

НАРЕДБА

ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И НАСТАНЯВАНЕ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

/Приета с Решение № 207 от 09.11.2017 г. на Общински съвет – Габрово, изм. с Решение № 18/28.01.2021 г., изм. с Решение № 217/24.11.2022 г., изм. с Наредба за изменение на нормативните актове на Общински съвет – Габрово във връзка с приемането на еврото като официална валута на Република България, приета с Решение № 72/29.04.2025 г. на Общински съвет – Габрово, изм. с Решение № 174/30.07.2026 г./

ГЛАВА ПЪРВА ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. */изм. с Решение № 217/24.11.2022 г./* С тази наредба се определят реда и условията за:

1. установяване на жилищни нужди;
2. настаняване под наем в общински жилища на лица с установени жилищни нужди;
3. настаняване във ведомствени жилища;
4. настаняване в резервни жилища;
5. продажба на общински жилища;
6. определяне на наемни цени;

Чл. 2. (1) По своето предназначение общинските жилища са:

1. За настаняване под наем на лица:
 - а) с установени жилищни нужди по реда на чл. 4;
 - б) с установени жилищни нужди по реда на чл. 16 (социални жилища).
2. За продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;
3. Ведомствени;
4. Резервни.

(2) С решение на Общинския съвет, по предложение на Кмета на общината, се определят групите жилища по ал. 1, които могат да се променят, съобразно потребностите на общината.

(3) Предоставянето и използването на общинските жилища за нежилищни нужди се забранява.

(4) Забраната по предходната алинея не се прилага в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, в които няма нуждаещи се лица, отговарящи на условията на чл. 43 и чл. 45 от ЗОС. В тези случаи използването на общински жилища за нежилищни нужди е допустимо след промяна на предназначението им по реда на Закона за устройство на територията.

Чл. 3. (1) */изм. и доп. с Решение № 217/24.11.2022 г./* Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

1. на едно лице - мин. 25 кв. м жилищна площ;
2. на двучленно семейство/домакинство - мин. 40 кв. м жилищна площ;
3. на тричленно семейство/домакинство - мин. 55 кв. м жилищна площ;
4. на четиричленно семейство/домакинство - мин. 70 кв. м жилищна площ;
5. на семейство/домакинство с 5 и повече членове – мин. по 15 кв. м жилищна площ в повече от нормата по предходната точка, за всеки следващ член, като тази норма не се прилага при липса на свободно такова общинско жилище.

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

(3) По изключение може да се определи допълнителна жилищна площ до 15 кв. м., когато член от семейството се нуждае от помощта на друго лице, съгласно експертно решение на Териториалната експертна лекарска комисия (ТЕЛК) или на Националната експертна лекарска комисия (НЕЛК).

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

(5) В едно жилище могат да се настанят две или повече семейства/домакинства с тяхно писмено съгласие.

ГЛАВА ВТОРА

УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНА НУЖДА И НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ

Чл. 4. (1) В жилищата за отдаване под наем се настаняват нуждаещи се от жилище лица, чиято жилищна нужда е установена по реда и при условията на тази наредба.

(2) Право да кандидатстват за установяване на жилищна нужда и настаняване под наем в общинско жилище имат лица, които отговарят едновременно на следните условия:

1. */изм. и доп. с Решение № 217/24.11.2022 г./* не притежават жилище, годно за постоянно обитаване на територията на общината или идеални части от такива имоти, които отговарят на нормите за жилищно задоволяване, определени с чл. 3 от тази Наредба, или ги превишават;

2. */изм. с Решение № 217/24.11.2022 г./* не притежават жилище в населени места от 1 и 2 категория, утвърдени със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството; парцели в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км. от морската брегова ивица;

3. */изм. и доп. с Решение № 217/24.11.2022 г./* не са носители на ограничено вещно право на ползване върху имоти, по т. 1 и т. 2 или реално обособена част от такива имоти;

4. */изм. и доп. с Решение № 217/24.11.2022 г./* не са извършили разпоредителни сделки с жилище през последните 5 години, с изключение на прекратяване на съсобственост, при дял не по-голям от $\frac{1}{2}$ ид. части от имоти с РЗП до 100 кв. м. или дарение в полза на Община Габрово;

5. не притежават моторни превозни средства с обща застрахователна стойност над 5112.92 евро, както и фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и офиси;

6. */изм. и доп. с Решение № 217/24.11.2022 г./* общият доход на членовете на семейството/домакинството за предходните 12 месеца, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от социални помощи и обезщетения, хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствени нежилни имоти под наем или аренда и др., изчислен по формулата:

$$\frac{\text{общ доход на семейството/домакинството за последните 12 месеца}}{12} - 1 \text{ МРЗ} \\ \frac{\text{брой членове на семейството/домакинството}}{\text{брой членове на семейството/домакинството}} < 1,3 \times \text{МРЗ},$$

където МРЗ - минимална работна заплата, е под размера на минималната работна заплата, определена за страната, към датата на разглеждане на подадените документи от Комисията по чл. 7, ал. 1 умножена по коефициент 1,3;

7. поне единият от пълнолетните членове на семейството има адресна регистрация в населено място на територията на община Габрово, по постоянен или настоящ адрес през последните 10 години без прекъсване, а при кандидатстване за социално жилище - през последните 7 години без прекъсване. По отношение на

домакинството, изискванията се прилагат за всеки от пълнолетните членове;

8. */изм. и доп. с Решение № 18/28.01.2021 г./* не са се самонастанявали в общински жилища или срещу тях не е провеждана процедура по реда на чл. 65 от ЗОС;

9. нямат просрочени публични задължения към бюджета на държавата;

10. */изм. и доп. с Решение № 18/28.01.2021 г., отм. с Решение № 217/24.11.2022 г./*

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

12. */отм. с Решение № 217/24.11.2022 г./*

13. */нова - Решение № 18/28.01.2021 г./* наемното им правоотношение за общинско жилище не е прекратявано по реда на чл. 15, ал. 1, т. 4 - 9, т. 13, т. 14 и т. 16 от тази наредба.

14. */нова - Решение № 217/24.11.2022 г./* При надвишаване на дохода, определен по реда на т. 6 от настоящата алинея, се прилага чл. 45а, ал. 3 от ЗОС, съгласно условията и реда по настоящата наредба.

(3) */изм. и доп. с Решение № 18/28.01.2021 г./* Обстоятелствата по предходната алинея се удостоверяват с декларация по образец, попълнена и подписана от всички кандидати за настаняване в общинско жилище, навършили пълнолетие. Към искането и декларацията се прилагат за всички пълнолетни членове на семейството/домакинството и:

1. удостоверение/справка от Агенцията по вписванията за вписванията, отбелязванията и заличаванията направени на името на лицата;

2. свидетелство/справка за съдимост;

3. удостоверение по чл. 87 от ДОПК от Национална агенция за приходите;

4. документ удостоверяващ доходите на членовете на семейството/домакинството за предходните 12 месеца;

5. удостоверение/справка от дирекция „Социално подпомагане“ за изплащани помощи за предходните 12 месеца и/или съответния документ от дирекция „Бюро по труда“ за периодите на регистрация на безработните членове на семейството/домакинството/;

6. удостоверение от ТП на НОИ за размера на получаваната пенсия за предходните 12 месеца - за пенсионерите, или удостоверение за размера на получаваното обезщетение от безработните лица.

7. документ удостоверяващ, че лицето е студент - за студентите;

8. медицинско удостоверение от извършен психиатричен преглед по смисъла на чл. 146, ал. 1 от Закона за здравето;

9. експертно решение от ТЕЛК/НЕЛК (ако има такова).

(4) */изм. с Решение № 18/28.01.2021 г., изм. и доп. с Решение № 217/24.11.2022 г./* Общинска администрация се снабдява по служебен път с необходимите документи по предходната алинея, до които има предоставен безплатен и свободен достъп чрез средата за междурегистров обмен RegiX или чрез друг регистър, до който има достъп.

(5) */нова - Решение № 217/24.11.2022 г./* В случаите, когато кандидатстващите отговарят на всички условия, определени в чл. 4, ал. 2, с изключение на т. 6 от същата алинея, могат да бъдат настанени в общински жилища по пазарни цени, при липса на ненастанени картотекирани лица от съответната група и при наличие на свободни такива жилища. Пазарните цени се определят от оценители, отговарящи на закона за независимите оценители.

Чл. 5. (1) Кандидатстващите за настаняване в общински жилища, които отговарят на условията по чл. 4, се подреждат в зависимост от броя на членовете в групи, както следва:

1. домакинство от едно самостоятелно живеещо лице;

2. двучленно семейство/домакинство;

3. тричленно семейство/домакинство;

4. четиричленно семейство/домакинство;
5. семейство/домакинство с 5 и повече членове;
6. родител отглеждащ сам дете/деца.

(2) Подреждането на лицата, семействата и домакинствата в една и съща група по ал. 1 се извършва на база методика за обща оценка, която включва следните показатели: „Заетост” (З), „Семейно положение” (СП), „Здравословно състояние” (ЗС).

(3) Общата оценка (ОЦ) на всяко от лицата, семействата и домакинствата представлява сбор от трите горесцитирани показатели, съобразно формулата:

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

Максималният сбор на ОЦ е 100 точки.

Максималният сбор точки по отделните показатели е както следва:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - заетост | - 40 точки; |
| - семейно положение | - 40 точки; |
| - здравословно състояние | - 20 точки. |

(4) Критерии за оценка по отделните показатели:

1. Заетост:

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

2. Семейно положение:

- | | |
|-------------------------------------|-------------|
| а) семейства/домакинства с деца | - 40 точки; |
| б) родител, отглеждащ сам дете/деца | - 30 точки; |
| в) семейства/домакинства без деца | - 20 точки; |
| г) самостоятелно живеещо лице | - 10 точки. |

3. Здравословно състояние:

- | | |
|---|------------|
| а) лице с трайни увреждания с над 90 %
намалена работоспособност | -20 точки; |
| б) лице със 71 % и над 71 % намалена работоспособност | -18 точки; |
| в) лице с 50 % и над 50 % намалена работоспособност | -16 точки; |
| г) лице с под 50 % намалена работоспособност | -14 точки; |
| д) лице без установена намалена работоспособност | -12 точки. |

(5) По показатели 1 и 3 на предходната алинея се оценяват всички членове на семейството/домакинството. Получените за всяко едно от лицата оценки по отделните критерии на показателите се сумират и получения общ сбор, за конкретния показател, се разделя на броя на членовете на семейството/домакинството.

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

Чл. 6. (1) В Общината се води картотека на лицата, семействата и домакинствата с установена жилищна нужда, които отговарят на условията по чл. 4.

(2) Картотекирането се извършва въз основа на искане и декларация по образец, утвърден от Кмета на общината, в които се посочват:

1. броят, трите имена, възрастта и продължителността на адресната регистрация в населено място на територията на община Габрово на лицето, членовете на семейството и домакинството;

2. жилищните условия, при които живее лицето, членовете на семейството и домакинството към момента на представяне на искането. Вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), размера и собствеността на обитаваните помещения;

3. данни за обстоятелствата по чл. 4, ал. 2 и чл. 5, ал. 4.

Чл. 7. (1) Кметът на общината назначава комисия за картотекиране на нуждаещите се.

(2) Комисията разглежда в едномесечен срок подадените искания и декларации, взема решение за включване или невключване в картотеката и

установява жилищната нужда на отделните лица, семейства и домакинства по групи, съгласно чл. 5.

(3) Решението на Комисията се съобщава на заявителите и може да се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл. 8. (1) Нуждаещите се от жилище остават картотекирани и когато учат в друго населено място или извън страната.

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

Чл. 9. (1) Картотекираните по реда на тази глава, са длъжни ежегодно до 31 декември, както и в четиринадесет дневен срок при промяна в данните и обстоятелствата по чл. 6, ал. 2 да подадат нова декларация по чл. 4, ал. 3.

(2) Картотекирани или настанени в общински жилища лица, които започват индивидуално или групово жилищно строителство, или са включени в жилищностроителни кооперации, уведомяват писмено Общината в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж. В тези случаи, настанените в общински жилища могат да продължат да ги обитават за период не по-дълъг от 3 календарни години, считано от датата на издаденото разрешение за строеж.

Чл. 10. (1) Изваждат се от картотеката лица, семейства и домакинства:

1. които, след определяне на жилищната им нужда, вече не отговарят на условията на чл. 4, ал. 2.

2. включени в строителство по чл. 9, ал. 2 след изтичане на 3 календарни години, считано от датата на издаденото разрешение за строеж;

3. настанени в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл. 3.

4. */изм. и доп. с Решение № 18/28.01.2021 г./* които не са подали декларации или уведомления, съгласно изискванията на чл. 9;

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

(2) Лицата, членовете на семействата и домакинствата посочили неверни или непосочили в декларациите данни и обстоятелства по чл. 6, ал. 2 и чл. 9, ал. 2, носят отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс, не се включват в картотеката или се изваждат от нея и губят право да бъдат картотекирани отново.

(3) Изваждането от картотеката се извършва с решение на Комисията по чл. 7, ал. 1. Решението се съобщава на заинтересованите лица и може да се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(4) */изм. с Решение № 18/28.01.2021 г./* Извадените от картотеката на основание ал. 1, т. 4 и т. 5 губят право да бъдат картотекирани отново за срок от 1 година.

Чл. 11. Документите, подадени при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общинската администрация, както следва:

1. на включените в картотеката - до отпадане на основанията за картотекиране;

2. на невключените в картотеката - 3 години;

3. извадените от картотеката - 5 години от датата на изваждането.

Чл. 12. (1) Поредността в групите на картотекираните лица, семейства и домакинства, отговарящи на условията по чл. 4, се актуализира с протокол от Комисията по чл. 7, ал. 1, съобразно с подадените декларации по чл. 9, ал. 1.

(2) */изм. и доп. с Решение № 217/24.11.2022 г./* С утвърдения от кмета на Общината Протокол на комисията по чл. 7, ал. 1 от тази Наредба се пристъпва към настаняване на лицата, семействата и домакинствата, в зависимост от свободните жилища.

(3) */отм. с Решение № 217/24.11.2022 г./*

(4) */отм. с Решение № 217/24.11.2022 г./*

(5) */отм. с Решение № 217/24.11.2022 г./*

Чл. 13. (1) /изм. с Решение № 217/24.11.2022 г./ Жилищата за настаняване на лицата се определят по нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 3.

(2) /отм. с Решение № 217/24.11.2022 г./

(3) /изм. с Решение № 217/24.11.2022 г./ Преди издаване на настанителната заповед, лицата подават нова декларация по чл. 6, ал. 2, като настъпилите промени се вземат предвид при настаняването.

(4) Настаняването се извършва със заповед на Кмета на общината. В заповедта се посочват вида и местонахождението на жилището, данните на лицата, срок за настаняване, който не може да бъде по-дълъг от 3 години и срок за сключване на договор за наем.

(5) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем с всички пълнолетни членове на семейството/домакинството, в който се определят: ред за предаване и приемане на имота; права и задължения на наемателя и наемодателя; наемна цена; срок за настаняване; отговорност при неизпълнение и други условия по наемното правоотношение, еднократна гаранционна вноска служеща за обезпечаване на задължения и/или вреди причинени от наемателя и/или от трети лица върху наетия обект, която е в размер определен съгласно Приложение № 1.

(6) Жилището се предава на наемателя след представяне от негова страна на удостоверения за открити нови или преименувани на негово име съществуващи партии на жилището към съответните експлоатационни дружества и подписване на приемо-предавателен протокол между наемодателя и наемателя за фактическо предаване и приемане на жилището, но не по-късно от един месец след сключване на договора за наем.

Чл. 14. (1) /изм. с Решение № 217/24.11.2022 г./ Наемателите на общински жилища са длъжни ежегодно до 31 януари на текущата календарна година, да подадат декларация по чл. 4, ал. 3, за предходната календарна година, както и в четиринадесетдневен срок при промяна в данните и обстоятелствата по чл. 6, ал. 2.

(2) При изменение на данните по чл. 6, ал. 2, т. 1, водещо до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл. 3, наемателите при възможност се пренастаняват в друго жилище.

(3) При възможност на Общината и при подадено мотивирано писмено искане от наематели, същите могат да бъдат пренастанени в друго жилище.

(4) В случаите по ал. 2 и ал. 3, след решение на Комисията по чл. 7, ал. 1, се издава нова заповед за настаняване със срок до изтичане на наемния срок на първоначалната заповед, сключва се нов договор за наем и се прилагат разпоредбите на чл. 13, ал. 6.

Чл. 14а /нов - Решение № 217/24.11.2022 г./ (1) При констатация на комисията по чл. 7, ал. 1 за надвишаване доходите на наемателя, по чл. 4, ал. 2, т. 6, наемното правоотношение може да бъде продължено по наемни цени, определени по реда на чл. 4, ал. 5, при липса на ненастанени картотекирани лица от съответната група и при наличие на свободни такива жилища. Наемното правоотношение се продължава със сключване на допълнително споразумение.

(2) При констатация на комисията по чл. 7, ал. 1, че дохода на наемателя отговаря на изискванията на чл. 4, ал. 2, т. 6, наемното правоотношение може да бъде продължено по цена, определена по реда на чл. 47, ал. 1, след сключване на допълнително споразумение.

Чл. 15. (1) Наемното правоотношение се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена или на консумативните разноски, свързани с ползване на жилището, за повече от 3 месеца;

2. изтичане на срока за настаняване;

3. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;

4. /доп. с Решение № 217/24.11.2022 г./ неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището, установено с констативен протокол;

5. необитаване на общинското жилище за повече от 6 месеца;
6. използване на жилището не по предназначение;
7. нарушаване на добрите нрави;
8. системно нарушаване на обществения ред;
9. невъзстановяване на такса „Битови отпадъци“ за предходната година;
10. неизпълнение на задълженията по чл. 14, ал. 1;
11. */изм. и доп. с Решение № 18/28.01.2021 г./* извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения, при необходимост от събаряне на сградата или при промяна предназначението на жилището по чл. 2, ал. 1 от тази Наредба;
12. подадено писмено предизвестие от наемателя;
13. обитаване на жилището и от лица, семейства и домакинства, различни от наемателите;
14. посочване на неверни данни или непосочване в декларацията на данни и обстоятелства по чл. 6, ал. 2;
15. осъждане на наемател за престъпление от общ характер;
16. писмено искане на органа на етажната собственост, придружено с решение на Общото събрание с мнозинство не по-малко от 75 % от идеалните части от общите части, оставащи след приспадане на идеалните части на собственика или ползвателя;
17. неизпълнение на задължението по чл. 9, ал. 2;
18. неизпълнение на задълженията по чл. 13, ал. 6.

(2) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на Кмета на общината. В заповедта се посочват основание за прекратяване на наемното правоотношение и срок за освобождаване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от 1 месец.

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

(4) При прекратяване на наемното правоотношение, на основание на чл. 15, ал. 1, т. 11, към заповедта по ал. 2 се прилага настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване.

(5) Принудително изземване на общинско жилище, на основание чл. 65 от ЗОС, се извършва от Комисия, назначена със заповед на Кмета на общината, която изготвя и протокол-опис на завареното в жилището имущество (ако има такова), който се подписва от членовете ѝ и представител на полицията. Копие от протокол-описа се предоставя на адресатите на заповедта.

(6) Вещите се съхраняват по реда и при условията на Закона за собствеността.

(7) При изтичане на срокът за настаняване, наемното правоотношение с наематели на общински жилища, могат да бъдат продължени, само ако наемателите отговарят на следните изисквания:

1. да отговарят на условията за настаняване под наем в общинско жилище, утвърдени с чл. 4;

2. преди изтичане на срока за настаняване да са подали искане и декларация (по образец) за продължаване на наемните им правоотношения.

(8) Продължаване на наемното правоотношение се извършва, след решение на Комисията по чл. 7, ал. 1, със заповед на Кмета на общината и сключване на нов договор за наем. В този случай не се прилага разпоредбата на чл. 13, ал. 6.

ГЛАВА ТРЕТА

СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА

РАЗДЕЛ I.

УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНА НУЖДА И НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ

Чл. 16. (1) /изм. и доп. с Решение № 217/24.11.2022 г./ В социалните жилищата се настаняват нуждаещи се от жилище лица, които отговарят на условията на чл. 4, ал. 2, т. 1 до т. 5 и от т. 7 до т. 13 и са:

1. /изм. и доп. с Решение № 18/28.01.2021 г./ родители с деца, включително на деца с влошено здраве и увреждания, многодетни семейства или

2. хора в риск от бедност и социално изключване.

(2) Семействата и домакинствата по т.1 на предходната алинея имат право да кандидатстват за установяване на жилищна нужда и настаняване в социални жилища, ако са:

1. родители и осиновители, както и родители на доведени и заварени деца до 18 години или до завършване на средно образование, но не повече от 20-годишна възраст;

2. многодетни майки родили (осиновили) и отгледали три и повече деца.

(3) Лицата, семействата и домакинствата по т. 2 на ал. 1 имат право да кандидатстват за установяване на жилищна нужда и настаняване в социални жилища, ако средният доход на лицето или на член от семейството/домакинството за предходните 12 календарни месеца от всички източници е по-нисък от законоустановения месечен размер на гарантирания минимален доход за страната, определен с акт на Министерски съвет.

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

1. безработните пълнолетни лица да са търсили активно работа през последните 6 месеца, считано към датата на подаване на искането за настаняване, освен в случаите на удостоверена невъзможност и да не са отказвали предлагана работа или включване в заетост и/или обучение за ограмотяване, придобиване на професионална квалификация, ключови компетентности и други обучителни курсове, предлагани по програмите, проектите, мерките по Закона за насърчаване на заетостта и схемите по оперативни програми за заетост и обучение през последните 12 месеца.

2. лицата над 16 годишна възраст да имат завършен начален етап на основно образование или да са записани за вечерна, самостоятелна или задочна форма на обучение.

(5) /изм. с Решение № 18/28.01.2021 г./ Обстоятелствата по предходните алинея се удостоверяват с декларация, попълнена и подписана от всички кандидати за настаняване в общинско жилище, навършили пълнолетие. Към искането и декларацията се прилагат за всички членове на семейство/домакинство и:

1. удостоверение/справка от Агенцията по вписванията за вписванията, отбелязванията и заличаванията направени на името на лицата;

2. свидетелство/справка за съдимост;

3. удостоверение по чл. 87 от ДОПК от Национална агенция за приходите;

4. документ удостоверяващ доходите на членовете на семейството/домакинството за предходните 12 месеца;

5. копие от трудова книжка или копие от трудов договор;

6. удостоверение/справка от дирекция „Социално подпомагане“ за изплащани помощи за предходните 12 месеца и/или съответния документ от дирекция „Бюро по труда“ за периодите на регистрация на безработните членовете на семейството/домакинството;

7. удостоверение от ТП на НОИ за размера на получаваната пенсия за предходните 12 месеца - за пенсионерите, или удостоверение за размера на получаваното обезщетение от безработните лица.

8. документ удостоверяващ, че лицето е студент - за студентите;

9. медицинско удостоверение от извършен психиатричен преглед по смисъла на чл. 146, ал. 1 от Закона за здравето;

10. експертно решение от ТЕЛК/НЕЛК (ако има такова);

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

(6) нова - Решение № 18/28.01.2021 г., изм. и доп. с Решение № 217/24.11.2022 г./ Общинска администрация се снабдява по служебен път с необходимите документи по предходната алинея, до които има предоставен безплатен и свободен достъп чрез средата за междурегистров обмен RegiX или чрез друг регистър, до който има достъп.

Чл. 17. (1) Кандидатстващите за настаняване в социални жилища, отговарящи на условията по чл. 16, се подреждат в зависимост от броя на членовете в групи, както следва:

1. домакинство от едно самостоятелно живеещо лице;
2. двучленно семейство/домакинство;
3. тричленно семейство/домакинство;
4. четиричленно семейство/домакинство;
5. семейство/домакинство с 5 и повече членове;
6. родител, отглеждащ сам дете/деца.

(2) Подреждането на лицата, семействата и домакинствата в една и съща група по ал. 1 се извършва на база методика за обща оценка, която включва следните показатели: „Заетост“ (З), „Образование“ (О), „Здравословно състояние“ (ЗС), „Семейно положение“ (СП).

(3) Общата оценка (ОЦ) на всяко от лицата, семействата и домакинствата представлява сбор от четирите горесцитирани показатели, съобразно формулата:

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

Максималният сбор на ОЦ е 100 точки.

Максималният сбор точки по отделните показатели е както следва:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - заетост | - 30 точки; |
| - образование | - 30 точки; |
| - здравословно състояние | - 20 точки; |
| - семейно положение | - 20 точки. |

(4) Критерии за оценка по отделните показатели:

1. Заетост:

- | | |
|---------------|-------------|
| а) безработен | - 30 точки; |
| б) учащ | - 23 точки; |
| в) работещ | - 16 точки; |
| г) пенсионер | - 8 точки. |

2. Образование:

- | | |
|--------------------|-------------|
| а) висше | - 30 точки; |
| б) средно | - 24 точки; |
| в) основно | - 18 точки; |
| г) начално | - 12 точки; |
| д) без образование | - 6 точки. |

3. Здравословно състояние:

- | | |
|--|------------|
| а) лице без установена намалена работоспособност | -20 точки; |
| б) лице с под 50 % намалена работоспособност | -16 точки; |
| в) лице с 50 и над 50 % намалена работоспособност | -12 точки; |
| г) лице със 71 % и над 71 % намалена работоспособност | - 8 точки; |
| д) лице с трайни увреждания с над 90 % намалена работоспособност | - 4 точки. |

4. Семейно положение:

- | | |
|---|------------|
| а) семейства/домакинства с деца | -20 точки; |
| б) родител, отглеждащ сам дете/деца | -15 точки; |
| в) семейства/домакинства без деца | -10 точки; |
| г) домакинство от едно самостоятелно живеещо лице | - 5 точки. |

(5) По показател 1 на предходната алинея се оценяват членовете на семейството/домакинството, навършили 16 години, а по показатели 2 и 3 - всички членове. Получените за всяко едно от лицата оценки по отделните критерии на

показателите се сумират и полученият общ сбор, за конкретния показател, се разделя на броя на членовете на семейството/домакинството.

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

Чл. 18. (1) Кметът на общината назначава комисия за картотекиране на нуждаещите се.

(2) Комисията разглежда в едномесечен срок подадените искания и декларации, взема решение за включване или невключване в картотеката и класира лицата, семействата и домакинствата по групи, съгласно чл. 17.

(3) Решението на Комисията се съобщава на заявителите и може да се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(4) В Общината се води отделна картотека на кандидатстващите за социални жилища.

(5) Картотекирането се извършва от Комисията по ал. 1 въз основа на искане и декларация по образец, утвърдени от Кмета на общината, в които се посочват:

1. броят, трите имена, възрастта и продължителността на адресната регистрация в населено място на територията на община Габрово на лицето, членовете на семейството и домакинството;

2. жилищните условия, при които живее лицето, членовете на семейството и домакинството към момента на представяне на искането. Вписват се данни за вида (жилищни, нежилни), размера и собствеността на обитаваните помещения;

3. */изм. с Решение № 217/24.11.2022 г./* данни за обстоятелствата по чл. 16 и чл. 17, ал. 4.

(6) При изключителни случаи е допустимо настаняването в социални жилища на лица, семейства и домакинства, които не отговарят на изискванията, заложиени в чл. 16, при мотивирано становище на Комисията по ал. 1 и след решение на Общински съвет за всеки конкретен случай, по предложение на Кмета на общината.

Чл. 19. (1) Нуждаещите се от жилище остават картотекирани и когато учат в друго населено място или извън страната.

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

Чл. 20. Картотекираните по реда на тази глава, са длъжни ежегодно до 31 декември, както и в четиринадесет дневен срок при промяна в данните и обстоятелствата по чл. 18, ал. 5 да подават нова декларация по чл. 16, ал. 5.

Чл. 21. (1) Изваждат се от картотеката лица, семейства и домакинства:

1. */изм. с Решение № 217/24.11.2022 г./* които, след определяне на жилищната им нужда, вече не отговарят на условията на чл. 16 ал. 1 - ал. 4.

2. настанени в социално жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл. 3;

3. не са подали декларации, съгласно изискванията на чл. 20;

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

(2) Лицата, членовете на семействата и домакинствата посочили неверни или непосочили в декларациите данни и обстоятелства по чл. 18, ал. 5, носят отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс, не се включват в картотеката или се изваждат от нея и губят право да бъдат картотекирани отново.

(3) Изваждането от картотеката се извършва с решение на Комисията по чл. 18, ал. 1. Решението се съобщава на заинтересованите лица и може да се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(4) Извадените от картотеката на основание ал. 1, т. 3 и т. 4, губят право да бъдат картотекирани отново за срок от 5 години.

Чл. 22. Поредността на картотекираните по групи се актуализира с протокол от Комисията по чл. 18, ал. 1, съобразно подадените декларации по чл. 20.

Чл. 23. (1) При настаняване на картотекираните в социални жилища се прилагат нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 3.

(2) */изм. с Решение № 217/24.11.2022 г./* Преди издаване на настанителната заповед лицата подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 16 и чл. 17, ал. 4, като настъпилите промени се вземат предвид при настаняването.

(3) Настаняването се извършва със заповед на Кмета на общината. В заповедта се посочват вид и местонахождението на жилището, данните на лицата, срок за настаняване, който не може да бъде по-дълъг от 3 години и срок за сключване на договор за наем.

(4) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем с всички пълнолетни членове на семейството/домакинството, в който се определят: ред за предаване и приемане на имота; права и задължения на наемателя и наемодателя; наемна цена; срок за настаняване; отговорност при неизпълнение и други условия по наемното правоотношение.

(5) В договора по предходната алинея се включват и конкретните права и задължения, които ще имат настанените в социални жилища, свързани с изпълнение на следните приложими социални клаузи:

1. посещение на образователна институция от децата в предучилищна и училищна възраст;

2. включване на безработните в образователно-квалификационни програми, както и в програми за осигуряване на заетост;

3. включване в програми за социална интеграция;

4. задължения, свързани с избор на личен лекар, задължителни имунизации и проверка на здравен статус;

5. изпълнение на мерки за десегрегация и други.

(6) Жилището се предава на наемателя след представяне от негова страна на удостоверения за открити нови или преименувани на негово име съществуващи партии на жилището към съответните експлоатационни дружества и подписване на приемо-предавателен протокол между наемодателя и наемателя за фактическо предаване и приемане на жилището, но не по-късно от един месец след сключване на договора за наем.

Чл. 24. /изм. и доп. с Решение № 217/24.11.2022 г./ Наемателите на социални жилища са длъжни ежегодно до 31 януари на текущата календарна година, да подадат декларация по чл. 4, ал. 3, за предходната календарна година, както и в четиринадесетдневен срок при промяна в данните и обстоятелствата по чл. 6, ал. 2.

Чл. 25. (1) Наемното правоотношение с настанените в социални жилища се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена или на консумативните разноски, свързани с ползване на жилището, за повече от 3 месеца;

2. изтичане на срока за настаняване;

3. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;

4. */доп. с Решение № 217/24.11.2022 г./* неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището, установено с констативен протокол.

5. необитаване на общинското жилище за повече от 6 месеца;

6. използване на жилището не по предназначение;

7. нарушаване на добрите нрави;

8. системно нарушаване на обществения ред;

9. невъзстановяване на такса „Битови отпадъци“ за предходната година;

10. неизпълнение на задълженията по чл. 24;

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

12. подадено писмено предизвестие от наемателя;

13. обитаване на жилището и от лица, семейства и домакинства, различни от наемателите;

14. посочване на неверни данни или непосочване в декларацията на данни и обстоятелства по чл. 18, ал. 5;

15. осъждане на наемател за престъпление от общ характер;

16. неизпълнение на клаузите по чл. 23, ал. 5;

17. неизпълнение на задълженията по чл. 23, ал. 6;

18. неизпълнение на задълженията за възстановяване на установените щети и/или липси на оборудване или обзавеждане в сроковете по чл. 26, 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 Административнопроцесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпорежи друго.

(4) При прекратяване на наемното правоотношение, на основание на чл. 25, ал. 1, т. 11, към заповедта по ал. 2 се прилага настанителна заповед за друго социално жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване.

(5) /изм. с Решение № 217/24.11.2022 г./ След изтичане на срока за настаняване наематели на социални жилища могат да бъдат настанени в общински жилища по чл. 2, ал. 1, т. 1, б. „а“, ако отговарят на условията на чл. 4, ал. 2.

(6) Настаняването по предходната алинея се извършва по реда на чл. 13, ал. 3 - ал. 6, със заповед на Кмета на община Габрово, след представяне на мотивирано становище от Комисиите по чл. 18, ал. 1 и чл. 7, ал. 1.

(7) Принудително изземване на общинско социално жилище, на основание чл. 65 от ЗОС, се извършва по реда на чл. 15, ал. 5 и ал. 6.

(8) Социалните общински жилища не могат да се продават.

РАЗДЕЛ II.

КОНТРОЛ, МОНИТОРИНГ, САНКЦИИ

Чл. 26. (1) Кметът на общината назначава Комисия за контрол и мониторинг за ползването на социалните жилища.

(2) Комисията по ал. 1:

1. създава досие за всеки наемател, което се поддържа актуално по отношение на обстоятелствата, свързани с критериите за настаняване;

2. събира и изисква 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. извършва проверки и изисква информация от компетентните институции за наличието, липсата или промяната на обстоятелствата, които са предвидени по силата на тази наредба;

4. на всеки 3 месеца извършва 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. контролира плащането на наемната цена и консумативни разноски за социалните жилища и разноски за поддържане на общите части, като при неплащането дава едномесечен срок на настанените лица в жилището за погасяването им;

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

(3) За всяка проверка на място Комисията за контрол и мониторинг изготвя Протокол и представя на Комисията по чл. 18, ал. 1 становище за състоянието на социалното жилище, начина на неговото стопанисване от наемателите и изпълнението на мерките за социално приобщаване.

(4) Въз основа на становището по ал. 3 се предприемат съответните действия спрямо наемателите, съобразно предвидените санкции и неустойки в договора за отдаване под наем.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл. 27. (1) */изм. и доп. - Решение № 18/28.01.2021 г., изм. и доп. с Решение № 217/24.11.2022 г./* В общинските ведомствени жилища се настаняват временно, до прекратяване на трудовите или служебни правоотношения, служители в общинската администрация и служители във второстепенни разпоредители с бюджет към Общината, които не притежават годно за постоянно обитаване жилище на територията на община Габрово.

(2) */изм. и доп. с Решение № 217/24.11.2022 г./* След решение на Общински съвет, общински ведомствени жилища могат да бъдат предоставяни за настаняване под наем на експерти и/или специалисти в съответните области на науката, културата, медицината и др., работещи на територията на община Габрово в интерес на общината и нейните граждани, които не притежават годно за постоянно обитаване жилище на територията на община Габрово.

(3) */изм. и доп. с Решение № 217/24.11.2022 г./* След решение на Общински съвет, общински ведомствени жилища могат да бъдат предоставяни под наем на юридически лица, действащи на територията на община Габрово за срок до 2 години на привлечени от тях експерти и/или специалисти.

Чл. 28. (1) */изм. и доп. Решение № 18/28.01.2021 г. изм. с Решение № 217/24.11.2022 г./* Подадените по предходния член искания, се разглеждат от Комисията по чл. 7, ал. 1, която след преценка на обстоятелствата изготвя мотивирано предложение до Кмета за настаняване или за отказ от настаняване.

(2) Настаняването се извършва със заповед на Кмета на общината, в която се посочват: вида и местонахождението на жилището, основанието за настаняване, данните на лицата или институцията по чл. 27, ал. 3, срок за настаняване и срок за сключване на договор за наем.

(3) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем с всички пълнолетни членове на семейството/домакинството, в който се определят: ред за предаване и приемане на имота; права и задължения на наемателя и наемотателя; наемна цена; срок за настаняване; отговорност при неизпълнение и други условия по наемното правоотношение, еднократна гаранционна вноска служеща за обезпечаване на задължения и/или вреди причинени от наемателя и/или от трети лица върху наетия обект, която е в размер определен съгласно Приложение № 1.

(4) В случаите по чл. 27, ал. 3, договорът за наем се сключва с ръководителя на съответната институция, в който се съдържа изискване, жилището да се използва единствено за целта, за която е предоставено.

(5) Жилището се предава на наемателя след представяне от негова страна на удостоверения за открити нови или преименувани на негово име съществуващи партии на жилището към съответните експлоатационни дружества и подписване на приемо-предавателен протокол между наемотателя и наемателя за фактическо предаване и приемане на жилището, но не по-късно от един месец след сключване на договора за наем.

Чл. 29. Наемното правоотношение се прекратява при прекратяване на трудовите или служебни правоотношения на наемателя, както и при условия и реда на чл. 15, ал. 1, ал. 2 и ал. 3.

Чл. 30. Общинските ведомствени жилища не могат да бъдат продавани, освен в случаите по чл. 48, ал. 2 от ЗОС.

ГЛАВА ПЕТА РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл. 31. В резервните жилища се настаняват за срок не по-дълъг от две години, лица:

1. жилищата, на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутуване;

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

Чл. 32. Не се допуска настаняване в резервни жилища на лица, семейства и домакинства, чиито собствени жилища по тяхна вина са станали негодни за ползване или подлежат на премахване по реда на Закона за устройство на територията.

Чл. 33. (1) Нуждаещите се лица, семейства и домакинства подават искане за настаняване до Кмета на общината, придружено от декларация, отразяваща обстоятелствата по чл. 31 и съответните документи, които удостоверяват всяко едно от тях.

(2) Исканията се разглеждат от Комисията по чл. 7, ал. 1, която след събиране на всички необходими документи и данни, изготвя предложение до Кмета на общината за настаняване или за отказ от настаняване на нуждаещите се лица.

(3) Решението на Комисията се съобщава на заявителите и може да се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл. 34. (1) Настаняването се извършва със заповед на Кмета на общината. В заповедта се посочват вида и местонахождението на жилището, данните на лицата, срок за настаняване, който не може да бъде по-дълъг от 2 години и срок за сключване на договор за наем.

(2) Въз основа на заповедта по ал. 1 се сключва писмен договор за наем с всички пълнолетни членове на семейството/домакинството, в който се определят: ред за предаване и приемане на имота; права и задължения на наемателя и наемодателя; наемна цена; срок за настаняване; отговорност при неизпълнение и други условия по наемното правоотношение, еднократна гаранционна вноска служеща за обезпечаване на задължения и/или вреди причинени от наемателя и/или от трети лица върху наетия обект, която е в размер определен съгласно Приложение № 1.

(3) /изм. и доп. с Решение № 217/24.11.2022 г./ В едномесечен срок от подписване на приемо-предавателен протокол за фактическо предаване и приемане на жилището наемателят представя удостоверения за открити нови или преименувани на негово име съществуващи партии на жилището към съответните експлоатационни дружества.

Чл. 35. /отм. с Решение № 217/24.11.2022 г./

Чл. 36. (1) След изтичане на срока за настаняване в резервно жилище и в случай, че няма промяна в обстоятелствата по чл. 31, при които са настанени лицата, семействата и домакинствата, същите могат да подадат искане до Кмета на общината за картотекиране и настаняване в общинско жилище от групата по чл. 2, ал. 1, т. 1, б. „а“.

(2) В случай, че няма свободно жилище, а лицата, семействата и домакинствата отговарят на условията за картотекиране Кметът на общината издава заповед за нов срок за настаняване не по-дълъг от 2 години, по реда на чл. 34, ал. 1 и ал. 2.

Чл. 37. При настаняване в резервни жилища нормите за жилищно задоволяване, утвърдени в чл. 3, ал. 1 не се прилагат.

Чл. 38. Наемното правоотношение се прекратява при условията и реда на чл. 15, ал. 1, ал. 2 и ал. 3.

Чл. 39. Резервните общински жилища не могат да се продават.

ГЛАВА ШЕСТА

ЖИЛИЩА ЗА ПРОДАЖБА, ЗАМЯНА И ОБЕЗЩЕТЯВАНЕ НА БИВШИ СОБСТВЕНИЦИ, ЧИИТО ИМОТИ СА ОТЧУЖДЕНИ ЗА ОБЩНСКИ НУЖДИ

Чл. 40. (1) Общинският съвет, по предложение на Кмета на общината, приема списък с жилищата за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди.

(2) Продажбата на общински жилища се извършва, при условията и реда на тази наредба на:

1. правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищноспестовни влогове;

2. наематели на общински жилища;

3. лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета от ЗОС;

4. други лица (физически или юридически).

Чл. 41. Свободни общински жилища, включени в списъка по чл. 40, ал. 1 могат да се продават на правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищноспестовни влогове, чрез публичен търг по реда и условията на Наредбата по чл. 8 ал. 2 от ЗОС.

Чл. 42. (1) Наематели на общински жилища могат да ги закупят, ако отговарят едновременно на следните условия:

1. да отговарят на условията за настаняване под наем в общинско жилище, утвърдени с чл. 4.

2. при подаване на искане и декларация за закупуване на общинското жилище да не са неизправна страна по договора за наем.

3. да са наематели на общинско жилище не по-малко от 10 години без прекъсване.

4. да са подали писмено искане за закупуване на жилището до Кмета на общината, придружено от декларация по чл. 4, ал. 3.

(2) Общинско жилище, в което като наематели са настанени семействата на низходящи и възходящи, или братя и сестри, може да бъде продадено едновременно на наемателите в съсобственост в идеални части или на някой от тях при постигнато съгласие, изразено в писмена форма, с нотариална заверка на подписите.

(3) Комисията по чл. 7, ал. 1 извършва проверка за обстоятелствата по ал. 1 и излиза с мотивирано решение.

(4) /изм. с Решение № 217/24.11.2022 г./ Оценката и продажбата на жилището се извършва по реда на чл. 45. За възлагане на оценката наемателят на общинско жилище внася в касата на Общината депозит в размер на 102.26 евро (сто и две евро и 26 цента), като при осъществяване на продажбата, депозитът се приспада от продажната цена. При отказ от страна на наемателя да закупи жилището, депозитната вноска не му се възстановява.

(5) Общински жилища, които са къщи или етажи от къщи с прилежащи терени, не могат да се продават, освен на публичен търг, по реда предвиден в Наредбата по чл. 8 ал. 2 от ЗОС, след Решение на Общинския съвет.

Чл. 43. (1) Продажбата на жилища на лица по чл. 40, ал. 2, т. 3 се извършва от Кмета на общината, след решение на Общински съвет.

(2) Оценката и продажбата на жилищата се извършва по реда на чл. 45.

Чл. 44. (1) Продажбата на жилища на други лица (физически и юридически) по чл. 40, ал. 2, т. 4 се извършва от Кмета на общината, след решение на Общински съвет, на публичен търг, по реда, предвиден в Наредбата по чл. 8 ал. 2 от ЗОС.

(2) Началната тръжна цена се определя по реда, предвиден в Наредбата по чл. 8 ал. 2 от ЗОС, и се утвърждава от Общински съвет.

Чл. 45. (1) Оценката за продажба на жилищата се изготвя от независим лицензиран оценител. Редът и условията за възлагане извършването на оценката се определя от Кмета на община Габрово.

(2) Продажбата се извършва със заповед на Кмета на общината, след решение на Общински съвет, в което се определя продажната цена, която не може да бъде по-ниска от данъчната оценка на имота, както и ред и условия за заплащането ѝ.

(3) Ако в посочения в заповедта по ал. 2 срок за плащане, купувачът не плати дължимите суми, преписката се прекратява.

(4) След като купувачът извърши всички плащания, посочени в заповедта по ал. 2, се сключва договор за продажба, който се подписва от Кмета на общината и от купувача.

(5) Договорът за продажба се вписва от купувача в агенцията по вписванията, след което два екземпляра от вписания договор се представят в Община Габрово за отписване на имота от актовете книги за общинска собственост.

Чл. 46. Замяна на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти - собственост на държавата, на физически или юридически лица се извършва по реда на чл. 40 от ЗОС.

ГЛАВА СЕДМА

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНИ ЦЕНИ ЗА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 47. (1) Наемната цена за 1 кв. м. полезна площ се определя, като базисната цена се коригира с коефициент, в зависимост от конкретни показатели, съгласно Приложение 1.

(2) Наемната цена за 1 кв. м. на складовите помещения (мази, тавани) е в размер на 35 % от формираната по предходната алинея наемна цена за 1 кв. м. полезна площ.

(3) Месечната наемна цена за общинско жилище е сбор от определените по предходните две алинеи цени.

(4) За общински ведомствени жилища, изчислената по реда на ал. 3 месечна наемна цена се увеличава с 50 %.

(5) За общински социални жилища, изчислена по реда на ал. 3 месечна наемна цена се намалява с 50 %.

Чл. 48. (1) Когато наетото от едно лице, семейство или домакинство жилище е над нормите за жилищно задоволяване, съгласно чл. 3, ал. 1, разликата за всеки кв. м се заплаща в двоен размер по установената наемна цена за кв. м. полезна площ.

(2) Правилото по ал. 1 не се прилага, когато общината не разполага със свободно, отговарящо на нормите за жилищно задоволяване общинско жилище, за настаняване или пренастаняване на лицата.

Чл. 49. Определената по реда на чл. 47 и чл. 48 месечна наемна цена се увеличава с 10 % на всеки 12 календарни месеца.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. По смисъла на тази наредба:

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

2. „Домакинство” са две и повече лица, които живеят заедно в едно жилище или в част от жилище, както и едно лице, което живее в самостоятелно жилище, в стая,

или в част от нея към дадено жилище, живее на самостоятелен бюджет по отношение на разходите за хранене и разходите за задоволяване на други потребности.

3. „Родител, отглеждащ сам дете/деца“ е родител, който поради вдовство, развод или несклучване на брак се грижи сам за отглеждане на непълнолетните си деца, както и навършилите пълнолетие, ако продължават да учат, до придобиване на средно образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст (родени, припознати, осиновени, доведени, заварени, с изключение на сключилите брак).

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

5. „Жилищна площ“ е сборът от площите на помещенията в жилището с основно предназначение - дневни, спални, детски стаи и столови (без кухни-столови), измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи - стени и колони.

6. „Полезна площ“ представлява сумарната площ на всички помещения в жилището, мерена по вътрешните очертания на зидовете и цялата площ на балкони, лоджии, веранди и тераси. В полезната площ не се включва площта, заета от оградящите и разпределителните стени на жилището и площта на складовите помещения.

7. „Жилище“ е група от функционално и пространствено обединени помещения и отворени покрити и открити пространства, за задоволяване на жилищни нужди.

8. „Социално изключване“ е изтласкване на социални групи, общности или отделни индивиди в „покрайнините“ на социума, това е negliжиране, отнемане на социални или граждански права, игнориране, липса на видимост, липса на гласност, отказ за такива, много често ефектът на социално изключване е предхождан или съпровождан от икономическа маргинализация, отнемане на икономически възможности, а от там и автоматично включване на социални механизми на отхвърляне, или обратното, неприемането на групи и общности в социума, което води до тяхната икономическа маргинализация и от там до социалното им изключване.

9. „Деца с влошено здраве и увреждания“ по смисъла на чл. 16, ал. 1 са деца на възраст до 16 години с определен вид и степен на увреждане или деца на възраст от 16 до 18 години с определена степен на трайно намалена работоспособност, както и навършилите пълнолетие с определена степен на трайно намалена работоспособност, ако продължават да учат, до завършване на средното им образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст (родени, припознати, осиновени, доведени, заварени, с изключение на сключилите брак).

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

11. „Активно търсещ работа“ е всяко лице, което не е отказвало срещи с работодатели, организирани от поделение на Агенцията по заетостта, и самостоятелно е посещавало работодатели за постъпване на работа.

§ 2. Границите на зоните, посочени в Приложение 1, са тези, определени в Наредбата по чл.8, ал. 2 от ЗОС.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Тази наредба се издава на основание чл. 45а от ЗАКОНА ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, Насоки на Управляващия орган на Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014 - 2020 за кандидатстване по процедура на директно предоставяне на безвъзмездна финансова помощ BG16RFOP001-1.001-039 „Изпълнение на Интегрирани планове за градско възстановяване и развитие 2014-2020“ по Приоритетна ос 1: „Устойчиво и интегрирано градско развитие“ на Оперативна

програма „Региони в растеж“ 2014 - 2020 и е приета с Решение № 207/09.11.2017 г. на Общински съвет - Габрово и влиза в сила от 01.03.2018 г..

§ 2. С приемането на настоящата НАРЕДБА се отменя НАРЕДБА ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА (приета с Решение № 27/17.03.2005 г., изм. с Решение № 101/20.04.2006 г., изм. с Решение № 191/29.06.2006 г., изм. с Решение № 319/30.11.2006 г., изм. с Решение № 72/08.03.2007 г., изм. с Решение № 64/17.04.2008 г., изм. с Решение № 140/17.07.2008 г., изм. с Решение № 179/25.09.2008 г., изм. с Решение № 245/04.12.2008 г. изм. с Решение № 41/08.03.2012 г., изм. с Решение № 132/25.06.2015 г.).

§ 3. Започналите процедури за продажба на общински жилища до влизане в сила на настоящата НАРЕДБА се довършват по реда на отменената НАРЕДБА ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА (приета с Решение № 27/17.03.2005 г., изм. с Решение № 101/20.04.2006 г., изм. с Решение № 191/29.06.2006 г., изм. с Решение № 319/30.11.2006 г., изм. с Решение № 72/08.03.2007 г., изм. с Решение № 64/17.04.2008 г., изм. с Решение № 140/17.07.2008 г., изм. с Решение № 179/25.09.2008 г., изм. с Решение № 245/04.12.2008 г. изм. с Решение № 41/08.03.2012 г., изм. с Решение № 132/25.06.2015 г.).

§ 4. Съществуващите наемни правоотношения се привеждат от Кмета на общината в съответствие с настоящата Наредба в срок до 31.12.2018 г., чрез подписване на Допълнително споразумение с наемателите.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Към Решение № 217/24.11.2022 г.

§ 1. Наредбата за изменение и допълнение на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и настаняване в общински жилища влиза в сила, считано от 01.01.2023 г.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Към Наредба за изменение на нормативните актове на Общински съвет – Габрово във връзка с приемането на еврото като официална валута на Република България, приета с Решение № 72/29.04.2025 г. на Общински съвет – Габрово.

§ 1. Настоящата Наредба се приема на основание § 6, ал. 1 от Преходни и Заключителни разпоредби на Закона за въвеждане на еврото в Република България и чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 2, ал. 4 от Правилник за организацията и дейността на Общинския съвет - Габрово, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация.

§ 2. Наредбата се приема с Решение № 72 взето с протокол № 4 от 29.04.2025 г. на Общински съвет - Габрово.

§ 3. Настоящата Наредба влиза в сила от датата, определена в Решение на Съвета на Европейския съюз за приемането на еврото от Република България.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Към Решение № 174/30.07.2026 г.

§ 1. Наредбата за изменение и допълнение на Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и настаняване в общински жилища влиза в сила, считано от 01.09.2026 г.

§ 2. Наемната цена по съществуващи наемни правоотношения се актуализира с процент, както следва:

- с начална дата на настаняване в жилището до 12 месеца преди влизане в сила на наредбата - с 80%
- с начална дата на настаняване в жилището от 13 до 24 месеца преди влизане в сила на наредбата - с 60%
- с начална дата на настаняване в жилището от 25 до 36 месеца преди влизане в сила на наредбата - с 50%
- с начална дата на настаняване в жилището от 37 до 48 месеца преди влизане в сила на наредбата - с 40%
- с начална дата на настаняване в жилището от 49 до 60 месеца преди влизане в сила на наредбата - с 30%

§ 3. Съществуващите наемни правоотношения се привеждат от Кмета на общината в съответствие с настоящата Наредба в срок до 31.03.2027 г., чрез подписване на Допълнително споразумение с наемателите.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

*/изм. и доп. с Решение № 217/24.11.2022 г.,
изм. с Решение № 174/30.07.2026 г./*

Базисна цена на 1 кв. м полезна площ - 0.50 евро месечно

/изм. с Решение № 174/30.07.2026 г./

№	Показатели	Намаление %	Увеличение %
А.	Местонахождение на жилищата според зоните, в които попадат		
1	<i>/изм. с Решение № 174/30.07.2026 г./</i> Централна градска част	-	35
2	<i>/изм. с Решение № 174/30.07.2026 г./</i> Първа зона	-	25
3	<i>/изм. с Решение № 174/30.07.2026 г./</i> Втора зона	-	20
4	Трета зона	-	-
5	Четвърта зона, вкл. с. Яворец	12	-
Б.	Конструкция на сградите		
1	Жилище в паянтови и полумасивни сгради	-	-
2	Жилище в масивни сгради	-	12
3	Жилище в сгради с монолитни или сглобяеми стоманобетонни конструкции		7
В.	Разположение на жилищата във височина		
1	Втори етаж при двуетажна жилищна сграда	-	8
2	Втори и по-висок етаж, когато не е последен	-	7
3	Последен етаж при жилищни сгради на 3 и повече етажи	1	-
4	За жилище с височина на пода 0.30 м. под горното ниво на терена <u>Забележка:</u> Когато под жилището има гаражи, магазини, работилници или складови помещения, разположени над нивото на прилежащия терен на 2.40 м. и повече, се приема, че то е разположено на втория етаж.	1 за всеки пълни 10 см	-
Г.	Преобладаващо изложение на жилището (без сервизните помещения)		
1	Юг	-	4
2	Север	4	-
Д.	Локална инфраструктура		
1	За жилище в сграда над 5 етажа без асансьор	7	-
2	<i>/отм. с Решение № 174/30.07.2026 г./</i>		
3	За жилище без складово помещение (мази, тавани)	5	-
4	Без водопровод или канализация в жилището (използване на септични ями)	10	-
5	За жилище без баня	10	-
Е.	Определената наемна цена се коригира както следва:		

1	увеличава се месечният наем на лицата настанени в общински жилища по чл. 27	-	50
2	намалява се месечният наем на лицата настанени в социални общински жилища	50	-
Ж. Размер на гаранционна вноска			
1	<i>/изм. с Решение № 174/30.07.2026 г./</i> за боксониера - 130.00 евро		
2	<i>/изм. с Решение № 174/30.07.2026 г./</i> за едностайно жилище - 150.00 евро		
3	<i>/изм. с Решение № 174/30.07.2026 г./</i> за двустайно жилище - 200.00 евро		
4	<i>/изм. с Решение № 174/30.07.2026 г./</i> за тристайно жилище - 230.00 евро		
5	<i>/изм. с Решение № 174/30.07.2026 г./</i> за жилище с повече от три стаи - 250.00 евро		