

Н А Р Е Д Б А

№ 22

**ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ ЖИЛИЩНИТЕ НУЖДИ
НА ГРАЖДАНИ, НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА
ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ПРИ ОБЩИНА ГЛАВИНИЦА**

2011 г.

Глава първа ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1. С тази наредба се определят условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняването под наем и продажбата на общински жилища, в съответствие със Закона за общинската собственост и другите разпоредби на действащото законодателство.

Чл.2. (1) Управлението и разпореждането с общинския жилищен фонд се осъществява от Кмета на общината в съответствие с разпоредбите на настоящата Наредба и конкретните решения на Общинския съвет.

(2) Организацията и контролът на дейностите по ал.1 се осъществяват от Кмета на общината.

(3) Кметовете на кметства и кметски наместници контролират дейностите по ал.1 на територията на съответните населени места.

Чл.3. (1) В осъществяване на дейността си по чл.2 Кметът на общината се подпомага от комисия, назначена с негова заповед.

(2) Комисията определя вътрешните правила за организацията и дейността си, които се утвърждават от Кмета на общината.

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

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

(2) Жилищата по ал.1 се определят от Общинския съвет по предложение на кмета на общината и могат да се променят съобразно потребностите в общината.

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

(4) Забраната по чл. 4, ал. 4 не се прилага в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията за настаняване в жилища за отдаване под наем. В тези случаи използването на общинските жилища за нежилищни нужди е допустимо след промяна на предназначението им по реда на ЗУТ.

Глава втора УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл.5. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл.3, ал.1, т.1 от настоящата наредба имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище, вила или не повече от 1/6 идеални части от такива имоти на територията на цялата страна, годни за постоянно обитаване;

2. не притежават жилищен или вилен парцел в района на населеното място и в районите на населените места от 0, I и II функционален тип; парцели в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км от морската брегова ивица;
3. не са прехвърляли имоти по т.1 и т.2 на други лица след 1 юни 1996 год. с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел;
4. не притежават друго имущество на обща стойност по – голяма от 2/3 от пазарната цена на жилището;
5. да имат брутен месечен доход на член от семейството до 1,5 минимални работни заплати за едночленните семейства, а за тричленни и с по-голяма численост семейства – до 1 минимална работна заплата за член от семейството;
6. имат настоящ адрес в гр. Главиница през последната 5 (пет) години без прекъсване с изключение на случаите по чл.43, т.2 и т.3 от ЗОС и селата;
7. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано по чл.46, ал.1, т.1, т.2, т.3, т.4, т.5 и т.8 от ЗОС, освен ако са изтекли повече от 3 години от освобождаването на жилището;
8. да нямат парични задължения към общината.

(2) Обстоятелствата по чл.5, ал.1, т.1 и т.2 се установяват с удостоверение, по т.3, т.4 и т.6 – с декларация, по т.5 със служебна бележка за дохода, по т.7 и т.8 – с удостоверение от общината.

Чл.6(1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.5, се подреждат в зависимост от степента на жилищните им нужди в следните групи:

1. лица, жилищата на които са възстановени на бившите им собственици по реда на чл.7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени имоти;
2. наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция;
3. граждани, не заемащи жилищна площ и ползващи не по-малко от година за жилище не жилищни помещения, като бараки, изби непригодни тавански помещения и такива, негодни за обитаване, вредни в санитарно хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения за това ред;
4. семейства, наемащи жилищни помещения въз основа на свободно договаряне;
5. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл.13 от Настоящата наредба.

(2) Заемането на помещения по ал.1, т.3 е основание за еднократно установяване и степенуване на жилищната нужда на обитателите. Повторното им обитаване от други наематели не поражда права за ново определяне на жилищната нужда.

(3) При подреждане на семействата в една и съща група се дава предимство на:

1. семейства с две и повече деца;
2. самотни родители на непълнолетни деца;
3. семейства, в които един от членовете е с призната I или II група инвалидност;
4. млади семейства;
5. семейства, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия.

Чл.7. (1) Ежегодно се съставя картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл.6, ал.1 от тази наредба.

(2) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на заявление по образец, утвърдена от кмета на общината, в която се посочва:

1. броят, трите имена, възрастта и продължителността на адресната регистрация на членовете на семейството;
2. жилищните условия, при които живее семейството към момента на подаване на молбата; вписват се данни за вида /жилищна, не жилищна/, площта и собствеността на обитаваните помещения;
3. извършени сделки с недвижими имоти по чл.5, ал.1, т.1 и т.2 от настоящата наредба.;
4. притежаваното имущество по чл.5, ал.1, т.4 от настоящата наредба.
5. общият брутен годишен доход на членовете на семействата за последната година, формиран от заплати, пенсии и социални помощи, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, приходи от земеделски земи и др.;
6. данни за предишни вписвания в картотеките.

(3) Документите за картотекиране се подават в срок до 31 декември.

Чл.8. (1) Комисията по чл.3, ал.1 от Настоящата наредба разглежда в срок до 20 януари подадените молби и декларации, взема решение за включване или не включване на гражданите в картотеката и определя степента на жилищните нужди на отделните семейства по групи и подгрупи, съгласно чл.6 от Настоящата наредба.

(2) Проектно -списъкът по ал.1 се обявява до 31 януари на определено за целта място в общината. В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка до Кмета на общината.

(3) Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от Кмета на общината, който се произнася с окончателно решение. Утвърдения от него списък се изнася на информационна табла в общината.

Чл.9. Картотекираните граждани са длъжни при промяна на данните по чл.7, ал.2 и на условията по чл.5, ал.1 да уведомят писмено общината в едномесечен срок чрез подаване на нова декларация.

Чл.10. (1) Изваждат се от картотеката:

1. придобилите имоти по чл.5, ал.1, т.1 и т.2;

2. гражданите, които започват индивидуално жилищно строителство или са включени в жилищностроителни кооперации;
3. настанени в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл.13 от тази наредба.

(2) Гражданите, посочили неверни данни или необявили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл.5, ал.1, чл.6, ал.1, чл.7, ал.2 и чл.10, ал.1, т.2 носят наказателна отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от 5 години.

(3) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.3, ал.1. Решението се съобщава и се обжалва по реда на Административно процесуалния кодекс.

Чл.11. Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в срок от 5 години.

Чл.12. Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани не се променя в течение на годината, освен при условията на чл.9 от Настоящата наредба и служебно от комисията по чл.3, ал.1.

Глава трета

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл.13. (1) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване при настаняване в общинско жилище:

1. на едночленно и двучленно семейство – до 20 кв.м жилищна площ /гарсонiera/;
2. на тричленно семейство – до 40 кв.м жилищна площ /двустаен апартамент/;
3. на четиричленно семейство – до 50 кв.м жилищна площ /двустаен разширен или тристаен апартамент/;
4. на семейства с 5 и повече членове – до 60 кв.м жилищна площ /тристаен разширен апартамент/.

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

(3) Настаняването в жилища с по-малка площ от определената в т.1 може да става само със съгласието на картотекираното семейство, изразено писмено.

(4) За задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна жилищна площ /стая/ до 15 кв.м в следните случаи:

1. когато член от семейството страда от неизлечима болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърден от Министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице;
2. на млади семейства;
3. на семейство, с които са живели непрекъснато в едно домакинство през последните две или повече години и продължават да живеят пълнолетни низходящи и възходящи, които не притежават жилищен или вилен имот в страната.

(5) Когато жилището надвишава нормите за жилищно задоволяване по предходните алинеи, за жилищната площ над тези норми се заплаща наемна цена в двоен размер спрямо определената по чл.22 от настоящата наредба.

Чл.14. В едно жилище се настанява само едно семейство.

Чл.15. Настаняването на картотекираните граждани продължава и след приключване на календарната година до утвърждаване на новия списък за следващата година.

Чл.16. При издаване на настанителна заповед картотекираните граждани подават нова декларация за обстоятелствата по чл.5, чл.6, ал.1 и чл.7, ал.2 от настоящата наредба. Настъпилите промени, ако има такива, се вземат предвид при настаняването.

Чл.17. (1) Настаняването се извършва със заповед на Кмета на общината.

(2) Заповедта има действие за всички членове на семейството.

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

(4) Ако настаненото лице в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта не заеме жилището, органът, издал заповедта може да я отмени, а лицето губи право да бъде картотекирано в срок от 5 (пет) години.

Чл.18. (1) Въз основа на настанителната заповед Кмета на общината или изрично упълномощено от него длъжностно лице сключва писмен договор за наем със срок до 3 години.

(2) След изтичане срока на договора, ако наемателите отговарят на условията за настаняване, договора се подновява за още 3 години със Заповед на кмета на Общината.

(3) В случаите на просрочване на плащанията по договорите за наем, наемателите дължат лихва за просрочие в размер на основния лихвен процент, определен от УС на БНБ, плюс 10 пункта надбавка.

Чл.19. При промяна на жилищната нужда, определена съгласно нормите за жилищно задоволяване по чл.13, на настаненото семейство може да бъде предоставено под наем друго жилище съобразно наличния жилищен фонд.

Чл.20. (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. не плащане на наемната цена или консумативните разходи за повече от 3 (три) месеца;
2. извършване на ново строителство, надстройкаване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения;
3. нарушаване на добрите нрави;
4. не полагане на грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
5. прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица;
6. изтичане срока на настаняване;
7. отпадане на условията за настаняване на наематели в общинско жилище;
8. използване на жилището не по предназначение;
9. неползване на жилището от настаненото лице за повече от три месеца по неизвестни причини и до шест месеца по обективни причини.

10.при установяване на нарушения на обстоятелствата по чл.5 от тази Наредба.

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

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

(4) Заповедта по ал.2 може да се обжалва пред Административен съд по реда на Административно процесуалния кодекс.

(5) Ако общинското жилище не бъде освободено доброволно, то се изземва по административен ред със Заповед на кмета на община Главиница, която се изпълнява със съдействието на органите на полицията.

(6) Свободните общински жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията на чл.43 и чл.45 от ЗОС, могат да се отдават под наем при условия и ред определени от Общински съвет – Главиница.

1. Въз основа на резултатите от търга Кмета на общината сключва договор за наем, чиито срок не може да бъде по-дълъг от 3 (три) години.

2. Срокът на договора по т.1 не може да бъде удължен.

3. Наемните правоотношения се прекратяват със заповед на Кмета на общината, в която се посочват основанията за прекратяване и срока за опразване, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

Чл.21. Наемната цена се определя по цени, приети от Общинския съвет и се актуализират при промяна размера на минималната работна заплата.

Глава четвърта

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл.22. (1) Във ведомствени жилища се настаняват специалисти, работещи в общинската администрация и в звена на бюджетна издръжка докато работят в тях, ако те и членовете на семейството им не притежават годно за постоянно обитаване жилище или вила в населеното място. Броят, вида и местонахождението на ведомствените жилища се определя по реда на чл.4, ал.2 от тази наредба.

(2) При условията на ал.1 във ведомствените жилища могат да бъдат настанявани и специалисти, работещи по международни програми, спогодби и проекти, по които Община Главиница е страна.

Чл.23. (1) Настаняването във ведомствените жилища се извършва със заповед на Кмета на общината, въз основа на която се сключва договор за наем за срок до 3 /три/ години.

(2) В случаите на просрочване на плащанията по договорите за наем, наемателите дължат лихва за просрочие в размер на основния лихвен процент, определен от УС на БНБ, плюс 10 пункта надбавка.

Чл.24. След изтичане срока на договора, ако наемателите отговарят на условията за настаняване, договора се подновява за срок до 3 години.

Чл.25. Наемната цена се определят от общинския съвет и се актуализира при промяна на минималната работна заплата.

Чл.26. Наемните правоотношения се прекратяват по реда на чл.20 от тази наредба.

Глава пета **НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА**

Чл.27(1). В резервните жилища се настаняват за срок не по-дълъг от 2 години лица, жилищата на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии и семейства, на които са налице остри социални или здравословни проблеми.

(2) Лицата по чл.27 подават молба за настаняване до Кмета на общината;

(3) Настаняването се извършва със заповед на Кмета на общината, в която се определя местоположението на резервното жилище, основание за настаняване, трите имена и ЕГН на лицето и броя на членовете на семейството, срока на настаняване, размера на плащане на наемната цена. Въз основа на заповедта се сключва договор за наем от кмета на общината.

(4) В случаите на просрочване на плащанията по договорите за наем, наемателите дължат лихва за просрочие в размер на основния лихвен процент, определен от УС на БНБ, плюс 10 пункта надбавка.

(5) Наемните правоотношения се прекратяват по реда на чл.20 от тази наредба.

Глава шеста **УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА**

Чл.28. (1) Въз основа на подадена молба за закупуване, жилища, определени за продажба могат да се продават на:

1. Правоимащи по ЗУЖВГМЖВ;
2. лица, чиито жилища са предвидени да бъдат отчуждавани по реда на глава трета от ЗОС;
3. други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, определени в настоящата наредба.
4. служители, настанени във ведомствени жилища, които имат не по-малко от 5 години стаж без прекъсване в общинската администрация.

(2) Резервните общински жилища не могат да се продават .

Чл.29. (1) Наемател на общинско жилище, който е настанен в него по административен ред може да го закупи, ако отговаря на следните условия:

1. *(отм. с решение №423/28.12.2018 г.);*
2. Да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище;

3. Да е наемател на общинско жилище и да има настанителна заповед за не по-малко от пет години без прекъсване;
4. Да обитава общинско жилище, предназначено за продажба;
5. Да е подал писмена молба за закупуване на жилището до Кмета на общината.

(2) Наематели - правоимащи спестители, включени в окончателния списък по чл.7 от ППЗУЖВГМЖСВ могат да закупят жилището, в което са настанени по реда на ЗУЖВГМЖСВ и ППЗУЖВГМЖСВ.

Чл.30.(1) Продажба на общински жилища на лицата по чл.29, ал.1 се извършва с решение на Общинския съвет без търг или конкурс след подадено заявление до кмета на общината. Към заявлението се прилагат настанителна заповед, декларации за семейно и имотно състояние и платежен документ за платена такса за изготвяне на пазарна оценка на имота.

(2) Цената на общинските жилища по ал.1 се определя като пазарна цена от независим лицензиран оценител, при провеждане на търгове тя се приема за начална тръжна цена. С решение на Общинския съвет цената може да бъде завишена.

(3) Продажбата не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка.

Чл.31. (1) Продажбата се извършва със заповед на Кмета на Общината, в която се посочват: способа за продажба, вида, административния адрес на жилището, купувача, цената, срока за извършване на основното плащане и другите дължими плащания. Заповедта се издава въз основа на решение на Общинския съвет.

(2) Заповедта се връчва на купувача срещу подпис.

(3) Плащанията по ал.1 се извършват в едномесечен срок от връчване на заповедта. В случай, че купувача не спази указания в ал.1 срок се приема, че той се отказва от закупуване и преписката се прекратява със заповед на Кмета на общината, с която се отменя и заповедта по ал.2.

(4) След като купувачът извърши плащането на цената и на дължимите такси, данък и режийни разноски в срока, посочен в заповедта по ал. 1 се изготвя договор за продажба в три екземпляра.

(5) Договорът се подписва от Кмета на общината и от купувача. Продажбата се счита за извършена от датата на плащане на имота.

(6) Договорът за продажба се вписва от купувача в Службата по вписванията към Агенцията по вписванията по местонахождението на имота. Един екземпляр от вписания договор се представя в отдел "Общинска собственост" за отписване на имота от актовете книги за общинска собственост.

(7) При прекратяване на преписката по вина на Купувача, Кмета на общината прави предложение пред Общинския съвет за промяна на предназначението на общинската жилище от жилище за продажба в жилище за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди, а наемателя губи правото си за закупуване на жилището за срок от 5 (пет) години.

Чл.32. (1) Замяната на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти – собственост на държавата, на физически или юридически лица се извършва по реда на Наредба № 3 на Общински съвет – Главиница.

(2) Въз основа на решението на общинския съвет Кметът на общината издава заповед и сключва договор.

(3) Замяна на общински жилища с нежилищни имоти се допуска само ако има свободни общински жилища, за настаняване в които няма нуждаещи се граждани или ако върху имота, придобит в резултат на замяна ще се изградят социални жилища.

Чл.32а (1) Право на строеж върху имоти – частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, може да се учредява без търг или конкурс за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, при условия и по ред, определени в наредбата по чл.45а, ал.1. Цената на правото на строеж се определя от Общинския съвет.

(2) Правото на строеж по ал.1 не може да се прехвърля на трети лица.

(3) Жилищата, придобити по реда на ал.1, не могат да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок от 15 години.

(4) Нарушаването на забраните по ал.2 и ал.3 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

(5) При разваляне на договора лицата, нарушили забраните по ал.2 и ал.3, нямат правата по чл.72 – 74 от Закона за собствеността.

Глава седма АДМИНИСТРАТИВНО – НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.33. *(отм. с решение № 43/08.01.2016 г.).*

Чл.34.(1) *(отм. с решение № 43/08.01.2016 г.).*

(2) *(отм. с решение № 43/08.01.2016 г.).*

(3) *(отм. с решение № 43/08.01.2016 г.).*

(4) *(отм. с решение № 43/08.01.2016 г.).*

(5) *(отм. с решение № 43/08.01.2016 г.).*

(6) *(отм. с решение № 43/08.01.2016 г.).*

(7) *(отм. с решение № 43/08.01.2016 г.).*

Глава осма ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. “Млади семейства” по смисъла на тази наредба са семейства, в които и двамата съпрузи не са навършили 35 години към датата на решението на комисията по чл.31, ал.1.

§2. “Самотни родители на непълнолетни деца” по смисъл на тази наредба са родители, които поради вдовство, развод или не сключване на брак се грижат сами за отглеждането на непълнолетните си деца.

§3. “Жилищна площ” по смисъла на тази наредба е сборът от площите на помещенията на жилището с основно предназначение – дневни, спални, детски стаи и столови /без кухни – столови/, измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи – стени и колони.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§4. Тази наредба се приема на основание чл.45а, ал.1 от ЗОС.

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

§6. Настоящата Наредба е приета с Решение № 362 по протокол № 43 от 31.03.2011 год. на Общински съвет Главиница и влиза в сила от датата на приемането ѝ.

§7. Измененията в настоящата Наредба № 22 са приети с Решение №43 от протокол № 7/ 08.01.2016 год. и влизат в сила от датата на приемането им.

§8. Измененията по настоящата Наредба №22 са приети с Решение № 423 от Протокол №52/28.12.2018 год. на Общински съвет гр. Главиница и влизат в сила от датата на приемането им.

...../nn/.....

Месут Алиш

/Председател на ОбС гр. Главиница/