

НАРЕДБА №15

за условията и реда за установяване жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища

*Настоящата наредба е приета с Решение №262 от Протокол №33/29.06.2006 г. на
Общински съвет – Завет, изм. с Решение №12 от 12.02.19г. на АС-Разград*

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. Кметът на общината организира, ръководи и контролира управлението на общинските жилища.

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.

(3) Комисията прави предложения за дейностите по чл.1 пред 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) Разпределението на общинските жилища по смисъла на ал.1 се определя от общинския съвет в срок до 31 януари по предложение на кмета на общината. Промени в разпределението могат да се извършват съобразно потребностите в общината по реда на неговото приемане.

(3) Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се забранява, освен в случаите по чл.42, ал.4 от ЗОС, 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.4, 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 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 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 цената на жилище, определена по методиката на чл.22, ал.3 от ЗОС, съответстващо на нуждите за жилищна задоволеност, определена с нормите по чл.13;

5. да имат брутен месечен доход на член от семейството до 1,5 минимални работни заплати за едночленните семейства, до 1,25 минимални работни заплати за двучленните 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.Завет през последните 5 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.4б, ал. 1. т.1 - 5 и т.8 от ЗОС, освен ако са изтекли повече от 3 години от освобождаване на жилището;

8. да нямат парични задължения към общината.

(2) Обстоятелствата по чл.5, ал.1, т.1 и т.2 се установяват с удостоверения от служба "Местни данъци и такси" към общината, по т.3, т.4 и т.6 - с декларация, по т.5 със служебна бележка за дохода, по т.7 - от комисията по чл.3, ал.1 от наредбата, а по 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, незаемащи жилищна площ и ползващи не по-малко от година за жилища нежилищни 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.

(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.

(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 подаване на молбата; вписват се данни за вида /жилищни, нежилищни/, площта и собствеността на обитаваните помещения;

3. извършени сделки с недвижими имоти по чл.5, ал.1, т.1 и т.2.

4. притежаваното имущество по чл.5, ал.1, т.4.

5. общият брутен годишен доход на членовете на семейството 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 предходната година.

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

(2) Проектосписъкът по ал.1 се обявява до 31 януари на определеното 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. Утвърденият от него списък се изнася на определеното за целта място 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;

(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 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 Закона за административното производство.

Чл.11. Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват до 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 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 общински жилища:

1. на едночленно и двучленно семейство - до 20 кв. м. жилищна площ (гарсоньера);
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 семейство с пет и повече членове - до 60 кв. м. жилищна площ (тристаен разширен апартамент).

(2) При определяне на необходимата жилищна площ се взема 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 представи 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 и 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 алеи, за жилищната площ над тези норми се заплаща наемна цена в двоен размер спрямо определената по чл.22.

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. Преди издаване на настанителната заповед картотекираните граждани подават нова декларация за обстоятелствата по чл.5, чл.6, ал.1 и чл.7, ал.2. Настъпилите промени, ако има такива, се вземат предвид при настаняването.

Чл.17.(1) Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината по предложение на комисията по чл.3, ал.1.

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

(3) Заповедта се връчва по реда на ГПК 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.

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) Срокът по предходната алинея може да бъде продължен до три години със заповед на кмета на общината.

(3) Срокът по ал.2 може да бъде удължен с още четири години по предложение на кмета на общината или определен от него заместник-кмет, след решение на общинския съвет. Общият срок на договора не може да бъде по-дълъг от 10 години.

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. (Изм. с Решение №12/12.02.19г. на АС-Разград) неплащане на наемната цена или консумативните разноски;
2. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения;
3. нарушаване на добрите нрави;
4. неполагане 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 за настаняване;
7. отпадане на условията за настаняване на наемателя 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.

(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 окръжния съд по реда на Закона за административното производство. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпорежи друго.

Чл.21. Запазват се наемните правоотношения с лицата, които:

1. заемат изборна длъжност в органите на държавна власт или в органите на местно самоуправление в друго населено място;
2. са повикани на срочна военна служба;
3. са осъдени да изтърпят наказание "лишаване от свобода".

Чл.22. Наемната цена се определя по Приложение №1 към тази наредба и се актуализира ежегодно в срок до 15 февруари със статистически отчетения индекс на инфлацията за предходната година, след решение на общинския съвет по предложение на комисията по чл.3, ал.1.

Чл.23.(1) Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл.5, ал.1 и чл.п, ал.1 могат да се отдават под наем чрез търг по реда на глава седма от Наредба № 2 на Общински съвет - Разград, при първоначална тръжна цена не по-ниска от тази, определена по реда на Приложение 1.

(2) Въз основа на резултатите от търга кметът на общината или изрично упълномощено от него лице сключва договор за наем, чийто срок не може да бъде по-дълъг от три години.

(3) Срокът по ал.2 не може да бъде удължаван.

(4) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на общината, в която се посочва основанията за прекратяване и срокът за опразване, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

Глава четвърта

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл.24.(1) Във ведомствените 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 годни за постоянно обитаване жилище или вила в населеното място. Броят, видът 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 Завет е страна.

Чл.25. Комисията по чл.3, ал.1 разглежда молбите за настаняване от лицата по чл.24, ал.1 и 2 и прави мотивирани предложения за настаняване пред кмета на общината.

Чл.26. Настаняването във ведомствени жилища се извършва със заповед на кмета на общината, въз основа на която се сключва договор за маем от кмета на общината или изрично упълномощено от него лице.

Чл.27. Наемната цена се определя по реда на чл.22 и се актуализира ежегодно в срок до 15 февруари със статистически отчетения индекс на инфлацията за предходната година, след решение на общинския съвет по предложение на комисията по чл.3, ал.1.

Чл.28. Наемните правоотношения се прекратяват по реда на чл.20.

Глава пета

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл.29. (1) В резервните жилища се настаняват за срок не по-дълъг от две години лица, жилищата на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии.

(2) Гражданите по ал.1 трябва да отговарят на условията на чл.5, ал.1, т.1 и т.6.

(3) *(Отм. с Решение №12/12.02.19г. на АС-Разград).*

(4) Лицата по ал.1 и ал.3 подават молба за настаняване до кмета на общината.

(5) Настаняването в резервни жилища се извършва със заповед на кмета на общината, въз основа на която се сключва договор за наем от кмета на общината или изрично упълномощено от него лице.

Чл.30. Наемната цена се определя по реда на чл.22 и се актуализира ежегодно в срок до 15 февруари със статистически отчетения индекс на инфлацията за предходната година, след решение на общинския съвет по предложение на комисията по чл.3, ал.1.

Чл.31. Наемните правоотношения се прекратяват по реда на чл.20.

Глава шеста

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.32. (1) Въз основа на подадените молби за закупуване, комисията по чл.3, ал.1 подготвя списъка по чл.4, ал.1, т.2 на жилищата, които предлага да бъдат определени за продажба на:

1. настанени под наем граждани с доказани жилищни нужди, ако е изтекла най-малко една година от настаняването им;

2. наематели на общински жилища, включени в списъка по чл.7 от ППЗУЖВГМЖСВ и други правоимащи по Закона за уреждане на жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове, без да отговарят на условието на т.1;

3. служители, настанени във ведомствени жилища, които имат след настаняването им не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската

администрация;

4. гражданите, настанени в резервни жилища по реда на чл.29, ал.1 след изтичане срока на настаняване;

5. други физически или юридически лица.

(2) Списъкът по ал.1 се разглежда и приема от общинския съвет.

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

Чл.33.(1) Продажбата на общински жилища на лицата по чл.32, ал.1, т.1, т.2, т.3 и т.4 става след решение на общинския съвет без търг или конкурс, а по т.5 - след решение на общинския съвет чрез търг или конкурс.

(2) Цената на общинските жилища по ал.1 се определя като пазарна цена от независим лицензиран оценител, като за случаите по чл.32, ал.1, т.5 тя се приема за начална тръжна цена.

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

Чл. 34.(1) Въз основа на решението на общинския съвет кметът на общината издава заповед, в която се посочват: способа за продажби, вида, административния адрес на жилището, купувача, цената, срока за извършване на основното плащане и другите дължими плащания.

(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 купувачът 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.3 дирекция "Устройство на територията и общинска собственост" изготвя проект за договор за продажба в три екземпляра.

(5) Проектът за договор 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 местонахождение на имота. Един екземпляр от вписания договор се представя в дирекция "Устройство на територията и общинска собственост" за отписване на имота от актовете книги за общинска собственост.

Чл.35.(1) Замяната на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти - собственост на държавата, на физически или юридически лица се извършва с решение на общинския съвет.

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

Глава седма

АДМИНИСТРАТИВНО - НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.36. За нарушения по тази наредба се прилагат предвидените в ЗОС санкции.

Чл.37.(1) Актовете за установяване на нарушенията се съставят от длъжностни лица, определени от кмета на общината.

(2) Наказателните постановления се издават от кмета на общината или оправомощен от него заместник - кмет.

(3) Установяването на нарушенията, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления се извършва по реда на Закона за административните нарушения и наказания.

Глава осма

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. "Млади семейства" по смисъла на глава втора са семействата, в които и двамата съпрузи не са навършили 35 години към датата на решението на комисията по чл.3, ал.1.

§2. "Самотни родители на непълнолетни деца" по смисъла на глава втора са родители, които поради вдовство, развод или неключване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

§3. "Жилищна площ" по смисъла на глава втора 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.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§4. Тази наредба се приема на основание чл.22, ал.1 от ЗМСМА във връзка чл.45а, ал.1 и чл.47, ал.2 и ал.3 от ЗОС.

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

Вярно с оригинала при ОбС – Завет.

ЕРСИН ИСМАИЛ

Председател на ОбС - Завет

I. МЕСЕЧНИТЕ НАЕМНИ БАЗИСНИ ЦЕНИ НА ЖИЛИЩА И ДВОРНИ МЕСТА

ТАБЛИЦА
за месечните наемни базисни цени на жилища и дворни места в лв./кв.м.

Населени места	Зона	За жилища	За дворно място
Завет	I зона	0.40	0.03
	II зона	0.30	0.02
Брестовене, Острово	I зона	0.30	0.03
	II зона	0.25	0.02
Прелез, Веселец	I зона	0.25	0.02
	II зона	0.20	0.01
Сушево, Иван Шишманово	-	0.20	0.01

II. Корекционни коефициенти

№	Показатели	Намаление в % до	Увеличение в % до
	Конструкция на сградите		
1	Жилище в паянтови и полумасивни сгради	25	-
2	Жилище в масивни сгради	12	-
3	Жилище в сгради с монолитни или сглобяеми скелетни рамкови стоманенобетонни конструкции; пакетоповдигани плочи, скелетно-безгредови конструкции и конструкции, изградени по системите "пълзящ кофраж" и "едроразмерен кофраж"	-	7
	Разположение на жилищата във височина		
1	Втори етаж при двуетажна жилищна сграда		8
2	Втори до пети етаж		7
3	Последен етаж при жилищни сгради на три и повече етажа	4	
4	За жилище с височина на пода под 0.3 м спрямо средното ниво на терена	1% за всеки пълни 10 см	
	Преобладаващо изложение па жилищните /без сервизните/ помещения		
1	Юг, югоизток	-	2
2	Запад, североизток	3	-
3	Север, северозапад	4	-
	Благоустройствено съоръжаване		
1	За жилище с централно отопление	-	7
2	За жилище без складово помещение	5	-
3	За жилище без водопровод и канализация	7	-
4	За жилище, разположено в съседство с трафопостове, помпени агрегати, асансьорни машинни помещения, абонатни станции и други източници на шум, топлина и др.	7	-