

НАРЕДБА

за реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд и гаражи - общинска собственост

Чл. 1 С тази наредба се определя реда за управление и разпореждане с жилища от общинския жилищен фонд и гаражите - общинска собственост.

ГЛАВА ПЪРВА

УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ И ГАРАЖИ

Чл. 2 (1) В общинския жилищен фонд се включват:

1. Жилища за настаняване под наем граждани с установени жилищни нужди.
2. За продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чийто имоти са очуждени за общински нужди.

3. Ведомствени жилища.

4. Резервни жилища.

(2) Не се допуска предоставянето и ползването на жилища за нежилищни нужди.

(3) Не се допуска пренаемане на общински жилища.

(4) Месечната наемна цена на жилищата се определя по реда на Наредбата за базисните наемни цени на общинските имоти на Община Твърдица.

(5) /нова с Реш. № 174/06.11.2020 г./ Броят, видът и местонахождението на отделните видове общински жилища се определя от Общинския съвет по предложение на Кмета на Общината.

Чл. 3 (1) /отм. Реш. № 26/05.03.2019 год. по Адм. дело 338/2018 на АС-Сливен в сила от 11.04.2019г./

(2) Под наем могат да се настаняват специалисти, работещи в звената на общинската администрация и други ведомства на бюджетна издръжка, докато работят в тях, ако те или членовете на семейството им не притежават годно за постоянно обитаване жилище на територията на населеното място.

Чл. 4 (1) Заповедите за настаняване се издават от кмета на общината.

(2) В заповедта за настаняване се посочват видът и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице, броя на членовете на семейството, срокът за настаняване и наемната цена.

Чл. 5 (1) /отм. Реш. № 26/05.03.2019 год. по Адм. дело 338/2018 на АС-Сливен в сила от 11.04.2019г./

(2) Преди издаване на заповедта членовете на семейството подават декларация за семейно и имотно състояние. За неверни данни деклараторът носи отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс.

Чл. 6 (1) Граждани с установени жилищни нужди, настанени под наем в жилища от общинския жилищен фонд, могат да разменят предоставените им жилища доброволно. Замяната се извършва със заповед на кмета на общината по молба на наемателите.

(2) Не се допуска принудително изпълнение на заповедта по ал.1.

Чл. 7 При липса на граждани отговарящи на изискванията на чл. 12, свободните общински жилища могат да се отдават под наем по реда на Наредбата за търгове и конкурси.

Чл. 8 Изм. с Решение № 533/04.07.2019г. в сила от 25.07.2019 г. Ведомствените жилища са предназначени за осигуряване на жилищна площ временно, до прекратяване на трудовото правоотношение или служебното правоотношение на щатни служители в общинската администрация, учреждения и заведения на общинска издръжка, когато те и членовете на семейството им нямат друг вид жилищен или вилен имот на територията на Общината.

(1) Лицата подават декларация за обстоятелствата по чл. 8 и молба за настаняване до кмета на общината чрез служба "Общинска собственост".

(2) Комисията по чл. 15, проверява обстоятелствата по чл. 8.

(3) Настаняването се извършва със Заповед на кмета на Общината, въз основа на която се сключва договор за отдаване под наем.

(4) Наемните правоотношения се прекратяват при условията на чл. 28.

(5) Наемните отношения се прекратяват и при прекратяване на трудовите или служебни правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица.

(6) Наемните правоотношения не се прекратяват при възникване на ново трудово или служебно правоотношение в срок до един месец, в учреждения или заведения на общинска издръжка.”

Чл. 9 (1) Резервните жилища са предназначени да осигурят временно жилищна площ за срок, не по-дълъг от 2 години, на лица:

1. **Изм. с Решение № 533/04.07.2019г. в сила от 25.07.2019 г.** Чиито жилища са станали негодни за обитаване в резултат на природните и стихийни бедствия.

2. в чийто семейства са налице остри социални или здравословни проблеми;

(2) Обстоятелствата по предходната алинея, се установяват от комисията по чл.15, ал.1, която прави писмено мотивирано предложение за настаняване, след изрично установяване, че лицата или членовете на семействата им не притежават годно за обитаване жилище на територията на Община Твърдица.

(3) **/Отм. с Решение № 533/04.07.2019г. в сила от 25.07.2019 г./**

(4) Настаняването се извършва по реда на чл. 4.

(5) В едномесечен срок след изтичане на срока по ал.1, жилището се изземва по реда на чл. 65 от ЗОС, със заповед на кмета на общината.

(6) **/Отм. с Решение № 533/04.07.2019г. в сила от 25.07.2019 г./**

Чл. 10 Общински гаражи се отдават под наем от Кмета на общината, по Наредбата за реда за управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество.

(2) Месечната наемна цена се определя по реда на Наредбата за базисни наемни цени за общинските имоти на Община Твърдица.

Чл. 11 (1) Въз основа на настанителните заповеди по този раздел се сключват писмени договори с кмета на общината, в които се определят реда за предаване и приемане на имота, срока, наемната цена, правата и задълженията на страните, санкциите и отговорностите при неизпълнение.

(2) Наемните правоотношения се прекратяват по реда на Закона за задълженията и договорите, а принудителното освобождаване - по реда на чл. 65 от ЗОС, от кмета на общината.

ГЛАВА ВТОРА

НАСТАНЯВАНЕ НА ГРАЖДАНИ С ДОКАЗАНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ В ЖИЛИЩА ОТ ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД

Чл. 12 (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища от общинския жилищен фонд имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище и/или идеални части от такъв имот, годни за постоянно обитаване на територията на общината.

2. не притежават жилищен или вилен имот в района на населеното място или в районите на населени места от О и I функционален тип, в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км от морската брегова ивица и зимните курорти.

3. **/Изм. с Решение № 533/04.07.2019г. в сила от 25.07.2019 г./** не са прехвърляли имоти по т.1 и 2 на други лица в срок от 10 години преди подаване на заявлението с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел.

4. **/Изм. с Решение № 44/20.03.2020г. в сила от 10.04.2020 г./** не притежават имущество в: налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, фабрики, работилници, магазини, складове, ателиета и други основни и оборотни фондове на стойност над 5000 лева.

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. 22;

6. имат адресна регистрация в населеното място, в което кандидатствуват за жилище и тя е повече от 3 години.

7. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано .

(2) /Изм. с Решение № 44/20.03.2020г. в сила от 10.04.2020 г./ Обстоятелствата по чл. 12, ал. 1, т. 1 се установява с удостоверение от МДТ, по т. 2-5 се установяват с декларация на гражданите, а по т. 6 и 7 - от комисията по чл. 15, ал. 1.

(3) /нова с Реш. № 174/06.11.2020 г./ Сроктът за настаняване на граждани с доказани жилищни нужди е 3 години.

Чл. 13 (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл. 12, се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

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

2. 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 под наем, въз основа на свободно договаряне

5. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл.22.

(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, в които един от членовете е с призната I и II група инвалидност;

2. самотни родители на непълнолетни деца;

3. семейства с две и повече деца.

Чл. 14 (1) В общината се съставят и поддържат картотеки на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл. 12.

(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. трите имена, възрастта, родствени връзки и продължителност на адресната регистрация на членовете на семейството;

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

3. извършени сделки с имоти;

4. притежавано имущество.

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 и др.;

6. данни за предишни вписвания в картотеките.

Чл. 15 (1) Комисия, назначена от кмета на общината, състояща се от 5 до 7 члена, включваща правоспособен юрист, общински съветници, представител на Дирекция „Социално подпомагане” и специалисти от общинска администрация - Твърдица, след писмено заключение на съответните длъжностни лица, разглежда подадените молби - декларации и взема решение за включване или невключване на гражданите в картотеките, като определя, според степента на жилищната нужда на отделните семейства (лицата),

групите и подгрупите съгласно чл. 13.

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

(3) Ежегодно, в срок до 20 януари, на определеното за целта място в общината се обявява актуалния списък с картотекирани граждани.

В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка.

Чл. 16 Гражданинът остава картотекиран като нуждаещ се от жилище и когато е повикан на срочна военна служба.

Чл. 17 (1) Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни при промяна на данните по чл. 14, ал. 2 и на условията по чл. 12, в едномесечен срок от промяната да подадат 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.

Чл. 18 (1) Изваждат се от картотеката:

1. придобилите имоти по чл. 12

2. включените в строителство по чл. 17, ал. 2;

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

22.

4. променили адресната си регистрация извън Община Твърдица.

5. отказали да бъдат настанени в предложено им жилище от общинския жилищен фонд, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл. 22.

(2) Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл. 12, 13, 14 и 17, носят отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от 5 години.

(3) Изваждат се от картотеката и гражданите, не представили нова молба - декларация съгласно чл. 17, ал. 1.

(4) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл. 15, ал. 1. Решението се съобщава и обжалва по реда на Закона за административното производство.

(5) Комисията по чл. 15 ал. 1 и служители от общинска администрация извършват проверка за верността на подадените молби - декларации относно жилищните условия на картотекираните и настанените в общински жилища граждани.

Чл. 19 Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в картотеката до 5 години след изваждането им от нея.

Чл. 20 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. 18, служебно с протокол на комисията по чл. 15.

Чл. 21 (1) Гражданите, настанени под наем в жилища от общинския жилищен фонд, представят ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл. 12, ал. 1.

(2) При изменение на данните и условията по чл. 14, водещо до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл. 22, наемателите се пренастаняват в други жилища.

Чл. 22 (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 с 5 и повече членове - до 15 кв. м жилищна площ допълнително 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. 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;

2. 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 площта на 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. 23 В едно жилище се настанява само едно семейство.

Чл. 24 Преди издаване на настанителната заповед гражданите подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 12, ал.1 и чл. 13. Настъпилите промени се вземат предвид при настаняването.

Чл. 25 (1) Заповедта по чл. 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.

(4) /Отм. с Решение № 533/ 04.07.2019г. в сила от 25.07.2019г./

Чл. 26 При промяна на жилищната нужда, определена съгласно нормите за жилищно задоволяване по чл. 22, на настаненото семейство може да се предостави под наем друго жилище от общинския жилищен фонд.

Чл. 27 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 ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ОТНОШЕНИЯ

Чл. 28 (1) /Изм. с Решение № 533/ 04.07.2019г. в сила от 25.07.2019г./ Наемните правоотношения за жилища по чл.2, ал. 1 се прекратяват:

На основанията, установени в чл. 46 от ЗОС, както следва:

- неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от 3 месеца;

- извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитаваните помещения;

- нарушаване на добрите нрави;

- неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището; преотдаване;

- когато жилището не се обитава от наемателите повече от 6 месеца;

- изтичане срока за настаняване;

- отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;

- използване на жилището не по предназначение.

2. Когато наемателите не отговарят на условията по чл. 13.

3. При системни нарушения на обществения ред и Правилника за управлението, реда и надзора в етажната собственост, установени с протоколи на домсъвета или констативни актове на длъжностни лица от съответните административни служби и служители на МВР.

4. Ако наемателите не подадат декларация до 31 декември (ежегодно)В договора за

наем могат да бъдат предвидени и други основания за прекратяване на наемните правоотношения. Наемните правоотношения за резервните жилища се прекратяват и при:

1. Изтичане на срока на настаняване;
2. Отпадане на основанията за настаняване преди изтичане срока на договора;

(4) Наемните правоотношения за ведомствените жилища се прекратяват при условията на ал. 1 и при прекратяване на трудовото или служебното правоотношение на наемателя с общината.

(5) Прекратяването на наемните правоотношения се извършва със заповед на кмета на общината. В заповедта се посочва основаниято за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за освобождаване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

(6) Ако наемателят откаже да освободи доброволно общинското жилище в указания му срок, то се изземва по реда на чл. 65 от Закона за общинската собственост, със заповед на кмета на общината.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ ОТ ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД И ГАРАЖИ - ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Чл. 29 Общинският съвет определя:

1. Жилищата, които могат да се продават на наемателите, настанени в тях по административен ред
2. Жилищата, които могат да се продават на спестители, правоимащи по ЗУЖВГМЖСВ
3. Жилищата и гаражите, свободни от наематели, за продажба чрез явен търг.

Чл. 30 (1) Предложения за определяне на обектите по чл. 29 се внасят в Общински съвет от Кмета на общината.

(2) /нова с Реш. № 174/06.11.2020 г./ Служба „Общинска собственост”, след писмена молба от наемателя и проучване на наличния жилищен фонд, подготвя списък на жилищата, които се предлагат да бъдат определени за продажба.

(3) /нова с Реш. № 174/06.11.2020 г./ В списъка по ал. 2 не могат да се включат резервни жилища. Те не могат да бъдат обект и на други разпоредителни зделки.

(4) /нова с Реш. № 174/06.11.2020 г./ Списъкът по ал. 2 се разглежда от комисията по чл. 15, утвърждава се от кмета на Общината, който го внася за разглеждане в Общинския съвет. Общинският съвет определя жилищата за продажба по чл. 29, ал. 1.

Чл. 31 Продажбата на обектите по чл. 29, т. 3 се извършва от Кмета на общината чрез явен търг.

Чл. 32 (1) /отм. с Решение № 264/13.12.2019 г. по Адм. дело № 382/2019 на АС-Сливен/ /нова с Реш. № 174/06.11.2020 г./ Наемател на общинско жилище, който е настанен в него по административен ред, може да го закупи, ако:

1. Отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, установени в чл. 12 или е отговарял на тези условия през предходната календарна година;
2. Е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед, не по-малко от три години, без прекъсване;
3. Обитава общинско жилище, предназначено за продажба с включване в списъка по чл. 29, ал. 1;

4. /отм. с Реш. № 183/07.12.2020 г./

(2) Наематели на гаражи могат да ги закупят, ако:

1. са били наематели не по-малко от пет години, без прекъсване
2. подали са писмено искане за закупуване

3. /отм. с Решение № 264/13.12.2019 г. по Адм. дело № 382/2019 на АС-Сливен/

(3) /изм. с Реш. № 174/06.11.2020 г./ Продажбата по ал. 1 и ал. 2 се извършва по пазарни цени, определени от лицензиран оценител, без търг или конкурс, след решение на общински съвет.

(4) /Нова с Решение № 533/ 04.07.2019г. в сила от 25.07.2019 г./ продажната цена по ал. 1 и ал. 2 не следва да бъде по ниска от данъчната оценка.

Чл. 33 /отм. с Решение № 264/13.12.2019 г. по Адм. дело № 382/2019 на АС-Сливен/ /нова с Реш. № 174/06.11.2020 г./ /изм. с Реш. № 183/07.12.2020 г./ Продажбата на общински жилища на лицата по чл. 32, ал. 1 се извършва по тяхна писмена молба до кмета на Общината. Към молбата се прилагат настанителната заповед, договор, декларация за семейно и имотно състояние.

Чл. 34 (1) Общински съвет взема решение за продажба на жилищата от общинския жилищен фонд и гаражите -общинска собственост.

С решението се определят условията на сделката (цена, срокове на плащане и др)

(2) Всички разходи по осъществяване на сделката са за сметка на заявителя.

Чл. 35 (1) Кметът на общината, въз основа на решението на общински съвет по чл. 34, издава заповед и сключва договор за продажба.

(2) Заповедта по ал.1 се връчва на правоимащите по реда на ГПК.

(3) Неплатилите в срока определен в заповедта по ал. 1 се считат за отказали се. При подаване на последващо заявление за закупуване на общинско жилище или гараж от граждани, нередовни съгласно ал. 3, се внася ново предложение в Общински съвет.

Чл. 36 (1) Жилищата, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство, при писмено съгласие помежду им, могат да се продават на едно от семействата или в съсобственост;

(2) Не могат да се продават жилища, в които са настанени две или повече семейства, които не образуват домакинство.

Настоящата наредба се издава на основание чл. 45"а", ал. 1 от Закона за общинската собственост и е приета с Решение № 189 на ОбС, от Протокол № 20 от 31.03.2005 година. /изм. Реш. № 26/05.03.2019 год. по Адм. дело 338/2018 на АС-Сливен в сила от 11.04.2019г./ Изменена и допълнена с Решение № 533/ 04.07.2019г. на ОбС от Протокол № 55 от 04.07.2019 година; изменена с Решение № 264/13.12.2019 г. по Адм. дело № 382/2019 на АС-Сливен; изменена с Решение № 44/20.03.2020 г.; изменена и допълнена с Решение № 174/06.11.2020 г.; изменена с Решение № 183/07.12.2020 г.