

О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т К А С П И Ч А Н

Н А Р Е Д Б А ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

ГЛАВА ПЪРВА ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. Тази наредба има за цел, в съответствие със Закона за общинската собственост (ЗОС) и други действащи закони и подзаконни нормативни актове да уреди условията и реда за управление и разпореждане с общински жилища.

Чл. 2. (1) Общинските жилища по своето предназначение са:

1. жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. жилища за продажба и замяна, обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;
3. ведомствени жилища за настаняване под наем;
4. резервни жилища за настаняване под наем;
5. Отм. с Решение № 589/29.07.2010г.

(2) Броят на жилищата в групите по ал. 1 се определят както следва:

- Жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди – наличният жилищен фонд с изключение на жилищата по т. 3, т. 4 и т. 5;
- Жилища за продажба и замяна са част от жилищата по т. 1 и т. 3. Те се индивидуализират и определят с решение на общински съвет по предложение на кмета;
- Ведомствени жилища за настаняване под наем – до 10 % от жилищния фонд;
- Резервни жилища за настаняване под наем – до 20 % от жилищния фонд;
- Обратни жилища – според необходимостта.

(3) Ежегодно в срок до 31 март с решение на Общински съвет по предложение на Кмета на общината се приема списък, в който се определят броят, видът и местонахождението на жилищата в групите по ал.1.

(4) През текущата година Общински съвет по предложение на Кмета на общината може да променя списъка, съобразно конкретните потребности.

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

(6) Забраната по ал. 5 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 тези случаи използването на общинските жилища за нежилищни нужди е допустимо след промяна на предназначението им по реда на Закона за устройството на териториите.

Чл. 3. Кметът организира и контролира управлението на общинските жилищни имоти.

ГЛАВА ВТОРА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 4. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в общински жилища по чл. 2, ал. 1, т. 1 имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище или вила, годни за постоянно обитаване, или идеална част от такива, които да задоволят техните жилищни нужди определени в чл. 11, ал. 1 от тази Наредба (норми за жилищно задоволяване);
2. не притежават жилищен или вилен парцел в районите на населеното място, в районите на населените места от 0, I и II функционален тип; парцели в курортни зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км. от морската брегова ивица;
3. не са прехвърлили имоти по т. 1 и т. 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. една трета 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. 11, ал. 1;
5. имат постоянен адрес в гр. Каспичан през последните пет години без прекъсване;
6. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива не е прекратявано по чл. 46 от ЗОС, освен ако са изтекли повече от две години от освобождаване на жилището;
7. не са регистрирани като ЕТ и нямат участие в търговски дружества и кооперации.

(2) Обстоятелствата по чл. 4, ал.1, т. 5 и т. 6 се установяват от комисията по чл. 9, ал. 1 от Наредбата.

Чл. 5. По изключение в жилищата по ал. 1, т. 1, могат да се настаняват за срока на работата им, но не повече от три години специалисти, работещи в държавни бюджетни структури, за които съответния ръководител на учреждението е направил предложение до кмета и е основал необходимостта от предоставяне на общинско жилище.

(2) В този случай чл. 4, ал.1, т. 2, 3, 4 и 5 не се прилагат и картотекиране не се извършва.

(3) Кандидатстването за настаняване по този ред се извършва въз основа на документите по чл. 8 и предложение от ръководителя на държавното бюджетно учреждение.

(4) Определената от общия ред наемна цена се коригира с коефициент 1,5. Когато предоставеното жилище надвишава нормите за жилищно задоволяване определени по чл. 11, за жилищната площ над тези норми, наемната цена се коригира с коефициент 3,00.

Чл. 6. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем във ведомствени жилища имат специалисти, щатни служители в общинска администрация или в бюджетни структури на общинска издръжка.

(2) В жилищата по чл. 2, ал. 1, т. 3, кметът настанява под наем специалисти, ако те и членовете на семейството им не притежават годно за обитаване жилище или вила в Община Каспичан, за срока им на работа в съответното ведомство.

(3) Определената по общия ред наемна цена се коригира с коефициент 1,5. Когато предоставеното жилище надвишава нормите за жилищно задоволяване определени по чл. 11, за жилищната площ над тези норми, наемната цена се коригира с коефициент 3,00.

Чл. 7. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем за срок не по-дълъг от две години в резервни общински жилища имат граждани:

1. чиито жилища са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване;

2. в чиито семейства са налице остри социални или здравословни проблеми.

(2) Настаняването се извършва след установяване, че лицата по ал. 1 или членове на семейството им не притежават годни за обитаване жилище или вила.

(3) (отм. с Решение № 49 на Административен съд- гр. Шумен) С решение на общинския съвет в резервни жилища могат да се настанят и кметове, заместник кметове и кметски наместници, които нямат жилище в съответното населено място – за времето, през което заемат съответната длъжност.

Чл. 8. Кандидатите за настаняване под наем в общински жилища представят следните документи:

1. Заявление и Декларация – образец;
2. Удостоверение от за имотното състояние на всички членове на семейството;
3. Удостоверение от службата по вписвания към Новопазарски районен съд за липсата или наличието на прехвърлени сделки, за всички членове на семейството;
4. Удостоверение за доходите на членовете на семейството за период от една година назад;
 - 4.1. Неработилите през този период и регистрирани в Дирекция “Бюро по труда” – служебна бележка от ДБТ;
 - 4.2. Неработилите през този период и нерегистрирани в ДБТ – клетвена декларация; /по образец, с нотариална заверка на подписа/;
 - 4.3. Получавалите социални помощи – служебна бележка от Дирекция “Социално подпомагане”.
5. Копие от адресна карта или копие от документ за самоличност;
6. Документ за платена такса;

Чл. 9. (1) За настаняване под наем в общинските жилища по чл. 2, ал. 1, т. 1, Кметът на общината назначава комисия за установяване на жилищните нужди на гражданите и картотекирането им. Председателят на комисията е заместник кмет. В комисията се включват служители от общинска администрация (технически специалисти, юристи, социални работници и др.) и членове на общинския съвет.

(2) За своята работа комисията приема правилник, който се утвърждава от кмета.

(3) Комисията по ал. 1 разглежда в двумесечен срок подадените молби и взема решение, с което картотекира и определя степента на жилищната нужда на отделните семейства (лица) по групи и подгрупи или отказва включване на гражданите в картотеката.

(4) Решението на комисията се обявява на определено за целта място в общината и може да се обжалва по реда на АПК.

Чл. 10. (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл. 4, ал. 1 се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. Заемащи жилищна площ и ползващи не по-малко от година за жилища нежилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.;
2. Живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения за това ред;
3. Семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне;
4. Заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл. 11, ал. 1.

(2) 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 експертно решение на ТЕЛК/РЕЛК с намалена работоспособност/социална адаптация над 71%;

4.млади семейства;

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

Чл. 11.(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 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 жилищни нужди може да се предостави допълнителна жилищна площ до 15 кв. м. :

1.на хабилитирани научни работници, които не притежават помещения или ателиета за упражняване на научна и творческа дейност;

2.има решение на ТЕЛК за инвалидност над 90% с чужда помощ.

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 предоставеното жилище надвишава нормите за жилищно задоволяване по предходните алинеи, за жилищната площ над тези норми наемната цена се коригира с коефициент 3,00.

Чл. 12. (1) За нуждаещите се от жилища лица и семейства отговарящи на условията на чл. 4, ал. 1 в общината се съставя картотека за гр. Каспичан. Те се поддържат за период от 01 януари до 31 декември. Картотеките, обхващащи предходни периоди се съхраняват в общинския архив.

(2) Картотекирането на нуждаещи се от жилища граждани се извършва въз основа на документи по чл. 8 и данни за предишни вписвания в картотеката.

Чл. 13. (1) При промяна на декларираните данни по чл. 4, ал. 1, картотекираните граждани са длъжни в едномесечен срок да уведомят писмено общината чрез актуализация на декларацията.

(2) Гражданите посочили неверни данни или обстоятелства по чл. 4, ал. 1, 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, ал. 1. Решението се обявява на подходящо за целта място в общината и се обжалва по реда на АПК.

(4) Документите, подадени от граждани при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище се съхраняват до 5 години.

Чл. 14. (1) Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани не се променя в течение на годината освен при условията на чл. 13, ал. 1 и служебно от комисията по чл. 9, ал. 1 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 предоставят през годината, комисията по чл. 9, ал. 1 изготвят проект на годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

(3) Проектосписъкът по ал. 2 се обявява до 20 януари на определено за целта място в общината. В 14- дневен срок от обявяването гражданите могат да оправят възражения до Кмета на общината.

(4) Постъпилите възражения се разглеждат в едномесечен срок от комисията по чл. 9, ал. 1, докладва се на кмета на общината, който взема решение и утвърждава окончателния списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

(5) Настаняването на гражданите и техните семейства, включени в списъка продължава до изчерпването му или до утвърждаването на нов списък за следващата година.

(6) Включените в списъка за настаняване граждани и техните семейства, отказали повторно предложение за настаняване, отпадат от него за текущата година.

(7) Гражданите, включени в списъка за настаняване под наем и неполучили жилища, с изключение на тези по ал.6 се включват в началото на списъка за настаняване през следващата година при наличие на условията по чл. 4, ал. 2.

Чл. 15. (1) Настаняването в общинските жилища се извършва със заповед на кмета, в която се посочват вида и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице и на членовете на семейството, срока за настаняване и методиката за определяне на наемната цена.

(2) Заповедта се връчва на настанения срещу подпис и има действие за всички членове на семейството.

(3) *(отм. с Решение № 49 на Административен съд- гр. Шумен)* При условие, че настаненото семейство не заема определеното жилище в едномесечен срок от връчването на заповедта, същата се отменя от органа, който я е издал.

(4) Заповедта за отмяна по предходната алинея, може да се обжалва по реда на АПК.

(5) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем по реда на ЗЗД, с Кмета на общината, в който се 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.

(6) Наемните правоотношения се прекратяват по реда на чл. 46 от ЗОС.

(7) Настанените лица, представят ежегодно до 31 декември служебна бележка за липса на задължения по наемното правоотношение и документите по чл. 8, за всеки член на семейството. Настанените по реда на чл. 5 и чл. 6 представят и удостоверение от учреждението, че са в трудови или служебни правоотношения.

Чл. 16. (1) При промяна на обстоятелствата, които водят до промяна на жилищната нужда, определена съгласно нормите за жилищно задоволяване по чл. 11, ал. 1, в едномесечен срок настаненото семейство, уведомява писмено кмета и може да му се предостави под наем друго жилище, съобразно наличния жилищен фонд.

(2) Ако наемателите не направят искане в посочения в ал. 1 срок, кметът може да издаде настанителна заповед служебно. Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта, наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта се отменя, а наемното правоотношение за заеманото жилище се прекратява.

(3) Наемните правоотношения не се прекратяват, в случай на придобиване от наемателя или член от семейството на жилище или идеална част от жилище, които не задоволяват жилищните нужди на семейството, съобразно нормите на чл. 11, ал. 1. Наемните правоотношения не се прекратяват и когато върху придобития имот прехвърлителите са запазили правото на ползване докато са живи.

(4) Алинея три не се прилага, ако стойността на придобитите имоти, надхвърля определените в чл. 4, ал. 1, т. 4 стойности на притежаваното имущество.

Чл. 17. 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 във от нея;
3. са повикани на срочна военна служба;
4. изтърпяват наказание "лишаване от свобода";

Чл. 18. В едно жилище се настанява само едно семейство. Две или повече семейства могат да се настанят по изключение в едно жилище само с тяхното изрично писмено съгласие.

Чл. 19. (1) Наемателите на общински жилища, предназначени за отдаване под наем, могат да се заменят доброволно. Замяната се извършва със заповед на Кмета по заявление на наемателите.

(2) Не се допуска принудително изпълнение на заповед за замяна.

Чл. 20. (1) Наемната цена за 1 кв.м. жилищна площ на жилището се определя от Общински съвет.

Чл. 21. (1) Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по тази глава, могат да се отдават под наем чрез търг за срок не по-дълъг от три години.

(2) В този случай началната тръжна цена се определя с експертна оценка от лицензиран оценител.

ГЛАВА ТРЕТА **РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ**

Чл. 22. (1) С решение на общински съвет се определят:

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 ЗУПГМЖСВ;
3. Жилищата, които могат да се продават на други лица, след провеждане на търг или конкурс по реда на Наредбата за организиране и провеждане на търгове и конкурси за разпореждане и отдаване под наем на общинско имущество;
4. Жилищата, които могат да се продават на лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на Гл. III от ЗОС.

(2) Продажната цена на жилищата по чл. 22, ал. 1, точка 1 и 2 се определя от Общинския съвет, а продажната цена по точка 3 се извършва по пазарна цена, определена от лицензиран оценител и одобрена от Общинския съвет. Продажните цени на жилищата не могат да бъдат по-ниски от данъчната им оценка.

(3) Не могат да се продават:

1. Общинските жилища в сгради, общинска собственост, чието основно предназначение е да задоволяват административни, стопански, културни, образователни, здравни и търговски нужди;
2. Общинските жилища върху терени, отредени с действащия подробен устройствен план за други мероприятия;
3. Оборотните и резервните общински жилища;
4. Общински жилища в сгради, които нямат траен градоустройствен статут или освидетелствани за самосрутваци се и/или неотговарящи на санитарно-хигиенни норми;
5. Жилища, за които има изрично решение на общинския съвет.

(4) Замяна на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти – собственост на държавата, на физически или юридически лица, се извършва при условията и по реда на чл. 40 от ЗОС, освен в случаите по ал.5.

(5) Замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от Общински съвет, се извършва само с решение на Общински съвет по ред определен в наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС. Замяната се извършва по данъчна оценка за

заменяните жилищни имоти. По този ред замяна може да бъде извършена само еднократно и само за един жилищен имот – собственост на физическо лице, с един общински жилищен имот.

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

(7) Въз основа на решението на Общински съвет, Кмета издава заповед и сключва договор за замяна на имотите.

Чл. 23. (1) Наемател на общинско жилище може да го закупи, при условие, че:

1. *(отм. с Решение № 49 на Административен съд- гр. Шумен)* е български гражданин;
2. отговаря за условията за настаняване в общинско жилище, съгласно тази наредба;
3. наемател е на общинско жилище, не по-малко от пет години без прекъсване;
4. ползва общинско жилище, предназначено за продажба;
5. направил е писмено искане за закупуване до Кмета на общината.

(2) Наемателите на общински жилища, правоимащи по ЗУПГМЖСВ, включени в окончателния списък по чл. 7 от ППЗУПГМЖСВ, могат да закупят жилището, в което са настанени без да отговарят на условията по т.2 и 3 по предходната алинея.

Чл. 24. Ведомствените жилища на общината, могат да се продават на служители, които имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинска администрация или в структурата на общинска бюджетна издръжка.

Чл. 25. Жилища, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство, могат да се продават на едно от семействата или в съсобственост, въз основа на нотариално заверени декларации за съгласие.

Чл. 26. (1) Въз основа на решението на общински съвет по чл. 22, кметът издава заповед, която се връчва на купувача срещу подпис.

(2) *(отм. с Решение № 49 на Административен съд- гр. Шумен)* След плащане на цената, на дължимите данъци, такси и режийни разноски в посочения в заповедта срок, кметът сключва договор за продажба.

(3) *(отм. с Решение № 49 на Административен съд- гр. Шумен)* Когато плащането не се извършва в определения срок, заповедта се отменя от кмета и преписката се прекратява.

Чл. 27. Отм. с Решение № 589/29.07.2010г.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА КОНТРОЛ ВЪРХУ ПОЛЗВАНЕТО НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА ПРЕДОСТАВЕНИ ПОД НАЕМ

Чл. 28. (1) Комисията по чл.9, ал.1 извършва проверка за ползването на общинския жилищен фонд, който е отдаден под наем.

(2) При извършването на проверката комисията съставя констативни протоколи, които отразяват състоянието на всяко жилище, както и обстоятелствата свързани с неговото ползване – има ли нанесени щети върху предоставеното имущество, направени ли са подобрения, ползва ли се имота от лицата, на които е предоставен и др.

Чл. 29. (1) Когато в следствие на проверката се установи, че общинското жилище се ползва в нарушение на клаузите на сключения договор, комисията прави мотивирано предложение до кмета на общината за прекратяване на наемния договор.

(2) Ако наемателите не освободят общинското жилище в указания срок имотът се освобождава по реда на чл.65 от ЗОС.

(3) Когато плащането не се извършва в определения срок, заповедта се отменя от кмета и преписката се прекратява.

ГЛАВА ПЕТА **АДМИНИСТРАТИВНО – НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

Чл. 30. Лицата, които повреждат общински имоти, когато деянието не съставлява престъпление по Наказателния кодекс се наказва с глоба в размер до 200 лв., освен ако със закон не е предвиден по-голям размер.

Чл. 31. Актовете за установяване на нарушения се съставят от длъжностни лица, определени от Кмета на общината.

Чл. 32. За съставените актове се издават наказателни постановления от Кмета на общината.

ГЛАВА ШЕСТА **ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

§1. По смисъла на тази наредба:

1.“Семейство” са съпрузите /настойници и попечители/ и ненавършилите пълнолетие деца, ако не са встъпили в брак.

2.“Оборотни жилища” са жилищата за настаняване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени по реда на отменения ЗТСУ, до предаване на отстъпения им в обезщетение жилищен имот.

3. „Жилищна площ” е сборът от площите на помещенията в жилището с основно предназначение – дневни, спални, детски стаи и столови, измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи – стени и колони

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§2.Сключените при действието на отменения ППЗОС наемни договори, продължават действието си до прекратяването им на основанията в тях.

§3. Настоящата наредба се издава на основание чл. 45а от Закона за общинската собственост и влиза в сила от датата на приемането.

§4. Отм. с Решение № 589/29.07.2010г.

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

§6. Наредбата е приета с Решение № 193 по Протокол № 16/25.03.2005 г.

Последна промяна с Решение № 589 по Протокол № 36/29.07.2010г.