаняване под наем на граждани с доказани жилищни нужди и продажба на общински жилища.

VIII. ДРУГИ УСЛОВИЯ

Чл. 23. За всички неуредени въпроси в настоящия договор се прилагат разпоредбите на Закона за общинската собственост, Закон за устройство на територията, Закона за задълженията и договорите, Наредба №12 за настаняване под наем на граждани с доказани жилищни нужди и продажба на общински жилища, приета с Решение №304/24.07.2012 г., (Изм. с Решение №839/17.12.2013 г., изм. с Решение №857/24.01.2014 г., изм. с Решение №1315/13.05.2015 г., изм. с Решение №147/28.04.2016 г., изм. с Решение №202/30.06.2016 г., изм. с Решение №975/28.02.2019 г., Изм. с Решение №1085/27.06.2019 г., Изм. с Решение №21/19.12.2019 г., Изм. с Решение №746/28.07.2022 г. , както и нормите на относимото законодателство.

Настоящият договор се изготви и подписа в три еднообразни екземпляра, два за наемодателя и един за наемателя.

ЗА НАЕМОДАТЕЛ:

.....

Кмет на Община Казанлък

.....

Гл. счетоводител на Община Казанлък

.....

НАЕМАТЕЛ:

.....