Н А Р Е Д Б А по чл.45а , ал.1 от Закона за общинската собственост за условията и редът за установяване на жилищни нужди и настаняване под наем в общински жилища

Глава първа
ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. С тази наредба се уреждат условията и редът по прилагането на Закона за общинската собственост относно настаняване под наем и продажба на общински жилища .

Чл. 2.ал.1 По своето предназначение общинските жилища са :

1.за настаняване 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

Ал.2.Жилищата по ал.1 се определят от общинския съвет по предложение на Кмета на общината и могат да се променят съгласно потребностите на общината .

Ал.3.Предоставянето и използването на жилища за нежилищни нужди се забранява

Глава втора
НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА ЖИЛИЩА - ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Чл. 3. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища по чл. 42, ал. 1, т. 1 от закона имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване;

2. не притежават жилищен или вилен парцел в района на населеното място, в районите на населени 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 2 на други лица след 13 март 1990 г. с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел;

4. не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденти, земеделски земи, жилищни, вилни имоти и парцели извън тези по т. 1 и 2, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и други основни и оборотни фондове и средства .

5. ~~една четвърт от общия годишен доход на гражданите и техните семейства не може да покрие разхода за пазарната наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите му, съгласно нормите за жилищно задоволяване, определени с чл. 17~~; **/отменен с Решение №575 / 22.12.2014 година на Общински съвет /**

6. имат адресна регистрация в населеното място.

7. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано по чл. 36, ал. 1, т. 1, 3 и 4 от Закона за наемните отношения или по чл. 46, ал. 1, т. 1, 3 и 4 от Закона за общинската собственост, освен ако са изтекли повече от 2 години от освобождаване на жилището.

(2) Обстоятелствата по чл. 5, ал. 1, т. 1 - 5 се установяват с декларация на гражданите, а по т. 6 и 7 - от комисията по чл. 9.

Чл. 4. (1) Стойността на притежаваното имущество по чл. 3, ал. 1, т. 4 се определя, както следва:

1. за моторни превозни средства, селскостопански машини и други - по застрахователната им стойност;

2. за земеделските земи - по Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи; за жилищни и вилни имоти по пазарни цени

3. за дялово участие в търговски дружества - в размер 50 на сто от цената на придобиването;

4. за фабрики и други обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения - по оценки, извършени от лицензирани експерти съгласно Наредбата за оценка на обектите, подлежащи на приватизация;

5. за акции, котирани на фондовата борса - по пазарната им цена.

(2) Оценките на притежаваното недвижимо имущество по ал. 1 се

извършват от съответните служби на общинската администрация по местонахождение на имота, за което гражданите заплащат режийни разноски в размер 0,5 на сто от стойността на имота. Средствата се внасят във фонд "Жилищно строителство" на общините. Условията и редът за набиране и разходване на средствата във фонд "Жилищно строителство" се определят с наредба на министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на финансите.Към притежаваното имущество се включват и наличните парични средства, включително и тези по жилищноспестовните влогове и дивидентите.

Чл. 5. (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл. 3, се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. граждани, които следва да освободят заеманите от тях жилища и помещения, собствеността върху които се възстановява по Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти и по други закони за възстановяване на собствеността;

2. незаемащи жилищна площ и ползващи не по-малко от година за жилища нежилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.;

3. живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения за това ред;

4. семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне;

5. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл. 17.

(2) Заемането на помещенията по ал. 1, т. 2 и 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 лицата и 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 и II група инвалидност;

4. млади семейства;

5. семейства или лица, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия.

Чл. 6. (1) В общината се съставя и поддържа картотеки на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл. 3.

(2) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на молба и декларация по образец, утвърден от кмета на общината, в които се посочват:

1. броят, трите имена, възрастта и продължителността на адресната регистрация на членовете на семейството;

2. жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на молбата; вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), размера и собствеността на обитаваните помещения;

3. извършени сделки с недвижими имоти по чл. 3, ал. 1, т. 3;

4. притежавано имущество по чл. 3, ал. 1, т. 4;

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

6. данни за предишни вписвания в картотеките.

(3) По решение на общинския съвет картотеки на нуждаещи се от жилища граждани могат да се съставят и поддържат и в кметствата.

Чл. 7. (1) Кмета на общината назначава комисии за картотекиране на нуждаещите се граждани, в които се включват служители от общинската администрация (технически специалисти, юристи, лекари и др.) и одобряват правила за тяхната работа.

(2) Комисията по ал. 1 разглежда в двумесечен срок подадените молби и декларации, вземат решение за включване или невключване на гражданите в картотеките и определят степента на жилищната нужда на отделните семейства (лицата) по групи и подгрупи съгласно чл. 5.

(3) Решението на комисията се съобщава и се обжалва по реда на Закона за административното производство.

Чл. 8. Гражданинът остава картотекиран като нуждаещ се от жилище и когато:

1. е повикан на срочна военна служба;

2. учи в друго населено място или извън страната;

3. работи в друго населено място или извън страната.

Чл. 9. (1) Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни при промяна на данните по чл. 6, ал. 2, т. 1 и 2 и на условията по чл. 3 да уведомят в едномесечен срок писмено съответната община чрез попълване на нова декларация

(2) Гражданите, 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.

(3) При предоставяне на ведомствено жилище или жилище на търговско дружество за настаняване или закупуване на картотекиран гражданин ведомството, съответно търговското дружество, уведомява в едномесечен срок общината по местоживеене на работника или служителя.

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

1. придобилите имоти по чл. 3, ал. 1, т. 1 и 2;
2. включените в строителството по чл. 9, ал. 2;
3. настанените в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл. 15.

(2) Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл. 3, ал. 1, чл. 5, чл. 6, ал. 2, т. 1, 2 и 6 и чл. 9, ал. 2, носят 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. 9. Решението се съобщава и се обжалва по реда на Закона за административното производство.

Чл. 11. Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общинските картотеки до 5 години след изваждането им от картотеката.

Чл. 12. (1) Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се актуализира всяка година. Тя не се променя в течение на годината освен при условията на чл. 9, ал. 1 и служебно от комисията по чл. 7 с протокол.

(2) Въз основа на определената към 31 декември на предходната година поредност по групи и подгрупи, броя и вида на жилищата, които ще се разпределят през годината, комисиите по чл. 7 изготвят проект на годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

(3) При изготвяне на списъка по ал. 2 се вземат предвид броят и видът на новоизградените общински жилища, на тези, които се очаква да бъдат освободени през годината, и на придобитите по силата на сключени договори и на други правни сделки.

(4) Проектосписъкът по ал. 2 се обявява до 20 януари на определеното за целта място в общината. В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка.

(5) Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от кмета на общината. Утвърденият от него списък може да се обжалва пред общинския съвет в 7-дневен срок от утвърждаването му. Общинският съвет се произнася по жалбите на следващото си заседание, но не по-късно от 1 месец след изтичане на срока за обжалване, и решението му е окончателно.

Чл. 13. (1) Жилищата за настаняване на гражданите, включени в списъка по чл. 12, ал. 2, се определят по нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 15.

(2) Настаняването на гражданите от списъците по чл. 12, ал. 5 и 6 продължава и след приключване на календарната година до утвърждаването на нови списъци за следващата година.

(3) Гражданите, включени в списъците от предходната година и неполучили жилища, се включват в началото на списъка през текущата година при спазване на установената поредност, освен ако има промяна на условията по чл. 3, на групите по чл. 5 и на данните по чл. 6.

(4) Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината .

(5) В настанителната заповед органите по ал. 2 определят: редът за предаване и приемане на имота; правата и задълженията на наемателя и наемодателя; наемната цена; срокът; отговорността при неизпълнение; поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

Чл. 14 (1) Гражданите, настанени под наем в жилища по чл. 42, ал. 1, т. 1 от закона , представят ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл. 3, ал. 1, чл. 5 и 6.

При изменение на данните и условията по чл. 5 и 6, водещо до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл. 15, наемателите се пренастаняват в други жилища.

Чл. 15. (1) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

1. на едночленно семейство - до 25 кв. м жилищна площ;
2. на двучленно семейство - до 40 кв. м жилищна площ;
3. на тричленно и четиричленно семейство - до 55 кв. м жилищна площ;
4. на семейство сби 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) За задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна жилищна площ (стая) до 15 кв. м:

1. на хабилитирани научни работници, които не притежават помещения или ателиета за упражняване на научна и творческа дейност;
2. когато член от семейството страда от болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърден от министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице;
3. на млади семейства;
4. на семейство, с което са живели непрекъснато в едно домакинство в продължение на 2 и повече години и продължават да живеят пълнолетни низходящи и възходящи, които не притежават жилищен или вилен имот в страната.

(4) Когато жилището надвишава нормите за жилищно задоволяване по предходните алинеи, за жилищната площ над тези норми се заплаща по-висока наемна цена в размер, определен от общинския съвет.

Чл. 16. В едно жилище се настанява само едно семейство.

Чл. 17. Преди издаване на настанителната заповед гражданите подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 3, 5 и 6. Настъпилите промени се вземат предвид при настаняването.

Чл. 18. (1) Заповедта по чл. 13, ал. 4 се издава за свободни от наематели жилища, както и за новопостроени жилища, за които е издадено писмено разрешение за ползване по установения ред.

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

(3) Заповедта се връчва по реда на Гражданския процесуален кодекс и влиза в сила от датата на фактическото предаване на жилището. В съобщението се насрочва датата за фактическото предаване.

(4) Влезлите в сила заповеди се изпълняват от служба "Дирекция управление на собствеността".

(5) Ако настаненото лице в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта не заеме жилището, органът, издал заповедта, може да я отмени.

Чл. 19. При промяна на жилищната нужда, определена съгласно нормите за жилищно задоволяване по чл. 17, на настаненото семейство може да се предостави под наем друго жилище съобразно наличния жилищен фонд.

Чл. 20. Запазват се наемните правоотношения с лицата, които:

1. заемат изборна длъжност в органите на държавна власт или в органите на местното самоуправление в друго населено място;
2. с решение на Министерския съвет или на друг държавен или общински орган са временно на работа в друго населено място в страната или вън от нея;
3. са повикани на срочна военна служба;
4. са осъдени да изтърпят наказание "лишаване от свобода".

ГЛАВА ТРЕТА

ОБЩИНСКИ РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл.21. (1) В резервните жилища се настанявт за срок не по-дълъг от две години граждани по чл. 45, ал. 1, т. 1, 2 от ЗОС.

(2) Лицата по ал. 1 подават молба за настаняване до кмета на общината чрез служба „Общинска собственост".

(3) Дирекция „Управление на собствеността" установява наличието на обстоятелствата по чл. 45, ал. 1 от ЗОС и подготвя проект за настанителна заповед, който представя на кмета на общината.

(4) Настаняването се извършва от Комисията по жилищно настаняване с Решение след , което се издава заповед от кмета на общината, в която се определят: видът и местонахождението на резервното жилище, основанието за настаняване, трите имена и ЕГН на настаненото лице и броят на членовете на семейството, срокът за настаняване, размерът и начинът на плащане на наемната цена.

Чл. 22. Регистрирането и отчитането на резервните жилища се осъществява от служба „Дирекция управление на собствеността".

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

ОБЩИНСКИ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл. 23. В общинските ведомствени жилища се настаняват временно - до прекратяване на трудовото им правоотношение, щатни служители в общинската администрация, които отговарят на условията за настаняване в общински жилища за отдаване под наем и имат не по-малко от една година трудов стаж в общинската администрация.

Чл. 24 (1) Комисия по жилищно настаняване , настанява в общински ведомствени жилища.

(2) Комисията има за задача да разглежда молбите за настаняване по чл. 23 и да прави мотивирани предложения за настаняване .

Чл. 25. Настаняването във ведомствените жилища се извършва с решение на комисията ,след което се издава Заповед на Кмета на общината.

ГЛАВА ПЕТА

ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ЗА ПРОДАЖБА

Чл. 26(1) В Годишната Програма за разпореждане с общинска собственост се определят общинските жилища, които могат да се продават на:

1. Наематели, настанени в тях по административен ред.
2. Други лица след провеждане на търг по глава осма от НРПУРОИ в община Доспат.

(2) Дирекция „Управление на собствеността " след проучване на наличния жилищен фонд подготвя списък на жилищата и ги включва в Програмата за разпореждане с общинска собственост, които се предлагат да бъдат определени за продажба. В списъка се включват предварително жилищата:

1. Намиращи се в сгради - етажна собственост, в които повече от две трети от обектите са собственост на физически или юридически лица.
2. Намиращи се в сгради, чийто срок на амортизация е изтекъл и е повече от 25 години.

(3) В списъка по ал. 2 не могат да се включват жилищата по чл. 48 от ЗОС. Тези жилища не могат да бъдат предмет и на замяна. Не могат да се продават и жилища, в които са настанени две или повече семейства, които не образуват домакинство.

(4) Списъкът включен в Програмата за разпореждане с общинската собственост по ал. 2 се предоставя на кмета на общината, който го внася за разглеждане в Общинския съвет.

(5) На базата на направеното предложение Общинският съвет определя жилищата за продажба .

Чл. 27 (1) Наемател на общинско жилище, който е настанен в него по административен ред, може да го закупи, ако отговаря на следните условия:

1. Да е български гражданин.

2. Да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, установени в глава втора от ППЗОС.

3. Да е наемател на общинско жилище на основание на настанителна заповед не по-малко от една година без прекъсване.

4. Да обитава общинско жилище, предназначено за продажба с включване в списъка по чл. 26, ал. 2.

5. Да е подал писмена молба за закупуване на жилището до кмета

6.Да е правоимащ по Закона за уреждане правата на гражданите с многогодишни спестовни влогове.

Чл. 28. Цените на жилищата, предназначени за продажба на лицата по чл. 47, ал. 1, т. 1 и 2 от закона, се определят от общинския съвет по пазарни цени с оценка на Лицензиран оценител на имоти ,като цената не може да е по ниска от Данъчната оценка на имот

Чл. 29 (1) Продажбата на общински жилища по чл. 26, ал. 1,т. 1 се извършва по писмена молба на наемателите до кмета на общината чрез Дирекция „ Управление на собствеността". Към молбата се прилагат настанителна заповед и декларация за семейно и имотно състояние.

(2) Служба „Общинска собственост" проучва дали са налице условията по чл. 26, ал. 1 и чл. 27, ал. 1 и възлага изготвянето на оценка на Лицензиран оценител на имоти.

(3) След изготвяне на оценката Дирекция „Управление на собствеността" изготвя мотивирано предложение за продажба, което се предоставя на кмета на общината.

(4) Продажбата се извършва със заповед на кмета на общината след Решение на общински съвет , в която се посочват: видът и административният адрес на жилището, купувачът, цената и другите дължими плащания, както и начинът, и срокът на плащане.

(5) Заповедта се връчва на купувача срещу подпис.

(6) Ако в посочения в заповедта по ал. 4 срок за плащане купувачът не приведе дължимите суми, се счита, че той се е отказал от закупуване и преписката се прекратява със заповед на кмета на общината, с което се отменя и заповедта по ал. 4.

(7) След като купувачът извърши плащането на цената и на дължимите данъци, такси и режийни разноски в срока, посочен в заповедта по ал. 4, служба „Общинска собственост" изготвя проект за договор за продажба в три екземпляра.

(8) Проектът за договор се подписва от кмета на общината и от купувача. Продажбата се счита за извършена от датата на плащане на имота.

(9) Договорът за продажба се вписва от купувача в Службата по вписване по местонахождение на имота, след което единият екземпляр от нотариално вписания договор се предоставя в служба „Общинска собственост" за отписване на имота от актовите книги за общинска собственост.

ГЛАВА ШЕСТА
ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ПРОВООТНОШЕНИЯ

Чл. 30. (1) Наемните правоотношения *се* прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена или на консумативните за повече от три месеца;
2. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт и реконструкция, когато се засягат обитавани помещения;
3. нарушаване на добрите нрави;
4. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
5. прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица,

6. изтичане на срока за настаняване;
7. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
8. използване на жилището не по предназначение.

(2) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал Настанителната заповед. В заповедта се посочват основанието за прекратяване на наемното Правоотношение и срокът за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месен.

(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 наема!слят отговаря на условията за настаняване.

(4) При изтичане на срока на настаняване наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище.

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

ГЛАВА СЕДМА
ЗАМЯНА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.31. (1) .Замяна на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти – собственост на държавата, на физически или юридически лица, се извършва при условията и реда на чл. 40, освен в случаите по ал. 2.

(2) Замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от общинския съвет, се извършва шепне на общинския съвет по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2. Замяната се извършва по данъчната оценка на заменяните жилищни имоти. По този ред замяна може да е изшвършена само еднократно и само за един жилищен имот - собственост на физическо лице с един общински жилищен имот

(4)Замяната на общински жилища с нежилищни имоти се допуска само ако има свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, оговарящи на условията по чл. 43 и 45 от ЗОС или ако върху имота, придобит в резултат на замяната ще се изградят социални жилища.

ГЛАВА ОСМА
ПРАВО НА СТРОЕЖ НА СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА

Чл. 32 (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 направени предложения от Комисията за жилищно настаняване. Цената на правото на строеж се определя по пазарни цени и се приема с Решение на Общински 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 15 години.
(4) Нарушаването на забраните по ал. 2 и 3 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.
(5) При разваляне на договора лицата, нарушили забраните по ал. 2 и 3, нямат правата по чл. 72 - 74 от Закона за собствеността.

Чл.33.Свободни жилищни парцели могат да се продават с Решение на Общински съвет по реда глава осма от НРПУОИ в община Доспат чрез публично оповестен конкурс или търг.

ГЛАВА ДЕВЕТА
Преходни и Заключителни разпоредби

Настоящата наредба е приета с Решение № 394 взето с протокол №41 /29.06.2010 година и влиза в сила след Влизане в сила на Решение № 394

Председател на Общински съвет

РУМЕН МЕНКОВ ТЕРЗИЕВ