

Н А Р Е Д Б А ЗА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ГЛАВА ПЪРВА ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. (1) Настоящата наредба регламентира целевите групи граждани за настаняване в общински жилища, условията и реда за установяване на жилищните им нужди, настаняването под наем в общински жилища на лица с установени жилищни нужди, настаняването в резервни жилища, настаняването във Фонд „Пазарен наем“, контрола върху управлението и ползването на общинския жилищен фонд на територията на Столична община, определяне видовете наемни цени на общинските жилища, учредяване право на строеж върху общински имоти на лица с установени жилищни нужди и условията и реда за продажба на общински жилища.

(2) Целите на наредбата са: ефективно управление и поддържане на съществуващия общински жилищен фонд, увеличаване на общинския жилищен фонд, насърчаване на отделни целеви групи към социална и икономическа активност, закрила на лица с намалена работоспособност, както и прилагане на диференциран подход за определяне на наемна цена на жилищата, като функция от социално-икономическото състояние на лицата и семействата, подлежащи на настаняване.

(3) С наредбата се определят и конкретните правомощия на кмета на Столична община, кметовете на райони и специализираната общинска администрация.

(4) Настоящата наредба не се прилага за социалните жилища, собственост на Столична община, изградени или които ще бъдат изградени със средства по проекти, финансирани от Европейския съюз, за периода на изпълнение на съответния проект и прилагането му. Условията и редът за настаняване в социалните жилища се определят съобразно специфичните правила за конкретния проект.

Чл. 2. Общински жилища са:

1. определените със закон или подзаконов нормативен акт;
2. предоставените в собственост на общината със закон;
3. изградени със средства на общината, придобити срещу отстъпено право на строеж върху общински имоти, както и при прекратяване на съсобственост между общината и трети лица;
4. придобити чрез правни сделки – покупка, дарение, замяна, завещание и други;
5. безвъзмездно предоставените от държавата в собственост на общината;
6. придобити по давност или на друго основание, определено в закон;

7. придобити от общината в резултат от намаляване на капитала или ликвидация на търговски дружества с общинско участие в капитала.

Чл. 3. Общинският жилищен фонд се увеличава чрез:

1. строителство върху собствени на общината урегулирани поземлени имоти със средства на общината и/или със средства от Европейския съюз, както и други финансови инструменти.
2. учредяване право на строеж върху съсобствени между общината и физически или юридически лица урегулирани поземлени имоти, срещу предоставяне на самостоятелни обекти жилища в собственост на Столична община;
3. учредяване право на строеж чрез търг или конкурс върху общински урегулирани поземлени имоти, срещу предоставяне на самостоятелни обекти жилища в собственост на Столична община.

Чл. 4. (1) По своето предназначение общинските жилища на Столична община са:

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

(2) Предназначението на жилищата по ал. 1 се определя и може да се променя от Столичния общински съвет, съобразно потребностите на Столична община, по предложение на кмета на Столична община, въз основа на искания от кметовете на райони.

(3) По изключение, по предложение на районен кмет с решение на Столичния общински съвет може да бъде продадено чрез публичен търг с явно наддаване общинско жилище в лошо състояние, което е необитавано повече от 10 години и след като е предлагано за отдаване под наем най-малко три пъти.

(4) Предложението по ал. 3 трябва да съдържа доказателства, протоколи след направен оглед на място и/или експертизи за лошото състояние на общинското жилище и за периода от време, в който то е необитавано.

(5) На разпореждане на районните кметове се разпределят 40 на сто от средствата, придобити от събраните наемни цени, съгласно чл. 66 и чл. 67, както и при продажба на общинско жилище по ал. 3, или по параграф 7 и параграф 8 от преходните и заключителните разпоредби, като се използват за текущ или основен ремонт на общинския жилищен фонд, след решение на Столичен общински съвет да бъдат разпределяни на района по местонахождение.

Чл. 5. (1) Не се допуска предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди.

(2) Не се допуска пренаемане или преотстъпване ползването на общински жилища.

Чл. 6. (1) Общинските жилища по чл. 4, ал. 1, т. 1 се разпределят в следните жилищни фондове:

1. Фонд „Настаняване под наем при условията на нормиран наем“ – за настаняване на лица с установени жилищни нужди по реда на чл. 27 и следващите, които заплащат базисен, преференциален или умерен наем, определен по реда на чл. 66 от настоящата наредба, наричан по-нататък Фонд „Нормиран наем“;
2. Фонд „Настаняване под наем при условията на пазарен наем“ – за настаняване на лица по реда и при условията на чл. 58 и следващите, които заплащат наем, определен по реда на чл. 67 настоящата наредба, наричан по-нататък Фонд „Пазарен наем“.

(2) Разпределението на жилищата във фондовете по ал. 1 се извършва от Столичния общински съвет, съобразно потребностите на Столична община, по предложение на Постоянна комисия по устройство на територията, архитектура и жилищна политика, въз основа на искания от кметовете на райони.

Чл. 7. (1) Общинските жилища от Фонд „Нормиран наем“ се управляват чрез отдаването им под наем на лица с установена жилищна нужда по реда на настоящата наредба.

(2) По изключение, с решение на Столичния общински съвет, взето с мнозинство две трети от общия брой на общинските съветници, в общинско жилище може да бъде настанено семейство (домакинство), чието малолетно или непълнолетно дете се нуждае от специализирано лечение или обучение, което може да се осъществи единствено в лечебно заведение или в институция от системата на предучилищното и училищно образование на територията на Столична община, за срока на лечението или обучението, без да е необходимо да отговарят на условията по чл. 18, ал. 1 от настоящата наредба.

(3) обстоятелствата по ал. 2 се установяват от кмета на района по настоящ адрес, който внася мотивирано предложение до Столичния общински съвет, след съгласуване със специализираните дирекции на столичната администрация.

(4) Настаняването в жилища по ал. 2 се извършва по реда на чл.35, ал. 1.

Чл. 8. Определят се следните целеви групи лица за установяване на жилищна нужда и настаняване под наем в общинските жилища от Фонд „Нормиран наем“:

1. лица, семейства (домакинства) в риск от бедност и социално изключване;
2. лица от 18 до 25-годишна възраст, включително, напускащи специализирани институции или институции, предоставящи социални услуги от резидентен тип на територията на Столична община;
3. лица с трайно намалена работоспособност/вид и степен на увреждане над 71 на сто или семейства (домакинства), в които има такова лице или лица;
4. родител (осиновител), който не е във фактическо съжителство на съпружески начала с друго лице и сам отглежда детето/децата си;
5. икономически активни семейства (домакинства) с дете/деца;

6. икономически активни лица, семейства (домакинства) до 35-годишна възраст, включително;
7. лица, придобили образователна и научна степен „доктор“, работещи във висши училища или научни организации и не по-възрастни от 35 години, включително.

ГЛАВА ВТОРА

ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

Чл. 9. Столичният общински съвет:

1. определя политиката и стратегията на общината в областта на изграждане, управление и поддържане на общинските жилища;
2. определя предназначението на общинските жилища по чл. 4;
3. актуализира методиката по чл. 29, ал. 2 по предложение на районните кметове;
4. разпределя общинските жилища във фондовете по предложение на районните кметове;
5. определя и актуализира наемните цени на общинските жилища;
6. определя общински имоти за учредяване право на строеж по реда на чл. 49а, ал. 1 от Закона за общинската собственост.

Чл. 10. Кметът на Столична община:

1. координира и осъществява контрол по прилагането на настоящата наредба, в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост и решенията на Столичния общински съвет;
2. може да прави предложение до Столичния общински съвет за актуализиране на методиката по чл. 29, ал. 2;
3. може да внася предложение до Столичния общински съвет за определяне и промяна на предназначението на жилищата по чл. 4, ал. 1;
4. по предложение на кметовете на райони внася доклад с проект за решение на Столичния общински съвет за определяне на общински имоти за учредяване право на строеж по реда на чл. 49а, ал. 1 от Закона за общинската собственост и включването им в годишната програма по чл. 8, ал. 9 от ЗОС;
5. внася доклад с проект за решение на Столичния общински съвет за учредяване право на строеж на лицата по чл. 49а, ал. 1 от Закона за общинската собственост;
6. по предложение на Столичния общински съвет разпределя свободни общински жилища по райони;
7. предоставя жилища от фонд „Резервен“ на кметовете на райони по тяхно предложение.

Чл. 11. Кметовете на райони:

1. организират и отговарят за поддържането и управлението на общинските жилища на територията на съответния район;

2. назначават комисия за картотекиране и настаняване на лица с установена жилищна нужда;
3. назначават комисия за контрол при ползването на общинските жилища;
4. предоставят информация на дирекция "Общинска собственост" за освободените от наематели общински жилища на територията на района, незаети в двумесечен срок от освобождаването им, за разпределянето им;
5. правят искания до кмета на Столична община за предоставяне на жилища, с оглед необходимостта на района;
6. правят мотивирано предложение за промяна на предназначението на общинските жилища по чл. 4, ал. 1 до Столичния общински съвет чрез кмета на Столична община;
7. предлагат на кмета на Столична община общински имоти за изграждане на общински жилища;
8. предлагат на кмета на Столична община списък с общински урегулирани поземлени имоти за учредяване право на строеж по реда на чл. 49а, ал. 1 от Закона за общинската собственост и включването им в годишната програма по чл. 8, ал. 9 от ЗОС;
9. внасят доклад до Столичния общински съвет за учредяване право на строеж по реда на чл. 49а, ал. 1 от Закона за общинската собственост на лица с установени жилищни нужди, включени в годишния списък по чл. 33, ал. 4,
10. внасят доклад до Столичния общински съвет за продажба на общинско жилище чрез публичен търг по реда на чл. 4, ал. 3 от настоящата наредба;
11. правят предложения до кмета на Столична община за предоставяне на жилища от фонд „Резервен“ за временно настаняване на лица, семейства (домакинства);
12. внасят мотивирано предложение до Столичния общински съвет за настаняване по реда на чл. 7, ал. 2.
13. Подготвят доклад към Столичен общински съвет на всеки 6 месеца за средствата придобити от събраните наемни цени, съгласно чл. 66 и чл. 67 , както и при продажба на общинско жилище по ал. 3, като могат да използват 40 на сто от тях за текущ или основен ремонт на общинския жилищен фонд в района по местонахождение.

ГЛАВА ТРЕТА

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ ЗА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

ОТ ФОНД „НОРМИРАН НАЕМ“

Чл. 12. (1) Настаняването в общински жилища от фонд „Нормиран наем“ е за срок от 5 години.

(2) Настаняването е безсрочно за лица с трайно намалена работоспособност вид/степен на увреждане над 71 на сто, както и за техните семейства . При промяна в процента на трайно намалената работоспособност (под 71 на сто) настаняването се трансформира в срочно за срок от 10 години от датата на решението на органите на медицинската експертиза.

(3) Настаняването е безсрочно за едночленно или двучленно семейство от лица на възраст над 65 години.

(4) При промяна в процента на трайно намалената работоспособност, когато тя стане под 71 на сто, лицата по ал. 2 са длъжни в двумесечен срок от настъпилата промяна да представят на съответната районна администрация документи относно тези обстоятелства.

Чл. 13. (1) Определят се следните норми за настаняване в жилища от Фонд „Нормиран наем“:

1. на едно лице – до 25 кв. м жилищна площ;
2. на двучленно семейство – до 40 кв. м жилищна площ;
3. на тричленно семейство – до 55 кв. м жилищна площ;
4. на четиричленно семейство – до 70 кв. м жилищна площ;
5. 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 се взема предвид и детето, което ще се роди.

(3) При настаняване на домакинство жилищната площ се определя като сбор от площите, необходими за всяко едно от семействата.

(4) За задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна жилищна площ (стая) до 15 кв. м, когато член от семейството (домакинството) страда от болест, която налага изолация съгласно чл.61 от Закона за здравето, или се нуждае от помощта на друго лице съгласно експертно решение на ТЕЛК/НЕЛК.

(5) Когато жилището надвишава нормите по предходните алинеи, за жилищната площ над тези норми до 5 кв. м се заплаща удвоен размер на наема за тази площ, а за жилищна площ над 5 кв. м. се заплаща пазарна наемна цена, определена от сертифициран оценител на имоти, сключил рамков договор със Столична община.

Чл. 14. (1) Наемателят е длъжен да поддържа наеманото общинско жилище в годно за обитаване състояние.

(2) Текущите ремонти на общинското жилище са за сметка на наемателя..

(3) Вредите, нанесени на общинското жилище, на съседни обекти, включително на общите части и на съоръжения и елементи на техническата инфраструктура на сградата, са за сметка на наемателя, когато са причинени от негови действия или бездействие.

(4) Наемателят няма право да извършва преустройство на общинското жилище.

(5) Наемателят може да извършва реконструкция и основен ремонт на общинското жилище с писмено съгласие на кмета на съответния район по одобрен инвестиционен проект.

Чл. 15. (1) Наемателят е длъжен да застрахова жилището в полза на Столична община ежегодно, след одобрение от кмета на района по местонахождение на застрахованото имущество, през целия срок на договора за наем, срещу земетресение, пожар,

наводнение, експлозия и природни бедствия, други форсмажорни обстоятелства, гражданска отговорност за вреди, причинени на трети лица, като застрахователната сума не може да е по-малка от данъчната оценка на жилището.

(2) Наемателят е длъжен да представи копия от застрахователната полица и платежния документ за платената застрахователна премия преди сключване на договора за наем, но не по-късно от 1 месец от датата на настанителната заповед. При непредставяне на копия от застрахователната полица и платежния документ за платената застрахователна премия, настанителната заповед се отменя по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(3) Наемателят ежегодно, в срок до 2 месеца след сключване на застраховка, има задължение да представи на комисията по чл. 28, ал. 1 копие от застрахователната полица и платежния документ за платената застрахователна премия, които се прилагат към досието на наемателя.

Чл. 16. (1) При подписване на договора за наем наемателят внася като депозит сума в размер на двумесечен наем. Депозитът се възстановява на наемателя при прекратяване на договора за наем или с него се погасяват съществуващи задължения за заплащане на наемната цена, консумативи и други разходи, свързани с наемното правоотношение.

(2) Предвиденият в ал. 1 депозит не се заплаща от лицата, попадащи в целевите групи по чл. 8, т. 1 - 3 от настоящата наредба.

Чл. 17. Конкретните права и задължения на наемателите се определят в договора за наем, като при необходимост се отчитат и спецификите на всеки конкретен случай, в зависимост от целевата група.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

УСЛОВИЯ ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ ЗА НАСТАНЯВАНЕ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ОТ ФОНД „НОРМИРАН НАЕМ“

РАЗДЕЛ ПЪРВИ

ОБЩИ УСЛОВИЯ ЗА ВСИЧКИ ЦЕЛЕВИ ГРУПИ

Чл. 18. (1) Лицата и семействата (домакинствата), кандидатстващи за установяване на жилищната им нужда, е необходимо да отговарят едновременно на следните условия:

1. поне един член от семейството (домакинството) е с настоящ адрес на територията на Столична община не по-малко от 1 година към датата на подаване на заявлението, с изключение на лицата по чл. 8, т. 7, за които се прилага чл. 26;
2. не притежават жилище, вила, ателие, други обекти или идеални части от такива или право на ползване върху такива на територията на Столична община и в

районите на населени места от 0 до 3 категория включително, определена в Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици в Република България;

3. не притежават незастроен поземлен имот, идеални части от такъв имот или право на строеж върху него на територията на Столична община, в районите на населени места от 0 до 3 категория включително, в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях, земи до 10 км от морския бряг;
4. не притежават фабрики, работилници, магазини, гаражи, складове за търговска дейност или идеални части от такива имоти в районите на населени места от 0 до 3 категория включително;
5. не са прехвърляли имоти по т. 2, 3, и 4 на други лица, както и не са извършвали отказ от право на ползване върху такива имоти през последните 5 години, с изключение на прекратяване на съсобственост, прехвърляне на идеални части на трети лица или дарение в полза на Столична община.
6. не притежават повече от едно моторно превозно средство на семейство
7. не притежават имущество, включително движими вещи, налични парични средства по влогове, дялове и акции, дивиденди, доходи от аренда на земеделска земя и други средства на обща стойност по-голяма от 1/2 от средната пазарна продажна цена на жилище на територията на съответния район,, съответстващо на нуждите на семейството (домакинството), съгласно нормите за жилищно настаняване по чл. 13;
8. не притежават земеделски земи от първа до четвърта категория включително, с обща площ над 30 дка;
9. не са включени в групово жилищно строителство и не са членове на жилищностроителна кооперация;
10. средният месечен доход на лицето или средният месечен доход на член от семейството (домакинството) за предходните 12 календарни месеца от всички източници е по-нисък от размера на средната брутна месечна работна заплата по данни от Националния статистически институт за статистически район София (столица) за същия период;
11. срещу лицата и членовете на техните семейства (домакинства) не е налице висящо производство или изпълнена процедура по чл. 65 от Закона за общинската собственост за изземване на общинско жилище, освен ако са изтекли повече от 5 години от освобождаването му и са погасени всички задължения към общината за иззетото жилище.

(2) Лицата и/или членовете на семейството (домакинството) декларират доходите си от всички източници за предходните 12 календарни месеца от датата на подаване на заявлението и декларацията по чл. 27, ал. 1.

Чл. 19. Стойността на притежаваното моторно превозно средство по чл. 18, т. 6 се определя по застрахователната му стойност, а стойността на притежаваното имущество по чл. 18, т. 7, както и средната пазарна продажна цена на жилище по т. 7, се определят от сертифицирани оценители.

РАЗДЕЛ ВТОРИ

СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИЯ ЗА ОТДЕЛНИ ЦЕЛЕВИ ГРУПИ

Чл. 20. Лицата и семействата (домакинствата) попадат в целевата група по чл. 8, т. 1, ако средният месечен доход на лицето или средният месечен доход на член от семейството (домакинството) за предходните 12 календарни месеца от всички източници е по-нисък от определения с акт на Министерски съвет размер на линията на бедност за същия период.

Чл. 21. Лицата и семействата (домакинствата) попадат в целевата група по чл. 8, т. 2, ако отговарят едновременно на следните условия:

1. поне един член от семейството (домакинството) е от 18 до 25-годишна възраст;
2. поне един член от семейството (домакинството) е напускащ специализирана институция или институция, предоставяща социални услуги от резидентен тип на територията на Столична община;
3. средният месечен доход на лицето или средният месечен доход на член от семейството (домакинството) за предходните 12 календарни месеца от всички източници е по-нисък от определения с акт на Министерски съвет размер на линията на бедност за същия период.

Чл. 22. Лицата и семействата (домакинствата) попадат в целевата група по чл. 8, т. 3, ако отговарят едновременно на следните условия:

1. поне един член от семейството (домакинството) е с трайно намалена работоспособност вид/степен на увреждане над 71 на сто, установена от органите на медицинската експертиза;
2. средният месечен доход на лицето или средният месечен доход на член от семейството (домакинството) за предходните 12 календарни месеца от всички източници е по-нисък от размера на минималната работна заплата, установена за страната от Министерски съвет.

Чл. 23. Лицето попада в целевата група по чл. 8, т. 4, ако отговаря едновременно на следните условия:

1. родител (осиновител), който сам отглежда детето/децата си на възраст до 18 години или до придобиване на средно образование, но не повече от 20-годишна възраст;
2. не е във фактическо съжителство на съпружески начала с друго лице;
3. детето/децата в предучилищна и училищна възраст посещава/т училище;
4. средният месечен доход на член от семейството за предходните 12 календарни месеца от всички източници е по-нисък от размера на минималната работна заплата, установена за страната от Министерски съвет.

Чл. 24. Семействата (домакинствата) попадат в целевата група по чл. 8, т. 5, ако отговарят едновременно на следните условия:

1. поне един член от семейството (домакинството) е икономически активен;

2. детето/децата в предучилищна и училищна възраст посещава/т училище до придобиване на средно образование, но не повече от 20-годишна възраст;
3. средният месечен доход на лицето или средният месечен доход на член от семейството (домакинството) за предходните 12 календарни месеца от всички източници е по-нисък от размера на средната брутна месечна работна заплата по данни от Националния статистически институт за статистически район София (столица) за същия период.

Чл. 25. Лицата и семействата (домакинствата) попадат в целевата група по чл. 8, т. 6, ако отговарят едновременно на следните условия:

1. поне един член от семейството (домакинството) е икономически активен и на възраст до 35 години;
2. средният месечен доход на лицето или средният месечен доход на член от семейството (домакинството) за предходните 12 календарни месеца от всички източници е по-нисък от размера на средната брутна месечна работна заплата по данни от Националния статистически институт за статистически район София (столица) за същия период.

Чл. 26. Лицата и семействата (домакинствата) попадат в целевата група по чл. 8, т. 7, ако отговарят едновременно на следните условия:

1. поне един член от семейството (домакинството) има настоящ адрес на територията на Столична община повече от 7 години, като за тези лица изискването на чл. 18, ал. 1, т. 1 не се прилага;
2. изискването за възраст до 35 години включително, следва да е налице към датата, когато кандидатстват за установяване на жилищна нужда;
3. средният месечен доход на лицето или средният месечен доход на член от семейството (домакинството) за предходните 12 календарни месеца от всички източници е по-нисък от размера на средната брутна месечна работна заплата по данни от Националния статистически институт за статистически район София (столица) за същия период.

ГЛАВА ПЕТА КАРТОТЕКИРАНЕ

Чл. 27. (1) Лицата и семействата (домакинствата), кандидатстващи за установяване на жилищната им нужда, подават заявление и декларация (по образци, съгласно Приложения № 1 и № 2), подписани пред служител на районната администрация или пред нотариус от всички пълнолетни членове на семейството (домакинството).

(2) Заявлението и декларацията се подават в районната администрация по настоящ адрес. Същите могат да бъдат подадени и по електронен път от заявителя или, при лично подаване, да бъдат генерирани от служител на районната администрация в присъствието му. Към тях се прилагат за заявителя и за членовете на семейството (домакинството):

1. документи, удостоверяващи годишните доходи на членовете на семейството (домакинството) или доходите за предходните 12 месеца – удостоверение от

работодател, удостоверение от териториалното поделение на Националния осигурителен институт за получавана пенсия, удостоверение от учебно заведение за получавана стипендия, удостоверения за деклариран доход от ТП на НАП и други;

2. удостоверение от Дирекция „Социално подпомагане“ към Агенцията за социално подпомагане за изплатени помощи за предходните 12 месеца или съответния документ от Дирекция „Бюро по труда“ за периодите на регистрация на безработните членове на семейството (домакинството);
3. експертно решение от ТЕЛК/НЕЛК (ако има такова);
4. удостоверение от застрахователно дружество за застрахователната стойност на моторното превозно средство (при необходимост);
5. копие от документ за придобита степен на образование или документ за включване в съответната форма на обучение;
6. декларация относно наличието на фактическо съжителство на съпругески начала с друго лице, както и данни за периода на фактическото съжителство (по образец съгласно Приложение № 3);
7. удостоверение за напускане на специализирана институция, или институция, предоставяща социални услуги от резидентен тип на територията на Столична община;
8. уверение от основно или средно училище, както и от гимназия;
9. копие на дипломата за образователна и научна степен „доктор“;
10. други документи, по преценка на районната администрация, в зависимост от конкретния случай, включително относно имущественото състояние на заявителя, съответно за членовете на неговото семейство (домакинство).

(3) Към заявлението се прилагат документите, които са от значение за съответната целева група. Общинската администрация оказва съдействие на заявителя при определяне на документите, които следва да бъдат представени за всеки конкретен случай.

(4) Районните администрации служебно правят справки в имотния регистър към Агенцията по вписвания за направени вписвания, отбелязвания и заличавания за имоти за всяко от лицата по ал. 1, справка за настоящ и постоянен адрес и за семейно положение, както и справка от Дирекция „Общински приходи“, относно декларирано имущество – имотите, придобити по наследство. При необходимост, служителите от районната администрация имат право да изискват и официално удостоверение от Агенцията по вписванията – гр. София, в случай че при служебната проверка не може да бъде установено по несъмнен начин имотното състояние на лицето или семейството (домакинството), които кандидатстват за картотекиране и за настаняване в общинско жилище.

(5) Установяването на жилищната нужда по ал. 1 се извършва чрез проверка по служебен път в национални/общински електронни регистри при наличие на техническа и организационна възможност. Кметът на Столична община отговаря за осигуряването ѝ.

(6) Изготвянето, обработването и съхраняването на всички документи и данни, създавани или събирани по реда на настоящата наредба, се извършва съгласно изискванията на Регламент (ЕС) 2016/679 на Европейския парламент и на Съвета относно защитата на физическите лица във връзка с обработването на лични данни и

относно свободното движение на такива данни и за отмяна на Директива 95/46/ЕО (Общ регламент относно защитата на данните) (ОВ, L 119/1 от 4 май 2016 г.), наричан по-нататък Регламент (ЕС) 2016/679, както и на Закона за защита на личните данни.

Чл. 28. (1) Кметът на района назначава комисия за картотекиране на заявителите, в състава на която задължително се включва юрист от районната администрация.

(2) Комисията по ал. 1 разглежда заявленията за картотекиране в 2-месечен срок от регистрирането им. В случай, че се установят непълноти или грешки, дава на заявителя разумен срок за отстраняването им, но не повече от 2 месеца.

Чл. 29. (1) Комисията по чл. 28, ал. 1 се произнася с решение, което се оформя в протокол, в който се посочват мотивите и правното основание за включване или отказ за включване в картотеката (по образец, съгласно Приложение № 4).

(2) Заявителите, отговарящи на условията за картотекиране, получават точки за класиране по методиката, съгласно Приложение № 5.

(3) Решението на комисията се съобщава на заявителя по реда на Административнопроцесуалния кодекс. В 14-дневен срок от уведомяването заявителят може да подаде жалба срещу постановения отказ за картотекиране или срещу определените точки по методиката.

(4) Жалбата се подава до кмета на района, който в 14-дневен срок се произнася с окончателно решение в рамките на административното производство. Решението на кмета на района подлежи на обжалване пред компетентния административен съд по реда и в сроковете на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл. 30. Комисията по чл. 28, ал. 1 постановява мотивиран отказ за картотекиране в следните случаи:

1. когато лицето или семейството (домакинството) не отговаря на общите или специфичните условия по настоящата наредба;
2. неотстраняване в указания срок на непълноти или грешки в заявлението;
3. при установяване на неверни данни в декларацията по чл. 27, ал. 1.

Чл. 31. (1) Картотекираните са длъжни ежегодно от 1 ноември до 31 декември да подават декларация по чл. 27, ал. 1 от настоящата наредба.

(2) При промяна на обстоятелствата по чл. 18, картотекираните са длъжни в едномесечен срок да подадат нова декларация, придружена с документи, удостоверяващи новите обстоятелства.

(3) При деклариране на нови обстоятелства, комисията по чл. 28, ал. 1 се произнася с ново решение, което се съобщава и обжалва по реда на чл. 29, ал. 3 и ал. 4.

Чл. 32. (1) Картотекираните лица и семейства (домакинства), които не са изпълнили задължението си за подаване на декларация в сроковете по чл. 31, ал. 1 и ал. 2, се изключват от картотеката.

(2) Картотекираните лица и семейства (домакинства), които са декларирали неверни данни в декларацията по чл. 27, ал. 1, се изключват от картотеката за срок от 2 години.

(3) Изключват се от картотеката семействата/домакинствата, които са престанали да отговарят на условията на чл.18, ал.1 или са настанени под наем в общински, ведомствени или държавни жилища.

(4) За обстоятелствата по предходните алинеи, комисията по чл. 28, ал. 1 се произнася с решение, което се съобщава и обжалва по реда на чл. 29, ал. 3 и ал. 4.

ГЛАВА ШЕСТА

ИЗГОТВЯНЕ НА СПИСЪК ЗА НАСТАНЯВАНЕ

Чл. 33. (1) Комисията по чл. 28, ал. 1 изготвя проект на годишен списък на картотекираните лица и семейства (домакинства), които се предвижда да бъдат настанени под наем, при спазване на класирането по точки, съобразно методиката по чл. 29, ал. 2. Списъкът се изготвя съгласно изискванията на Регламент (ЕС) 2016/679 и Закона за защита на личните данни.

(2) Проектът на годишен списък се обявява между 1 и 31 март на информационно табло, на интернет портала на съответната районна администрация и в публичната част на софтуера за обработка на заявленията за настаняване, при спазване на изискванията на Регламент (ЕС) 2016/679 и Закона за защита на личните данни.

(3) В 14-дневен срок от датата на обявяване на проекта на годишен списък, заинтересованите лица могат да правят възражения по него до кмета на съответния район.

(4) Кметът на района разглежда постъпилите възражения и утвърждава годишен списък, който се обявява до 15 май на информационно табло и на интернет портала на съответната районна администрация, при спазване на изискванията на Регламент (ЕС) 2016/679 и Закона за защита на личните данни.

(5) Комисията по чл. 28, ал. 1, по своя инициатива или по молба на заинтересовано лице, поправя допуснати в списъка очевидни фактически грешки и непълноти.

(6) Комисията по чл. 28, ал. 1 е длъжна да отрази в списъка обстоятелствата, установени с влезли в сила съдебни решения, в 7-дневен срок от получаването им.

ГЛАВА СЕДМА

ПРОЦЕДУРА ПО НАСТАНЯВАНЕ

Чл. 34. (1) Включените в утвърдения от кмета на района списък по чл. 33, ал. 4 лица и семейства (домакинства) се настаняват в общински жилища от Фонд „Нормиран наем“, с които разполага съответният район, съобразно класирането по методиката и нормите за жилищно настаняване, до утвърждаване на нов годишен списък.

(2) При равен брой точки между лицата и семействата (домакинствата) и при наличието на еднаква жилищна нужда, съобразно нормите за жилищно настаняване, с предимство се настаняват семействата/домакинствата които:

1. в което има лице с трайно намалена работоспособност над 71 на сто.
2. е с по-дългогодишна картотека

Чл. 35. (1) Настаняването в общинско жилище от Фонд „Нормиран наем“ се извършва със заповед на кмета на района по местонахождение на жилището (по образец – Приложение № 6).

(2) Когато разпределеното на един район общинско жилище се намира на територията на друг район, настаняването се извършва със заповед на кмета на района по местонахождение на жилището въз основа на писмо от кмета на района, на който е предоставено.

(3) Преди издаване на настанителната заповед, лицата и семействата (домакинствата) подават нова декларация по чл. 27, ал. 1.

(4) В едно жилище се настанява само едно семейство. По изключение, повече от едно семейства или домакинства могат да бъдат настанени в едно жилище с писмено съгласие на всички пълнолетни членове на тези семейства или домакинства.

(5) В заповедта за настаняване се посочват: трите имена и ЕГН на настаненото лице, броят, трите имена и ЕГН на членовете на семейството (домакинството), видът и местонахождението на жилището, размерът на жилищната площ, срокът за настаняване, който започва да тече от датата на сключването на договора за наем, срокът за сключване на договор за наем и други обстоятелства от значение за настаняването.

(6) Въз основа на настанителната заповед наемателят е длъжен в срок до 1 (един) месец да заяви откриване на нови или преименуване на негово име на съществуващи партии на жилището към съответните експлоатационни дружества.

(7) Въз основа на настанителната заповед и след представяне на доказателства за промяна в партидите и за сключена застраховка, се сключва писмен договор за наем с всички пълнолетни членове на семейството (домакинството). В договора за наем се определят: редът за предаване и приемане на общинското жилище; правата и задълженията на наемателя и наемодателя; наемната цена; срокът за настаняване; поддръжката на жилището (текущи ремонти); отговорността при неизпълнение; основанията за прекратяване на наемните правоотношения; еднократната гаранционна вноска /депозит/; таксата за битови отпадъци и други условия по

наемното правоотношение. Договорът за наем се сключва по образец – Приложение № 7.

(8) В договора за наем се включват и конкретните права и задължения, които имат настанените в общинските жилища, свързани с изпълнение на следните клаузи:

1. посещение на образователна институция от децата в предучилищна и училищна възраст, когато е приложимо;
2. забрана за отопление с твърдо гориво, включително отпадъци;
3. други изисквания към настанените лица от значение за съответната целева група.

(9) Със сключването на договора за наем се подписва и приемо-предавателен протокол между наемодателя и наемателя (наемателите), в който се описва фактическото състояние на жилището и с който се предава държането върху общинското жилище. Протоколът се съставя в два екземпляра и се подписва от представители на кмета на района и на наемателите.

(10) Ако настаненото лице или семейство (домакинство) не сключи договор за наем в определения от кмета на района срок, производството по настаняване се прекратява по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл. 36. Общинската администрация служебно отбелязва в утвърдения от кмета на района списък по чл. 33, ал. 4 настанените в общинско жилище лица и семейства (домакинства).

Чл. 37. Настанените в общинско жилище от фонд „Нормиран наем“ са длъжни ежегодно от 1 ноември до 31 декември, както и в едномесечен срок от промяна в данните и обстоятелствата по чл. 18, ал. 1, да подават декларация по чл. 27, ал. 1.

ГЛАВА ОСМА

КОНТРОЛ ВЪРХУ ПОЛЗВАНЕТО НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 38. (1) Кметовете на райони назначават със заповед комисии за осъществяване на контрол върху състоянието и ползването на общинските жилища, намиращи се в техния район.

(2) Комисиите извършват ежегодни и текущи проверки съобразно график, утвърден от кмета на района. Извън графика комисиите извършват и извънредни проверки по постъпили сигнали и/или по своя преценка.

(3) Целта на проверката е да установи спазването на изискванията на договора за наем от наемателите, извършени нарушения, нанесени щети, преустройство и/или липса на оборудване или обзавеждане, ползването от лица, които не фигурират в настанителната заповед и договора за наем и др.

(4) При извършването на проверката комисията съставя протокол, в който се отразява актуалното състояние на жилището, обстоятелствата по ал. 3, както и други обстоятелства, установени в хода на проверката. Протоколът се съставя в два

екземпляра и се подписва от комисията и от наемателя. При отказ на наемателя да подпише протокола, комисията има правото да го оформи с подпис на управителя на етажната собственост или с подписите на двама свидетели, с посочване на имената и адресите им.

(5) В случай че при проверката се установи необходимост от извършване на необходим или неотложен ремонт, който не е в резултат на действия и/или бездействие на наемателя, комисията предлага на кмета на района да предприеме съответните действия за сметка на общината.

Чл. 39. (1) При изпълнение на контролните си функции комисията има право:

1. да посещава жилищата, обект на проверка, при съобразяване на нормативно установените правила за посещение и достъп, освен в извънредни ситуации и със съдействието на органите на МВР;
2. да изисква обяснения и документи, справки и сведения от наемателите, от заварени обитатели, а при необходимост и от съседите;
3. да получава от управителя на етажната собственост, както и от други лица, информация, обяснения и документи, свързани с ползването и експлоатацията на общинското жилище и общите части от сградата;
4. да изисква и събира информация от други институции за лицата, настанени в общински жилища;
5. да изисква от наемателите информация относно заплащането на консумативните разноски, включително представяне на доказателства за извършените плащания.

(2) Комисията по чл. 38, ал. 1 изготвя досие за всеки наемател, в което се прилагат протоколите от извършените проверки, установените нарушения, както и направените предложения и препоръки.

Чл. 40. (1) При констатиране на нарушения комисията по чл. 38, ал. 1 дава задължителни предписания на наемателя (наемателите) и определя подходящ срок за отстраняването/преустановяването им.

(2) Ако в дадения срок по ал. 1 нарушението не бъде отстранено и/или преустановено, комисията предлага на кмета на района да прекрати наемното правоотношение.

Чл. 41. (1) Комисията по чл. 38, ал. 1 прави мотивирано предложение до кмета на района за прекратяване на наемното правоотношение, и/или за изземване на общинското жилище в посочените в Закона за общинската собственост и други закони случаи,, както и когато вследствие на проверката се установи, че наеманото жилище:

1. се ползва не по предназначение;
2. не се ползва от лицата, на които е предоставено;
3. е повредено и е в състояние негодно за обитаване;
4. се ползва в разрез с решенията на органите на управление на етажната собственост, както и при неизпълнение на други задължения, предвидени в правилника за вътрешния ред;

5. се ползва, без да се полага грижа на добър стопанин;
6. се владее или държи без основание на отпаднало правно основание;
7. е преустроено без съгласие на кмета на съответния район и в нарушение на нормативните изисквания;
8. се ползва в нарушение на условията на договора за наем, включително при нарушаване на забраната за използване на твърдо гориво и отпадъци за отопление.
9. е недостъпно за комисията по чл. 38, ал. 1 от Наредбата, за период от над 3 месеца и след направени над три опита за достъп до същото.
10. не е предоставена застрахователната полица и платежния документ за платената застрахователна премия в срока по чл. 15, ал. 3 от Наредбата.

(2) При установяване на нарушения извън компетентността на общинската администрация, както и в случай на установени закононарушения, съдържащи данни за извършено престъпление, кметът на района сезира компетентните органи.

Чл. 42. Кметовете на райони представят годишен отчет в срок до 31 януари на следващата година за дейността на комисиите по чл. 38, ал. 1 до Столичен общински съвет.

ГЛАВА ДЕВЕТА

ЗАПАЗВАНЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИ ПРАВООТНОШЕНИЯ И ИЗЗЕМВАНЕ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 43. (1) При изменение на обстоятелствата, водещи до промяна на жилищните нужди, наемателите се пренастаняват в друго жилище, съответстващо на нормите за настаняване по чл. 13.

(2) Наемателите уведомяват общинската администрация за намаляване броя на членовете на семейството (домакинството) в 1-месечен срок, а в случай на смърт - в 3-месечен срок чрез подаване на декларация по чл. 27.

(3) Кметът на района издава заповед за пренастаняване в свободно общинско жилище, съответстващо на нормите по чл. 13. Ако в 14-дневен срок от издаване на заповедта наемателите откажат да я получат или ако не сключат договор за наем в посочения в нея срок, се издава заповед за прекратяване на наемното правоотношение за обитаваното от тях жилище. Отказът по предходното изречение се удостоверява с подписите на двама служители от общинската администрация.

(4) Когато поради увеличаване броя на членовете на семейството (домакинството), жилището не отговаря на нормите за настаняване по чл. 13, в 1-месечен срок наемателите правят искане пред общинската администрация за пренастаняване в друго общинско жилище.

(5) В случаите по ал. 4 органът по настаняването издава заповед за пренастаняване при условие, че е налице свободно общинско жилище, съответстващо на нормите по чл. 13.

Чл. 44. (1) Наемател на общинско жилище, който не обитава общинското жилище за срок от 1 до 3 месеца, е длъжен да уведоми общинската администрация и да упълномощи свой представител член от семейството/домакинството, присъстващ в настанителната заповед и обитаващ общинското жилище с цел да се продължи и да изпълнява задълженията му по наемното правоотношение в периода на отсъствието.

(2) Наемател на общинско жилище, който отсъства от общинското жилище за срок по-дълъг от 3 месеца, е длъжен да уведоми районната администрация с декларация, в която се посочват причините за отсъствието и срока, както и да упълномощи свой представител, който да изпълнява задълженията по наемното правоотношение в периода на отсъствието. При необходимост, общинската администрация може да изисква допълнителна информация или доказателства за причините на отсъствието.

(3) Наемното правоотношение се запазва при наличие на обективни и неотложни причини (като продължително или тежко заболяване, обучение, сезонни или временни работи и дейности или др.), независимо от срока на отсъствие от общинското жилище, при условие, че са представени доказателствата по ал. 2. При липса на обективни и неотложни причини, комисията за осъществяване на контрол по чл. 38, ал. 1 прави мотивирано предложение за прекратяване на наемното правоотношение до кмета на района.

(4) За наематели на общински жилища, които отсъстват от общинското жилище за срок по-дълъг от 6 месеца и не са подали посочената в ал. 2 декларация, се прилагат разпоредбите на Глава девета за прекратяване на наемните правоотношения и изземване на общинското жилище.

Чл. 45. Наемателите на общински жилища, които започват индивидуално или групово жилищно строителство, или са членове на жилищностроителни кооперации, уведомяват писмено районната администрация в едномесечен срок от издаване на разрешението за строеж. Наемателите запазват наемното правоотношение за срока на настаняването, но за не повече от 3 години от издаване на разрешението за строеж.

Чл. 46. (1) Пренастаняване на наематели на общинско жилище в свободно общинско жилище от Фонд „Нормиран наем“, находящо се на територията на друг район, се извършва по искане на наемателите с писмено съгласие на кметовете на съответните райони.

(2) Настанителната заповед се издава от кмета на района, на чиято територия се намира свободното жилище, като общият срок за настаняване е 5 години.

(3) Освободеното от наемателите жилище остава под разпореждане на кмета на района, на чиято територия се намира, като същото запазва предназначението си за настаняване под наем.

(4) Пренастаняване на наематели в свободно общинско жилище се извършва и в случаите на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, с което се засяга нормалното обитаване на наетото общинско жилище, ако същите отговарят на условията за настаняване.

Чл. 47. Наемното правоотношение се прекратява едностранно с едномесечно писмено предизвестие от страна на наемателя/наемателите, както и с изтичане на срока на договора за наем.

Чл. 48. (1) Наемното правоотношение се прекратява предсрочно и в следните случаи на неизпълнение на задълженията от страна на наемателя/наемателите:

1. неплащане на наемната цена или консумативните разноски за повече от 3 месеца в рамките на последните 12 месеца;
2. нарушение на добрите нрави;
3. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинското жилище;
4. използване на жилището не по предназначение;
5. необитаване на жилището от семейството (домакинството) за повече от 3 месеца по неизвестни причини и за повече от 6 месеца по обективни причини извън случаите по чл. 44, ал. 3;
6. преотдаване на жилището или части от него под наем на трето лице, както и при предоставяне на общинското жилище или на части от него за живеене и обитаване на лице, непосочено в заповедта за настаняване;
7. неспазване решенията на органите на управление на етажната собственост, неизпълнение на други задължения, предвидени в правилника за вътрешния ред, както и при писмено искане на управителя на етажната собственост, придружено с влязло в сила решение на общото събрание, прието с мнозинство не по-малко от 75 на сто от идеалните части от общите части на сградата;
8. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището, както и когато са нанесени вреди на общинското жилище;
9. системно неизпълнение на задълженията по договора за наем или на други основания, посочени в договора за наем;
10. влязло в сила съдебно решение за прекратяване на наемното правоотношение.
11. непогасяване на наложените глоби по чл. 77 - 81 от Наредбата
12. неплащане на такса битови отпадъци за повече от две години

(2) Нарушенията по ал. 1, т. 2 се установяват с протокол от управителния съвет на етажната собственост, съобразно изискванията на чл. 57 от Закона за управление на етажната собственост или с протокол/акт за установяване на административно нарушение, съставен от общинска администрация или органите на МВР.

(3) Нарушението по ал. 1, т. 5 се доказва с документи за консумирана електрическа енергия и вода от съответните експлоатационни дружества, справки в ГД ГРАО и МВР и/или с протокол, съставен от комисията по чл. 38, ал.1.

(4) Нарушенията по ал. 1, т. 4, т. 6 и т. 8 се констатира с протокол, съставен от комисията по чл. 38, ал.1.

(5) Наемното правоотношение с наемател, осъден с влязла в сила присъда за престъпление от общ характер с наказание лишаване от свобода, изпълнението на което не е отложено по реда на чл. 66, ал. 1 от Наказателния кодекс, се прекратява, а за останалите наематели – членове на семейството (домакинството) се запазва.

(6) При прекратяването на наемното правоотношение и освобождаване на общинското жилище се съставя приемо-предавателен протокол между наемодателя и наемателя (наемателите), в който се описва фактическото състояние на жилището. Протоколът се съставя в два екземпляра и се подписва от представители на кмета на района и на наемателите.

Чл. 49. (1) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. В заповедта се посочват правните и фактическите основания за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за освобождаване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от 1 месец.

(2) Заповедта за прекратяване на договора за наем се връчва на наемателя или на пълнолетно лице от семейството (домакинството). Връчването има действие по отношение на всички лица, посочени като наематели в договора за наем. В заповедта се определя срокът за освобождаване на жилището.

(3) Когато бъде установено, че наемателите на общинско жилище трайно не го обитават, връчването на заповедта за прекратяване на наемното правоотношение се извършва чрез съобщение по АПК. За извършеното съобщаване се съставя протокол, който се подписва от двама служители на районната администрация.

(4) Заповедта по ал. 1 може да се обжалва по реда и при условията на Административнопроцесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпорежи друго.

(5) При изтичане на срока на настаняване, наемното правоотношение може да бъде продължено еднократно за срок до 1 година, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище.

Чл. 50. След издаване на заповедта по чл. 49, ал.1, ако съответното жилище не бъде освободено в предвидения в заповедта срок, същото се изземва по реда на чл. 51 от наредбата, освен ако изпълнението на заповедта не бъде спряно по предвидения в закона ред.

Чл. 51. (1) Изземването на общински жилища, които се владеят или държат без основание, не се използват по предназначение, или необходимостта от които е отпаднала, се извършва на основание чл. 65 от Закона за общинската собственост със заповед на кмета на района, на чиято територия се намират.

(2) Заповедта за изземване се издава въз основа на констативен акт, изготвен от Комисията по чл. 38, ал. 1. В акта се посочват данни за: собствеността, лицата, които владеят или държат жилището, основанията за това, заповедта за прекратяване на наемното правоотношение или писмото, с което кметът на района е задължил самонастанените лица в определен срок доброволно да освободят жилището и за неизпълнението на това задължение.

(3) Заповедта за изземване се съобщава на адресатите по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(4) Заповедта за изземване се изпълнява по административен ред със съдействието на полицейските органи.

(5) Заповедта за изземване подлежи на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Оспорването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпорежи друго.

(6) При принудително изземване на общинско жилище се изготвя протокол-опис в два екземпляра на завареното имущество, който се подписва от съставителя, представител на МВР и адресатите на заповедта. В случаите, в които адресатите на заповедта отсъстват или отказват да подпишат протокол-описа, същият се подписва и от двама свидетели. Единият екземпляр от протокол-описа е предназначен за адресатите на заповедта.

(7) При принудително изземване на общинско жилище същото се запечатва от служители от районната администрация по местонахождение на общинското жилище, заедно с представител от МВР за срок до 1 месец като се предоставя възможност за изнасяне на завареното имущество от заинтересованите лица, след изтичане на срока, районната администрация не носи отговорност за вещите.

ГЛАВА ДЕСЕТА

НАСТАНЯВАНЕ В РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл. 52. (1) В резервни жилища се настаняват за срок от 6 месеца, но не по-дълъг от 2 години лица, семейства и домакинства:

1. чиито жилища са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване и се намират на територията на Столична община;
2. при които са налице остри социални или здравословни проблеми и които имат настоящ адрес на територията на Столична община повече от две години без прекъсване.
3. ако лицата по чл. 52, ал. 1 са включени в картотека, в който и да е район на Столична община, то същата не се заличава след настаняването им под наем във Фонд „Резервен“, а остава валидна, при спазване на чл. 31 от настоящата Наредба.

(2) Преди изтичане на първоначалния срок за настаняване в резервно жилище и в случай, че няма промяна на обстоятелствата, при които са настанени лицата, срокът за настаняване може да бъде удължен по реда на чл. 54 и чл. 55. Общият срок за настаняване в резервно жилище не може да надхвърля 2 години.

Чл. 53. (1) Лицата, семейства (домакинствата) по чл. 52, ал. 1, които кандидатстват за настаняване в резервно жилище, трябва да не притежават право на собственост или ограничени вещни права върху друго жилище, вила, ателие или части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, на територията на Столична община.

(2) Средният месечен доход на лицето или средният месечен доход на член от семейството (домакинството) по чл. 52, ал. 1, т. 2 за предходните 12 календарни месеца

от всички източници е по-нисък от размера на средната брутна месечна работна заплата по данни от Националния статистически институт за статистически район София (столица) за същия период.

Чл. 54. (1) Обстоятелствата по чл. 52 и чл. 53 се установяват от кмета на района по настоящ адрес на лицата, семействата (домакинствата) или от назначена от него комисия въз основа на подадени заявление и декларация (по образец, съгласно Приложение № 8 и Приложение № 9), към които се прилагат и съответните удостоверяващи документи.

(2) Кметът на района прави мотивирано предложение до кмета на Столична община за предоставяне на резервно жилище.

(3) Кметът на Столична община предоставя резервно жилище с писмо до кмета на района по местонахождение на съответното резервно жилище, в което се определя и срока за настаняване.

Чл. 55. (1) Настаняването се извършва със заповед на кмета на района по местонахождение на предоставеното резервно жилище, по образец, съгласно Приложение № 10 към наредбата.

(2) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем с всички пълнолетни членове на семейството (домакинството), по образец, съгласно Приложение № 11 към наредбата.

Чл. 56. (1) В едно резервно жилище се настанява само едно семейство (домакинство). По изключение, лица и семейства (домакинства) могат да бъдат настанени в едно жилище с тяхно писмено съгласие.

(2) При подписване на договора за наем наемателят внася като еднократна гаранционна вноска (депозит) сума, равна на едномесечен наем. Депозитът се възстановява на наемателя при прекратяване на договора за наем или с него се погасяват съществуващи задължения за заплащане на наемната цена, консумативи и други разходи, свързани с наемното правоотношение.

(3) За наемателите на резервно жилище не се прилага предвиденото в чл. 18 задължение за застраховане на жилището.

Чл. 57. Наемното правоотношение се прекратява с изтичане на срока на договора за наем, както и на общите основания по чл. 48.

ГЛАВА ЕДИНАДЕСЕТА НАСТАНЯВАНЕ В ЖИЛИЩА ОТ ФОНД „ПАЗАРЕН НАЕМ“

Чл. 58. Жилищата от Фонд „Пазарен наем“ се отдават под наем за срок до 7 (седем) години чрез провеждане на тръжна процедура за избор на наемател по реда на Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси.

Чл. 59. (1) За лицата, които кандидатстват за настаняване в общински жилища от Фонд „Пазарен наем“, не се прилагат разпоредбите на чл. 13, както и изискванията за установяване на жилищна нужда по реда на настоящата наредба.

(2) При подписване на договора за наем наемателят внася като депозит сума в размер на двумесечен наем. Депозитът се възстановява на наемателя при прекратяване на договора за наем или с него се погасяват съществуващи задължения за заплащане на наемната цена, консумативи и други разходи, свързани с наемното правоотношение.

Чл. 60. (1) Конкретните права и задължения на наемателите на жилища от Фонд „Пазарен наем“ се определят в проекта на договор за наем, приложен към тръжната документация.

(2) В проекта на договор за наем се включва изрична клауза за ежегодна актуализация на наемната цена съобразно инфлацията. Наемателят се уведомява писмено за конкретния размер на актуализираната наемна цена от органа, сключил договора.

чл. 61. Прекратяването на наемните отношения се извършва по реда и при условията чл. 48 и чл. 49 от Наредбата и на Закона за задълженията и договорите със заповед на органа, който е сключил договора за наем.

ГЛАВА ДВНАДЕСЕТА

УЧРЕДЯВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ОБЩИНСКИ ИМОТИ НА

ЛИЦА С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл. 62. (1) Столичният общински съвет учредява право на строеж върху урегулирани поземлени имоти – частна общинска собственост, отредени за жилищно строителство, без търг или конкурс, на лица с установени жилищни нужди по реда на настоящата наредба, на жилищно-строителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, по реда на чл. 49а, ал. 1 от Закона за общинската собственост.

(2) Правото на строеж по ал. 1 се учредява при условията на настоящата Наредба и на Закона за задълженията и договорите, въз основа на пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител..

(3) По предложение на кметовете на райони до кмета на Столична община урегулираните поземлени имоти по ал. 1 се включват годишната програма по чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост.

Чл. 63. (1) Списъкът на включените в годишната програма урегулирани поземлени имоти се обявява на интернет страниците на Столична община и районните администрации, както и на информационните им табла, в срок до 30 май.

(2) Право да кандидатстват за учредяване право на строеж имат лица, семейства (домакинства), включени в годишния списък по чл. 33, ал. 4.

(3) Лицата, семействата (домакинствата) подават заявление до кмета на района по местонахождение на урегулирания поземлен имот, който служебно извършва проверка дали е условието по ал. 2, както и в случаите, в които заявителите са включени в списък на друг район. Заявленията се подават в срок до 30 дни след приемането от Столичния общински съвет на годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост по чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост.

(4) Кметът на района по местонахождение на урегулирания поземлен имот изготвя мотивирано предложение за учредяване право на строеж до Столичния общински съвет, придружено със следните документи:

1. заявление;
2. удостоверение за включване в годишен списък и получените точки, съгласно методиката по чл. 29;
3. решения за регистрация и списък на членовете - за жилищно-строителни кооперации и сдружения;
4. акт за общинска собственост на имота;
5. скица на поземлен имот, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър – гр. София;
6. извадка от действащия подробен устройствен план;
7. комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от Закона за кадастъра и имотния регистър;
8. удостоверение за липса на реституционни претенции и вещни тежести върху имот;
9. становище на главния архитект на района относно предвижданията на общия устройствен план и подробния устройствен план и параметрите на застрояване;
10. експертна пазарна оценка на правото на строеж, изготвена от лицензиран оценител.

Чл. 64. (1) Постоянната комисия по устройство на територията, архитектура и жилищна политика разглежда предложенията на кметовете на райони и в срок до 30 дни от постъпването им определя кандидатите за учредяване право на строеж за съответните урегулирани поземлени имоти.

(2) При наличие на повече от един кандидат за урегулиран поземлен имот предимство имат тези кандидати, които са включени в списъка на района, на чиято територия се намира урегулираният поземлен имот.

(3) Председателят на ПК по устройство на територията, архитектура и жилищна политика предлага определените кандидати като внася доклад до Столичния общински съвет с проект за решение за учредяване право на строеж върху конкретни урегулирани поземлени имоти, съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план.

Чл. 65. (1) В договорите се включва изрична забрана за прехвърляне на учреденото право на строеж или на части от него на трети лица, както и забрана жилищата, придобити при реализацията на правото на строеж, да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок от 15 години от въвеждане в експлоатация.

(2) Нарушаването на някоя от забраните по ал. 1 е основание за развалянето на договора. При разваляне на договора лицата, нарушили забраните по ал. 1, нямат правата по чл. 72 – 74 от Закона за собствеността.

(3) Кметовете на райони извършват периодични проверки за нарушаване на забраните по ал. 1, както и изискват ежегодно от председателя на жилищно-строителната кооперация или сдружението списък на лицата, включени в юридическите лица.

(4) При констатирани нарушения кметовете на райони уведомяват кмета на Столична община за предприемане на действия за разваляне на договора.

ГЛАВА ТРИНАДЕСЕТА НАЕМНИ ЦЕНИ

Чл. 66. За общинските жилища от Фонд „Нормиран наем“ се определят следните видове наемни цени:

1. базисна наемна цена – определена по реда на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община;
2. преференциална наемна цена – определена в размер на наемната цена по т. 1, увеличена с 50 на сто;
3. умерена наемна цена – определена в размер на наемната цена по т. 1, увеличена със 75 на сто.
4. наемна цена на свободна дворна площ към общинско жилище, когато същото се намира в самостоятелна жилищна сграда (къща), която не е в режим на етажна собственост – в размер на наемна цена на кв. м, определена от сертифициран оценител на имоти, сключил рамков договор със
Столична община.

Чл. 67. За общинските жилища от Фонд „Пазарен наем“ началната тръжна пазарна наемна цена се определя от сертифициран оценител на имоти, сключил рамков договор със Столична община.

Чл. 68. Настанените в общински жилища от Фонд „Нормиран наем“ лица, семейства (домакинства) по чл. 8, т. 1 и т. 2 заплащат базисна наемна цена.

Чл. 69. Настанените в общински жилища от Фонд „Нормиран наем“ лица, семейства (домакинства) по чл. 8, т. 3 и т. 4 заплащат преференциална наемна цена.

Чл. 70. Настанените в общински жилища от Фонд „Нормиран наем“ лица, семейства (домакинства) по чл. 8, т. 5, т. 6 и т. 7 заплащат умерена наемна цена.

Чл. 71. При промяна на доходите на наематели на общински жилища от Фонд „Нормиран наем“ се определя нова наемна цена и се сключва анекс към договора за наем.

Чл. 72. Ако наемател на общинско жилище от Фонд „Нормиран наем“ попада в повече от една от целевите групи по чл. 8, същият заплаща най-благоприятната за него наемна цена.

Чл. 73. Настанените в резервни жилища заплащат базисна наемна цена.

Чл. 74. Размерът на наемната цена за семействата (домакинствата), настанени по реда на чл. 7, ал. 2, се определя в зависимост от средния месечен доход на член от семейството (домакинството) за предходните 12 календарни месеца от всички източници. Ако доходът е по-нисък от:

1. определения с акт на Министерски съвет размер на линията на бедност за същия период, се заплаща базисна наемна цена;
2. размера на минималната работна заплата, установена за страната от Министерски съвет, се заплаща преференциална наемна цена;
3. размера на средната брутна месечна работна заплата по данни от Националния статистически институт за статистически район София (столица) за същия период, се заплаща умерена наемна цена.

Чл. 75. Месечната наемна цена за площта, ползвана общо от двама или повече наематели - членове на различни семейства, които не представляват домакинство, се разпределя помежду им пропорционално на броя на членовете на семействата. Изискването се прилага и за настанените в резервно жилище.

ГЛАВА ЧЕТИРИНАДЕСЕТА

АДМИНИСТРАТИВНО НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 76. Наказват се с глоба от 100 до 400 лева лицата, които са посочили неверни данни или не са съобщили съответните обстоятелства в декларацията по чл. 27, ал. 1 или в другите предвидени в настоящата Наредба случаи.

Чл. 77. Наемател или друго физическо лице, което поврежда общинско жилище или не полага нужната грижа за поддържането му в обитаемо състояние, се наказва с глоба от 200 до 1000 лева.

Чл. 78. (1) Наказва се с глоба от 100 до 400 лева наемател на общинско жилище, който не изпълни предписание на контролен орган, дадено по реда на настоящата Наредба.

(2) Глоба от 200 до 600 лева се налага на наемател, който отказва да извърши съответния ремонт в указания от контролните органи срок.

(3) При извършване на строително-монтажни работи, които водят до преустройства, реконструкции или промяна на предназначението на жилище, както и когато с такива се засягат конструктивни елементи на жилището или сградата, наемателят се наказва с глоба от 200 до 2000 лева. Наемателят също така поема всички разходи за възстановяването на конструктивната цялост на нарушените елементи на жилището или сградата.

Чл. 79. Наемател, който отказва да освободи жилище в указания срок, се наказва с глоба от 200 до 1000 лева.

Чл. 80. Наемател, който наруши забраната за преотдаване на общинско жилище, се наказва с глоба от 200 до 1000 лева.

Чл. 81. Наемател, който допусне общинското жилище да бъде обитавано трайно от лице, което не е посочено в настанителната заповед се наказва с глоба от 200 до 1000 лева.

Чл. 82. Актовете за установяване на нарушенията се съставят от длъжностни лица, определени със заповеди на кметовете на съответните райони.

Чл. 83. Наказателните постановления се издават от кмет на район или от негов заместник.

Чл. 84. Установяването на нарушенията, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления се извършва по реда на Закона за административните нарушения и наказания.

Чл. 85. Горните административнонаказателни разпоредби се прилагат, доколкото нарушението не съставлява престъпление по смисъла на Наказателния кодекс.

ГЛАВА ПЕТНАДЕСЕТА ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. По смисъла на тази наредба:

1. **„Семейство“** са съпрузите и ненавършилите пълнолетие техни деца (*родени, припознати, осиновени, доведени, заварени*), ако не са встъпили в брак.
2. **„Домакинство“** са съпрузите, лицата, живеещи във фактическо съжителство на съпругески начала, ненавършилите пълнолетие техни низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи, както братята и сестрите, които обитават заедно едно жилище.
3. **„Родители (осиновители), които сами отглеждат малолетни и/или непълнолетни деца“** са родители (осиновители), които поради вдовство, развод или несклучване на брак се грижат сами за отглеждане на малолетните си и/или непълнолетни деца.
4. **„Икономически активно лице, семейство (домакинство)“** – лице или семейство (домакинство), в което поне един от пълнолетните членове полага труд по трудово, служебно или друго приравнено на тях правоотношение и получава възнаграждение за това, както и лицата, упражняващи свободна професия и/или занаятчийска дейност, които се самоосигуряват.
5. **„Фактическо съжителство на съпругески начала“** е съжителство по смисъла на § 1, т. 6 от Допълнителната разпоредба на Закона за съдебната власт.
6. **„Имущество“** са налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, доходи от аренда на земеделски земи, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни или вилни имоти, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска дейност, ателиета, гаражи, произведения на изкуството, нумизматика, филателия и други притежавани от лицата вещи в качеството им на търговци, съдружници или акционери в търговски дружества по смисъла на Търговския закон.
7. **„Жилище“** е съвкупност от помещения, покрити и/или открити пространства, обединени функционално и пространствено в едно цяло за задоволяване на жилищни нужди.
8. **„Годни за постоянно обитаване“** са жилища, вили, ателиета или други обекти, които не попадат в хипотезата на чл. 195, ал. 6 от Закона за устройство на територията.
9. **„Жилищна площ на жилище“** 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.
10. **„Застроена площ“** на самостоятелни обекти в сградите (жилища, магазини, ателиета, кабинети, офиси и др. п.) е площта, ограничена от външните конструктивни очертания на външните ограждащи стени на обекта и осовите линии на разделителните стени към съседните обекти или към общите помещения в сградата. Към застроената площ на обекта (жилище и др.п.) се прибавя цялата площ на лоджиите и балконите, измерена по външните им конструктивни очертания.
11. **„Свободна дворна площ“** е разликата между площта на урегулирания поземлен имот и застроената площ. За такава площ се считат и откритите използвани тераси върху подземния етаж, както и озеленените площи.

12. **„Консумативни разноски“** са разноски за ел. енергия, вода, газ, топлоенергия, такси по реда на Закона за управление на етажната собственост, такса битови отпадъци и други такива, свързани с обитаване на жилището.

13. **„Нарушаване 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.

14. **„Висяща процедура за продажба“** е процедура, при която е подадено заявление за покупка на общинско жилище към момента на влизане в сила на настоящата Наредба от лица, отговарящи на условията по чл. 38, ал.1, т.2 от отменената Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община.

15. **Фонд „Настаняване под наем при условията на нормиран наем“** - може да включва жилища, които са в добро общо състояние, с основни удобства.

16. **Фонд „Настаняване под наем при условията на пазарен наем“** - може да включва жилища, които са в добро или отлично състояние, реновирани или нови и с издадено за сградата разрешение за ползване или въвеждане в експлоатация след 01.01.2015г.

17. **„Лошо състояние на общинско жилище“** е налице, когато жилището е трайно необитавано без основен ремонт поради сериозни повреди в конструкцията, инсталациите, покривната конструкция, или тежки щети по интериора и е на лице санитарен риск или риск в безопасността. Повредите или щетите се удостоверяват с констативен протокол от районната администрация.

ГЛАВА ШЕСТНАДЕСЕТА ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Настоящата Наредба се приема на основание чл. 45а от Закона за общинската собственост и в изпълнение на Концепция на Столична община за жилищна политика в сферата на общинския жилищен фонд, приета като Приложение №1 към Решение №13 по Протокол № 46/25.01.2018 г. на Столичния общински съвет.

§ 2. Настоящата Наредба отменя Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, приета с Решение № 466 по Протокол № 53 от 14.07.2005 г. на Столичния общински съвет.

§ 3. Настоящата Наредба влиза в сила един месец след приемането ѝ от Столичния общински съвет.

§ 4. Кметът на Столична община осигурява ресурсно обезпечаване прилагането на Методиката, съгласно чл. 29, ал. 2 (Приложение №5) чрез изграждане и предоставяне на кметовете на райони на Единна електронна система за управление на общинската собственост, включваща и функционалности за обща оценка на лицата/семействата/домакинствата, кандидати за настаняване в общински жилища.

До изграждане на единната система съгласно предходното изречение, прилагането на Методиката по чл. 29, ал. 2 се реализира чрез електронен инструмент, базиран на софтуер за електронни таблици, който кметът на Столична община следва да предостави на районните администрации.

§ 5. (1) Създава се Фонд за общински жилища към Столична община, в който постъпват 60 на сто от средствата, придобити от събраните наемни цени, съгласно чл. 66 и чл. 67, както и при продажба на общинско жилище по ал. 3 по реда на настоящата Наредба. Средствата от този фонд се използват целево за изграждане на нови общински жилища с цел разширяване на жилищния фонд, както и за текущи и основни ремонти на общинските жилища.

(2) Фондът се администрира от звено в общинската администрация, което ежегодно представя отчет за приходите и разходите, както и дългосрочна стратегия за устойчиво развитие на общинския жилищен фонд.

§ 6. (1) Сключените безсрочни договори за наем на общински жилища по реда на отменената Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, приета с Решение № 466 по Протокол № 53 от 14.07.2005 г. на Столичния общински съвет, запазват правното си действие до изтичане на сроковете по § 7 ал.1 и ал.2 при досегашната наемна цена, но с условието да бъде сключена застраховка на жилището.

(2) В срок до 6 месеца от влизане в сила на настоящата Наредба, към сключените безсрочни договори за наем на общински жилища по реда на отменената Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община се сключва анекс, по силата на който наемателите поемат задължение за застраховане по чл. 15, както и задължения за спазване на изискванията на настоящата наредба, относими към съществуващото наемно правоотношение, включително задълженията, посочени в чл. 35, ал. 8.

§ 7. (1) Наемателите, настанени по реда на отменената Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, ако отговарят на условията за закупуване на общинско жилище, предвидени в същата, имат право в срок до 2 години от възникване на правото им да подадат заявление за закупуване на обитаваното от тях жилище.

(2) В случай че наемателите не подадат заявление за покупка в срока по ал. 1, комисията по чл. 28, ал. 1 ги уведомява, че е необходимо в 3-месечен срок да представят предвидените в настоящата наредба документи, установяващи степента на жилищната им нужда.

(3) Ако наемателите не представят в срока по ал. 2 предвидените в настоящата Наредба документи, установяващи степента на жилищната им нужда, или не отговарят на условията по нея в 6-месечен срок, наемните правоотношения се прекратяват със заповед на кмета на съответния район.

(4) В случай че наемателите отговорят на условията по настоящата наредба, комисията по чл. 28, ал. 1 предлага на кмета на съответния район да издаде заповед за

настаняване и да сключи срочен договор за наем за общинското жилище, с изключение на случаите по чл. 12, ал. 2 и ал.3.

§ 8. (1) Висящите процедури за продажба на общински жилища се довършват по досегашния ред на отменената Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община и следва да се приключат в срок до 2 години от влизане в сила на настоящата Наредба.

(2) В случай че процедурите за продажба не приключат в срока по ал. 1, комисията по чл. 28, ал. 1 уведомява лицата, че е необходимо в 3-месечен срок да представят предвидените в настоящата наредба документи, установяващи степента на жилищната им нужда, и се прилагат разпоредбите на § 7, ал. 3 и ал. 4.

(3) В случаите, в които процедурата не е приключила по причини, независещи от наемателя, включително поради административни забавяния, и при условие че лицето е изпълнило своите задължения в срок, правото му да придобие жилището не се губи.

§ 9. (1) Лицата, включени в годишните списъци за настаняване под наем по реда на отменената Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, запазват правата си, ако попадат в целевите групи по чл. 8, като получават допълнителни точки по методиката по чл. 29, ал. 2 от настоящата наредба.

(2) Картотекираните лица по реда на отменената Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, които не са включени в годишните списъци за настаняване под наем, ако попадат в целевите групи по чл. 8, могат да получат допълнителни точки по методиката по чл. 29, ал. 2 от настоящата Наредба.

(3) В тримесечен срок от влизането в сила на настоящата Наредба, комисиите по чл. 28, ал. 1 следва да уведомят лицата по предходните алинеи да представят предвидените в нея документи, установяващи степента на жилищната им нужда.

§ 10. (1) С цел повишаване на прозрачността и ефективността в управлението на общинския жилищен фонд, Столична община, чрез дирекция "Общинска собственост" създава и поддържа публичен регистър на отдадените под наем общински жилища.

(2) Регистърът съдържа обобщена информация за местоположението по райони, вида на имота, срока на наемното правоотношение и основанията за настаняване, при спазване на изискванията за защита на личните данни.

(3) Регистърът се публикува и актуализира на официалния сайт на Столична община поне веднъж годишно.