

ПРОЕКТ!!

НАРЕДБА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ

НА

НАРЕДБАТА ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ НУЖДИ НА ГРАЖДАНИ, НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

§ 1. В чл. 3, ал. 1 се създава нова точка 5, със следното съдържание:

5. социалните жилища са жилища общинска собственост, предназначени за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди, лица и семейства в неравностойно положение на територията на община Бургас, което им осигурява социално приобщаване, възможност за достъп до образование, заетост, здравеопазване, социално включване.

§ 2. Създава се нова Глава трета „а” със следното съдържание:

ГЛАВА ТРЕТА „А” СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА

Раздел I.

Общи разпоредби

Чл. 24а. (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 Бургас и настаняването им в социалните жилища, изградени по Приоритетна ос 1 „Устойчиво и интегрирано градско развитие“, на Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014 -2020г.

(2) Настаняването в социалните жилища е за срок не по-дълъг от 3 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 -2020г. 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 – Бургас и се осъществява от Кмета на Община Бургас в съответствие с националното законодателство и правото на ЕС.

(5) При осъществяване на дейностите по ал.1 кметът на общината се подпомага от комисията по чл. 8, ал. 1 от наредбата.

(6) Предоставянето за ползване на социалните жилища за лица и семейства в неравностойно положение, представлява социална услуга, която съгласно чл.18а от Закона за социалното подпомагане се управлява от кмета на общината.

(7) 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 2011г.

(8) Предоставянето на обществената услуга по настаняване в социални жилища се възлага от кмета на общината на Общинско предприятие „Общински имоти” - оператор на УОИИ, след въвеждането в експлоатация на сградата, предназначена за социални жилища.

(9) При възлагането на услугата кметът на общината и Общинско предприятие „Общински имоти” 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.

Раздел II.

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

Чл. 246. (1) В социалните жилища, изградени със средства по ОП „Региони в растеж“ 2014 -2020г. могат да бъдат настанени представители на следните целеви групи:

1. Родители с деца, които отговарят на условията по чл.4, ал.1.

2. Хора в риск от бедност и социално изключване - лица, които отговарят на условията по чл. 4, ал. 1, т. 1-8 и т. 10-14, 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.

(2) Лицата задължително следва да живеят/обитават жилищен фонд в лошо състояние и/или с лоша или липсваща инженерна инфраструктура (водопровод, канализация, и др.), да не притежават собственост върху недвижим имот.

(3) 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 18г., 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:

2.1. лица 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;

2.2 децата на семействата да посещават редовно образователна институция, детските и учебни заведения;

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

4. Няма психични разстройства по смисъла на чл. 146, ал. 1 от Закона за здравето;

5. Към датата на подаване на заявлението не обитават общинско жилище;

6. Да не са регистрирани като еднолични търговци и да няма участие в търговски дружества и кооперации.

(4) Обстоятелствата по предходните алинеи се удостоверяват с декларация /Приложение № 2/, към която се прилага за всеки член от семейството:

1. удостоверение за деклариран данни, издадено от Дирекция „Местни приходи от данъци, такси и реклама” при община Бургас, а при необходимост и от други общини;

2. удостоверение от Дирекция „Местни приходи от данъци, такси и реклама” при община Бургас за липса на задължения към общинския бюджет, удостоверение за липса на задължения към ВиК ЕАД Бургас, Топлофикация-Бургас ЕАД и ЕВН Бургас, произтичащи от ползването на общински жилищни и нежилищни имоти или документ, удостоверяващ редовното погасяване на просрочени задължения по одобрени от експлоатационните дружества планове за разсрочено плащане;

3. удостоверения от Службата по вписванията – Бургас за вписвания, отбелязвания и заличавания по партидата на лицето през последните десет години, а при необходимост и от служби по вписванията в други населени места;

4. удостоверение от общинска служба по земеделие - Бургас за притежаване или не на земеделски земи и сключени договори за аренда, а при необходимост и от други населени места;

5. удостоверение/я за наследници при починал /и родител/и;

6. удостоверение за доходите на членовете на семейството:

- за предходните 6 месеца за целевата група по чл. 24б, ал. 1, т. 1;

- за предходните 12 месеца за целевата група по чл. 24б, ал. 1, т. 2;

7. справка от отдел „Стопанисване“ в Общинско предприятие „Общински имоти“ за наличие или липса на предпоставките по чл. 4, ал. 1, т. 11;

8. копие от експертно решение на териториална експертна лекарска комисия (ТЕЛК) или Националната експертна лекарска комисия (НЕЛК), ако има такава;

9. данни от лична карта, когато такава следва да бъде издадена съгласно българското законодателство;

10. копие от документ за завършена степен на образование или документ за включване в съответната форма на обучение;

11. удостоверение от учебно заведение, че детето е записано като ученик, а за новата учебна година – в срок до 31.10;

12. студентите представят уверение от съответното висше учебно заведение;

13. свидетелство за съдимост;

14. удостоверение от съответната Дирекция „Бюро по труда“, че през предходния дванадесетмесечен период лицето е било безработно с или без право на парично обезщетение; 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 18г., които се обучават в дневна форма на обучение, бременни жени след третия месец на бременността*);

15. медицинско удостоверение за извършен психиатричен преглед;

16. други документи по преценка на заявителя;

(5) Документите по предходната алинея се предоставят от заявителя, с изключение на тези по т. 1, 2, 5, 8, 11, 15, с които Общинско предприятие „Общински имоти“ се снабдява служебно.

(6) Общинско предприятие „Общински имоти“ 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 /Приложение № 1/ и декларация /Приложение № 2/.

(8) 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 за целевата група по чл.24б , ал. 1, т. 1, а за целевата група по чл. 24б, ал. 1, т. 2 се представя доход за предходните дванадесет 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. 24б;

7. данни за предходни картотеки.

Чл. 24в. (1) Кандидатстващите за настаняване в социални жилища, отговарящи на условията по чл.4 и чл.24б, 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 № 4 към наредбата.

Чл. 24г. (1) Комисията по чл.8, ал.1 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 №4/, при спазване на правилата установени в чл. 8, ал. 3-7.

(2) При необходимост комисията по чл. 8, ал.1 или Общинско предприятие „Общински имоти” може да изискват допълнително документи за установяване на сочени в декларацията /Приложение № 2/ обстоятелства, да събират служебно такива, както и да извършват проверки на място за установяване на жилищните условия, при което живее лицето/семейството.

(3) Комисията по чл.8, ал.1 ежегодно изготвя проектосписък на картотекираните лица и семейства за настаняване в социални жилища, съгласно чл. 17.

Чл. 24д. (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 /Приложение № 2/ за условията по чл. 4 и чл. 24б.

(2) При настъпване промяна на условията по чл. 4 или чл. 24б, гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни в едномесечен срок да уведомят писмено Общинско предприятие „Общински имоти” като подадат нова декларация и представят документи за променените обстоятелства.

(3) Неизпълнението на задължението по ал. 1 и ал. 2 е основание за изваждането на гражданина и неговото семейство от картотеката, като заявителят и неговият съпруг/а не подлежат на ново картотекиране и нямат право да кандидатстват за настаняване в социално жилище за срок от три години.

(4) При неизпълнение на задълженията по ал. 1 и ал. 2 се счита, че жилищната нужда на лицата е отпаднала, а гражданинът и семейството се изваждат от картотеката.

(5) Лицата, посочили неверни данни или не съобщили в декларациите съответните обстоятелства, се изваждат от картотеката, като в този случай кандидатстващият за картотекиране и неговият съпруг/а не подлежат на картотекиране и нямат право да кандидатстват за настаняване в социално жилище за срок от три години.

(6) Изваждат се от картотеката по чл. 24г, ал. 1 лицата, неотговарящи на условията по чл. 4 или чл. 24б от настоящата наредба, както и настанените в социално жилище. В случай, че настанените в социално жилище са включени и в картотеката за настаняване под наем в общинско жилище по чл. 3, ал. 1, т.1, то те се изваждат и от нея.

(7) Изваждането от картотеката става със заповед на кмета на община Бургас въз основа на решение на комисията по чл. 8, ал. 1.

(8) Заповедта по предходната алинея се съобщава и оспорва по реда на Административно процесуалния кодекс.

Чл. 24е. (1) Поредността на картотекираните по групи се актуализира с решение на комисията по чл. 8, ал. 1, съобразно подадените декларации по чл. 24д, ал. 1 и ал. 2.

(2) Документите на лицата, кандидатстващи за настаняване в социално жилище, се съхраняват десет години от дата на подаване на заявлението /Приложение № 1/.

Чл. 24ж. (1) При настаняване на картотекираните в социални жилища се прилагат нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 19.

(2) Преди издаване на настанителната заповед настаняването в социално жилище лице подава нова декларация /Приложение № 2/. Настаняване се извършва само при положение, че всички членове на семейството отговарят на условията по чл. 4 и чл. 24б.

(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.

(4) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем /Приложение № 3/ между директора на Общинско предприятие „Общински имоти” 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 настаняване не се удължава и лицето няма право да сключва нов договор за настаняване в социално жилище в рамките на следващите 10 години.

(5) 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 -2020г.; 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;

(6) Жилището се предава на наемателя след представяне от негова страна на удостоверения за открити на негово име партиди на жилището към съответните експлоатационни дружества и подписване на приемо – предавателен протокол между наемодателя и наемателя за фактическо предаване и приемане на жилището.

(7) Наемната цена за социалните жилища се определя от Общински съвет – Бургас с Наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на Община Бургас.

Чл. 24з. 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. 4 или чл. 24б да подадат декларация /Приложение № 2/.

Раздел III.

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ОТНОШЕНИЯ С НАСТАНЕНИТЕ В СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА

Чл. 24и. (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. 4, ал. 1 или чл. 24б, ал. 1-3.
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 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. 24з;
10. извършване на ново строителство, надстройкаване 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. 24з на данни и обстоятелства по чл. 4 и чл. 24б;
14. осъждане на наемател за престъпление от общ характер;
15. неизпълнение на клаузите по чл. 24ж, 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 приемо – предавателен протокол за фактическо предаване и приемане на жилището, посочено в чл. 24ж, ал. 6;
17. неизпълнение на задължението за възстановяване на установени щети и/или липси на оборудване или обзавеждане в сроковете по чл. 24й, 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) Заповедта по ал. 2 може да се оспорва пред Административен съд по реда на Административно процесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

(4) 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.

(5) 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 IV. КОНТРОЛ И МОНИТОРИНГ

Чл. 24й. (1) Кметът на общината определя със заповед служители на Общинско предприятие „Общински имоти” за контрол и мониторинг за ползването на социалните жилища.

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

1. създават досие за всеки наемател, което се поддържа 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 извършват проверки в социалните жилища и общите части на сградата по отношение спазване критериите за настаняване и изпълнение условията на договора за наем от наемателите, за установени нарушения, за нанесени щети и/или липса на оборудване или обзавеждане;

5. при установяване щети и/или липси на оборудване или обзавеждане дава едномесечен срок на наемателите за отстраняване на щетите и/или възстановяване на липсата;

6. контролират плащането на наемната цена и консумативни разноски за социалните жилища и разноски за поддържане на общите части, като при не плащането дават едномесечен срок на настанените лица в жилището за погасяването им;

7. след изтичане на дадените срокове по т. 5 и т. 6 извършват повторна проверка за установяване изпълнението на дадените предписания.

(3) За всяка проверка по т. 4 на предходната алинея се изготвя протокол със становище за състоянието на социалното жилище, начина на неговото стопанисване от наемателите и изпълнението на мерките за социално приобщаване. Протоколът се разглежда от Комисията по чл. 8, ал. 1, която отправя предложение до кмета на общината за продължаване или прекратяване на наемното правоотношение с наемателя на социалното жилище.

§ 3. В Преходни и Заключителни разпоредби на НУРУЖНГННПОЖ се създава нов параграф 10 със следното съдържание:

Неразделна част от настоящата наредба са: Заявление /Приложение № 1/, Декларация /Приложение № 2/, Договор за наем /Приложение № 3/ и Методика за обща оценка /Приложение № 4/.

§ 4. В Преходни и Заключителни разпоредби на НУРУЖНГНПОЖ се създава нов параграф 11 със следното съдържание:

За неуредените в Глава трета „а” „Социални жилища” въпроси, се прилагат субсидиарно разпоредбите на Глава трета и Допълнителните разпоредби от наредбата.

§ 5. В Преходни и Заключителни разпоредби на НУРУЖНГНПОЖ се създава нов параграф 12 със следното съдържание:

Глава трета „а” от наредбата влиза в сила след въвеждането в експлоатация на социалните жилища, изградени по Оперативна програма „Региони в растеж 2014 – 2020 г.”.

§ 6. В чл. 37, ал. 1, се отменя т. 1.

§ 7. В чл. 38, ал. 2, се отменя т. 1.

.....
Приложение № 1 към чл. 24б, ал. 7 – Заявление

Приложение № 2 към чл. 24б, ал. 7 – Декларация

Приложение № 3 към чл. 24ж, ал. 4 – Договор за наем

Приложение № 4 към чл. 24в, ал. 2 – Методика за обща оценка