

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – РАЗГРАД



НАРЕДБА

№ 29

за реда и условията за настаняване под наем в социални жилища

/приета с Решение № 360 от Протокол № 26 от 23.05. 2017 г. на Общински съвет Разград, изм.
и доп. с Решение № 531 от Протокол № 39 от 27.03.2018 г. на Об.С/

Глава първа

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1. (1) */изм. с Решение № 531 от Протокол № 39 от 27.03.2018 г. на Об.С/* С тази наредба се регламентират условията и реда за установяване на жилищните нужди на уязвими, малцинствени и социално слаби групи от населението и други групи в неравностойно положение на територията на община Разград и настаняването им в социални жилища, стопанисването, финансирането и ползването на социалните жилища, мониторинга и контрола на услугите по тяхното предоставяне.

(2) */нова - приета с Решение № 531 от Протокол № 39 от 27.03.2018 г. на Об.С/* Услугата „Социално жилище“ е част от политиката по социално включване, провеждана от Община Разград и като такава, освен жилищното настаняване тя включва и мерки за социално приобщаване на ползвателите на социални жилища, които се регламентират като социален пакет, включващ социални клаузи (образование, заетост, обучение, здравеопазване и др.).

Чл.2. Целите за предоставяне на услугата „Социално жилище“ са:

1. осигуряване на интегриран подход, включващ и интервенции в областта на образованието, здравеопазването, заетостта и др.;

2. анти-сегрегационен характер на интервенциите, който да не допринася за сегрегация, изолация и изключване на представителите на маргинализираните общности.

Чл.3. (1) */доп. с Решение № 531 от Протокол № 39 от 27.03.2018 г. на Об.С/* Дейността по осигуряване на социално жилище представлява услуга от общ икономически интерес (УОИИ), съгласно приложното поле на чл. 2, параграф 1, буква „в“ от Решение на Европейската комисия 2012/21/ЕС относно прилагането на член 106, параграф 2 от Договора за функционирането на Европейския съюз за държавната помощ под формата на компенсация за обществена услуга, предоставена на определени предприятия, натоварени с извършването на услуги от общ икономически интерес (ОВ L 7 от 11.1.2012 г.).

(2) */изм. с Решение № 531 от Протокол № 39 от 27.03.2018 г. на Об.С/* Предоставянето на услуга „Социално жилище“ на уязвими, малцинствени и социално слаби групи от населението и други групи в неравностойно положение се възлага от Кмета на Община Разград, след въвеждането в експлоатация на социалните жилища, изградени по Оперативна програма „Региони в растеж 2014 – 2020 г.“ на Изпълнител/Оператор на УОИИ по реда на чл. 107, ал. 1, в срока определен от Управляващия орган на програмата.

(3) */нова - приета с Решение № 531 от Протокол № 39 от 27.03.2018 г. на Об.С/* Актът за възлагане се изготвя съгласно указанията на Управляващия орган на програмата за съдържанието на актовете в съответствие с Решение на Комисията от 20 декември 2011 година, относно прилагането на член 106, параграф 2 от Договора за функционирането на Европейския съюз за държавната помощ под формата на компенсация за обществена услуга, предоставена на определени предприятия, натоварени с извършването на услуги от общ икономически интерес.

(4) */нова - приета с Решение № 531 от Протокол № 39 от 27.03.2018 г. на Об.С/* Услугата се възлага и предоставя за период, който не надвишава 10 години, освен когато от доставчика на услугата се изискват значителни инвестиции, които трябва да бъдат амортизирани през по-дълъг период от време в съответствие с общоприетите счетоводни принципи. Извършването се възлага чрез един или повече възлагателни актове, в съответствие с изискванията на Решението на Европейската комисия от 20 декември 2011 г. относно прилагането на член 106, параграф 2 от Договора за

функционирането на Европейския съюз за държавната помощ под формата на компенсация за обществена услуга, предоставена на определени предприятия, натоварени с извършването на услуги от общ икономически интерес.

Чл.4. Социалните жилища са жилища от жилищния фонд на Община Разград, в които се настаняват уязвими, малцинствени и социално слаби групи от населението и други групи в неравностойно положение на територията на община Разград.

Чл.5. Жилищата по чл.4, извън изградените по Оперативна програма „Региони в растеж 2014 – 2020 г.“ се определят с решение на Общински съвет Разград по предложение на кмета на общината.

Глава втора

ЦЕЛЕВИ ГРУПИ ЗА НАСТАНЯВАНЕ В СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА

Чл.6. (1) Целевите групи за настаняване в социални жилища са:

1. Бездомни хора и/или такива, живеещи в много лоши битови условия;
2. Родители с деца, включително непълнолетни родители, многодетни семейства, деца с влошено здраве и увреждания;
3. Хора в риск от бедност и социално изключване.

(2) В целевата група по ал.1, т.1 се включват лица, които отговарят на поне едно от следните условия:

1. Живеят на улицата или на публични места, без осигурен подслон;
2. Няма обичайно място на пребиваване и използват за нощуване приюти или други услуги за временно настаняване;
3. Обитават жилище, което не отговаря на законоустановените стандарти за жилищно строителство и проектиране;
4. Обитават жилище, което не е електрифицирано или няма достъп до питейна вода или канализация и др.;
5. Обитават пренаселено жилище, при което на един член от семейството се пада по-малко от:

- а/ За едночленно семейство – 1 стая;
- б/ За двучленно и тричленно семейство – 2 стаи;
- в/ За четиричленно семейство – 3 стаи;
- г/ За петчленно и по-голямо семейство – по 1 помещение на член на семейството.

(3) В целевата група по ал.1, т.2 се включват лица, които отговарят на поне едно от следните условия:

1. са биологични родители и осиновители, както и родители на доведени и заварени деца до 18-годишна възраст;
2. непълнолетни майки /родители/, ненавършили 18-годишна възраст, които са родили (осиновили) и отгледали поне едно дете над едногодишна възраст;
3. многодетни майки, родили (осиновили) и отгледали три и повече деца над едногодишна възраст;
4. деца с влошено здраве и увреждания на възраст до 16 години с определен вид и степен на увреждане или дете/ лице на възраст от 16 до 20 години с определена степен на трайно намалена работоспособност.

(4) В целевата група по ал.1, т.3 се включват лица, чийто среден доход на член от семейството за предходните 12 календарни месеца от всички източници е по-нисък от законоустановения месечен размер на гарантирания минимален доход за страната, определен с акт на Министерския съвет, за същия период от време.

Чл.7. Целевите групи се картотекират съгласно условията за тяхното категоризиране.

Глава трета

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА КАРТОТЕКИРАНЕ И НАСТАНЯВАНЕ В СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА

Чл.8. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища по чл. 4 от настоящата наредба, имат български граждани и техните семейства по чл.6, които отговарят едновременно на следните условия:

1. Не притежават жилище, движима или недвижима собственост и/или идеални части от такива, която може да бъде източник на доходи;

2. Не са настанени в специализирана институция на държавна и/или общинска издръжка;

3. Не са прехвърляли жилищен, вилен, земеделски или горски имот и/или идеални части от такива срещу заплащане или чрез договор за дарение през последните три години;

4. Не са извършили отказ от наследство през последните три години;

5. Лицата и членовете на тяхното семейство да нямат вземания, влогове, дялови участия и цени книжа, чиято обща стойност за отделното лице или за всеки един от членовете на семейството да надхвърля минималната работна заплата за страната;

6. Поне един член от семейството е с настоящ адрес на територията на община Разград към датата на подаване на заявлението за настаняване;

7. Не са се самонастанявали в общински жилища и наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано по чл. 46, ал. 1, т. 1, 3 и 4 от Закона за общинската собственост;

8. Срещу лицата и членовете на техните семейства не е изпълнявана процедура по чл. 65 от Закона за общинската собственост за изземване на общински имот, в това число при самонастаняване в общинско жилище и при прекратяване на наемните отношения по вина на наемателя, освен ако са изтекли повече от 2 години от освобождаването му;

9. Не обитават общинско жилище;

10. Не са регистрирани като самоосигуряващи се лица, еднолични търговци и нямат участие в търговски дружества и кооперации.

(2) На условията по ал. 1 трябва да отговарят и членовете на цялото семейство.

(3) Обстоятелствата по ал. 1 и ал. 2 се установяват:

1. с подписана Декларация на кандидатите;

2. с представени към Декларацията документи.

(4) Не се картотекират лица с постоянен или настоящ адрес в общинско жилище.

Чл.9. (1) Член на семейството или домакинството подава Заявление до кмета на общината с приложена Декларация по образец.

(2) В декларацията по ал. 1 се посочват:

1. трите имена на заявителя и членовете на семейството (домакинството) и ЕГН;

2. данни за вида, размера, собствеността и продължителността на фактическото обитаване на имота, за който имат настоящ адрес;

3. наличие на извършени сделки с недвижими имоти;

4. наличие на притежавано имущество;

5. общ годишен доход на членовете на семейството (домакинството) за предходната година, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, земеделски земи под аренда и др.;

6. наличие на данни за предишни картотеки.

(3) Към заявлението по ал. 1 се прилагат следните документи за лицето и членовете на неговото семейство (домакинство):

1. Удостоверение от отдел „ГРАОН“ – Разград /издава се по служебен ред/;
2. Служебни бележки за годишните доходи от трудово или служебно правоотношение за предходната година, а при наличие на други доходи - копия от подадените данъчни декларации;
3. Копия от договори за наем, когато лицето и членовете на неговото семейство (домакинство) живеят на свободно договаряне;
4. Копие от решение на ТЕЛК, ако има такова.

(4) Общинска администрация не може да откаже приемане на заявление и декларация на желаещите да кандидатстват за социално жилище.

Чл. 10. Установяват се следните норми за настаняване под наем в социалните жилища на лица (семейства), както следва:

1. В едностайни апартаменти – едночленно и двучленно семейство;
2. В двустайни апартаменти – тричленно семейство;
3. В тристайни апартаменти – четиричленно семейство;
4. В четиристайни апартаменти – семейства с пет и повече членове.

Чл. 11. (1) В осъществяване на дейността по картотекиране и настаняване на нуждаещите се граждани в социални жилища кметът на общината се подпомага от комисия, назначена с негова заповед.

(2) Кметът на общината определя и утвърждава Правила за работата на комисията по ал. 1.

(3) Комисията по ал. 1 разглежда в едномесечен срок подадените молби и декларации, взема решение за включване или не на гражданите в картотеката на социалните жилища и определя степента на жилищната нужда на отделните семейства (лицата) съгласно чл. 6.

Чл.12. (1) Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината по предложение на комисията по чл.11, ал.1. В заповедта за настаняване се посочва административен адрес на жилището, площ, трите имена на настанените лица и членовете на семейството им, както и на лицата, с които са във фактическо съжителство, ЕГН, срок за настаняване, наемна цена и начин на плащане.

(2) Заповедта има действие за всички членове на семейството, както и за лицето, с което настаненият гражданин е във фактическо съжителство.

(3) Заповедта се съобщава по реда на АПК и влиза в сила от деня на фактическото предаване на жилището.

(4) Ако настаненото лице в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта не заеме жилището, органът, издал заповедта може да я отмени, а лицето губи право да бъде картотекирано за срок от три години.

(5) Въз основа на настанителната заповед кметът на общината сключва писмен договор за наем със срок до 2 години.

Чл. 13. (1) Гражданите, настанени под наем в социалните жилища представят ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл.8.

(2) При изменение на условията по чл.8 с наемателите се прекратяват наемните отношения.

Глава четвърта **СОЦИАЛЕН ПАКЕТ. СОЦИАЛНИ КЛАУЗИ**

Чл. 14 (1). Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл. 8 трябва да отговарят и на следните изисквания:

1. Да имат мотивация за работа:

а) Да са търсили работа през последните 12 месеца, считано към датата на подаване на заявлението за настаняване под наем, освен в изключителни случаи, касаещи здравословното им състояние;

б) Да не са отказвали предлагана работа или включване в обучение за ограмотяване, придобиване на професионална квалификация, ключови компетентности и др. обучителни курсове, както и по програми и проекти, финансирани със средства от европейски и други донори през последните 12 месеца.

2. Да имат мотивация за образование:

а) Лицата над 16 годишна възраст да имат завършена образователна степен не по-ниска от начално ниво на основно образование или да са включени в курсове по ограмотяване, или да са записани в училищни институции за вечерна/самостоятелна форма на обучение за повишаване образователното ниво;

б) Лицата под 16 годишна възраст да посещават редовно детските и учебни заведения.

(2) Обстоятелствата по чл. 14, ал. 1 се установяват:

1. по т.1 – с удостоверение от Бюрото по труда;

2. по т.2 – с удостоверение от детските/учебни заведения за редовно посещение на децата до 16 години.

(3) Изискванията по ал.1 не касаят лицата на пенсионна възраст.

Чл. 15. С договора за предоставяне под наем на социално жилище се определят и специалните социални клаузи, свързани със социалния пакет, съгласно конкретните нужди на наемателя:

1. Посещение на образователна институция от децата в училищна възраст;

2. Включване на безработните в образователно-квалификационните програми, както и в програми за осигуряване на заетост, предложени от общината;

3. Включване в програми за социална интеграция;

4. Лицата да имат избран личен лекар, като се задължават родителите да водят децата си на задължителните имунизации и проверка на здравния им статус.

Глава пета

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНИ НА НАЕМНИ ОТНОШЕНИЯ

Чл. 16. (1) Месечната наемна цена за 1 кв. м. от общинско социално жилище се определя на стойност 0.60 лв.

(2) Месечната наемна цена се актуализира ежегодно от 1 март с годишната инфлация, отнесена за периода декември на изтеклата година спрямо декември на предходната на нея година, след решение на общинския съвет по предложение на комисията по чл.11, ал.1.

Чл. 17. (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. отпадане на условията за настаняване на наемателя в социално общинско жилище;

2. изтичане срока за настаняване;

3. неплащане на наемната цена или консумативните разноси за повече от 3 месеца;

4. отказ или неучастие в предложените програми по социалните мерки по чл. 15.;

5. нарушаване на добрите нрави;

6. неполагане на грижата на добър стопанин при ползване на социалното жилище;

7. използване на социалното жилище не по предназначение.

(2) 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.

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

(4) Ако социалното жилище не бъде освободено доброволно, то се изземва по административен ред въз основа на заповед на кмета на общината, която се изпълнява със съдействието на полицията.

(5) Заповедта по ал.4 може да се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпорежи друго.

Глава шеста **КОНТРОЛ И МОНИТОРИНГ**

Чл. 18. (1) Кметът на Общината назначава комисия за мониторинг и контрол на услугата „социално жилище“.

(2) Комисията по ал.1 следи за спазването на мерките за социално приобщаване заложи в договора за предоставяне под наем на социалното жилище, както и за изпълнението на задълженията по чл.19.

(3) Мониторингът и контролът се осъществяват чрез проверки на настанените в социалните жилища на всеки три месеца от Комисията по ал. 1, за резултатите от които се изготвя констативен протокол.

Чл. 19. Поддържането и текущите ремонти на имотите и вещите в социалните жилища, се извършват от наемателите.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. По смисъла на наредбата:

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

2. „Семейство“ са съпрузите, ненавършилите пълнолетие деца, както и навършилите пълнолетие, ако продължават да учат до придобиване на средно, общо или професионално образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст (родени, припознати, осиновени, доведени, заварени, с изключение на сключилите брак).

3. „Домакинство“ са съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, братята и сестрите, както и децата, настанени със съдебно решение по Закона за закрила на детето, за времето на настаняването.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 2. Наредбата е разработена в съответствие с изискванията и условията на процедура BG16RFOP001-1.001-039 „Изпълнение на Интегрирани планове за градско

възстановяване и развитие 2014 - 2020” по Приоритетна ос 1 „Устойчиво и интегрирано градско развитие“ на Оперативна програма „Региони в растеж 2014 – 2020 г.“.

§ 3. Настоящата наредба е приета с Решение № 360 по Протокол № 26 от 23.05. 2017 г. на Общински съвет – Разград.

§ 4. Изпълнението на наредбата се възлага на Кмета на общината.

§ 5. Наредбата влиза в сила след въвеждане в експлоатация на социалните жилища, изградени по Оперативна програма „Региони в растеж 2014 – 2020 г.“.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-РАЗГРАД

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/СТОЯН НЕНЧЕВ/