

НАРЕДБА

№15

за реда за управление, ползване и разпореждане с общински жилищни имоти

Глава първа ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1. С тази Наредба се определят реда и условията за управление, ползване и разпореждане с общински жилищни имоти и конкретните правомощия на Кмета на общината.

Чл.2.(1) Наредбата определя редът и условията за установяване на жилищни нужди на лица с постоянен и настоящ адрес в Община-Кнежа и настаняването им под наем в общински жилища.

(2) В наредбата се определят редът и условията за настаняване във ведомствените жилища на общината.

Чл.3.(1) По своето предназначение общинските жилища се разпределят по отделни фондове, както следва:

1. за настаняване под наем на граждани с установени по реда на тази наредба жилищни нужди;

2. за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди, преди влизане в сила на Закона за общинската собственост (ЗОС);

3. ведомствени;

4. резервни.

(2) Предназначението на жилищата по ал.1, се определя от Общинския съвет по предложение на Кмета на Общината и може да се променя по същия ред, съобразно потребностите на общината.

Чл.4.(1) Кметът на Общината или чрез упълномощено от него юридическо или длъжностно лице, управлява общинските жилища.

(2) Наемните цени на общинските жилища се определят с решение на Общинския съвет по предложение на Кмета на Общината.

Глава втора УПРАВЛЕНИЕ И ПОЛЗВАНЕ НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Раздел I

Общински жилища за отдаване под наем

I.Условия за настаняване в общински жилища

Чл.5.(1) (Изм.-31.01.2019 г.) Право да кандидатстват за настаняване под наем в общински жилища 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, вилен или не жилищен имот на територията на Община-Кнежа; имоти 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 до 10 години преди кандидатстването за настаняване в общинско жилище, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата или общината;

4.една четвърт от общия годишен доход на съответния кандидат и неговото семейство не може да покрие разхода за пазарната наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите му, съгласно нормите за жилищно задоволяване, определени с чл. 16;

Наредба за реда за управление, ползване и разпореждане с общински жилищни имоти

5.имат постоянен и настоящ адрес в гр.Кнежа повече от 5 години с изключение на случаите по чл.6, ал.1, т.1;

6.не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано предсрочно по реда ЗОС, освен ако са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището.

7.притежават земеделски земи до 20 дка и гори до 10 дка.

(2)Обстоятелствата по чл.5 се установяват:

- по т.1 и 2 - с декларация на кандидатите и удостоверение от общинската администрация по постоянен, настоящ адрес и месторождение;
- по т.3 - с удостоверение от Агенция по вписванията по постоянен, настоящ адрес и месторождение за всеки член от семейството;
- по т.4, т.5 и т.6 - служебно от комисията по чл.8;
- по т.7 - с удостоверение от Общинска служба "Земеделие и гори".

II.Установяване на жилищните нужди и картотекиране

Чл.6.(1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.5, се подреждат по низходящ ред в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1.Лица, които са освободили заеманите от тях жилища и помещения, собствеността върху които е била възстановена по Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти (ЗВСОНИ) или по други закони за възстановяване на собствеността.

2.Лица, не заемащи жилищна площ или ползващи по настоящ адрес не по-малко от две години за жилища нежилищни помещения, като бараки, мази /изби/, сутерени, тавански помещения, второстепенни постройки и др.;

3.Лица, които като малолетни и/или непълнолетни обитават общински жилища заедно с родителите си;

4.Лица, ползващи жилищна площ при условията на свободно договаряне и млади семейства.

5. Лица, заемащи недостатъчна застроена жилищна площ по нормите на чл.16;

(2) При подреждане на лицата и семействата в една и съща група, същите се подреждат по низходящ ред в подгрупи, както следва:

1.лица и семейства, в които един от съпрузите или двама от членовете на семейството са с от 70 до 100% нетрудоспособност, установена по съответния ред. Към момента на подаването на документите за определяне на жилищната нужда, остатъка от срока на нетрудоспособност не трябва да е по-малък от 6 месеца.

2.семейства с две и повече деца;

3.настойници, попечители или родители, отглеждащи сами малолетни и/или непълнолетни деца;

4.социално слаби лица, които са били на социално подпомагане през последните 2 години преди подаването на молбата за картотекиране.

Чл.7.(1) В общинската администрация се съставя и поддържа картотека по групи и подгрупи, определени съобразно чл.6, на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл.5.

(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.имената, броя, възрастта, както и началния момент и продължителността на адресната им регистрация(настоящ и постоянен адрес) на членовете на семейството, в съответното населено място на територията на Общината;

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

3.информация за извършени сделки с недвижими имоти по чл.5, ал.1, т.3;

4.общ годишен доход на членовете на семейството за предходната година, формиран от заплати и пенсии, както и други допълнителни доходи;

Наредба за реда за управление, ползване и разпореждане с общински жилищни имоти

5. информация за предишно картотекиране .

(3) За удостоверяване на съответната информация по ал.2, лицата трябва да представят следните документи:

1. Документ, удостоверяващ доходите на семейството за последните 12 месеца, преди подаване на молбата,
2. Документ от Бюрото по труда - за регистрация като безработен,
3. Документ от Районно управление "Социално осигуряване" (РУСО) на Националния осигурителен институт (НОИ) - за получаване на пенсия или друг документ, удостоверяващ размер на доходите на кандидатите;
4. Документ от Дирекция "Социално подпомагане" - Кнежа, че лицето получава целогодишно помощи за изисквания период по Закона за социалното подпомагане (ЗСП) и Правилника за неговото приложение (ППЗСП), както и други документи, доказващи социално затрудненото положение;
5. Документ от Трудово експертна лекарска комисия (ТЕЛК) - за определяне степента на нетрудоспособност, заверен към датата на подаване на молбата;
6. Удостоверение от общинската администрация по постоянен, настоящ адрес и по месторождение - за притежаваните недвижими имоти;
7. Удостоверение от Агенция по вписванията за това, че не са притежавани или прехвърляни недвижими имущество за последните 10 години преди кандидатстването за настаняване в общинско жилище за всеки член от семейството
8. Нотариално заверен действащ договор за наем за срок не по-малко от 2 години преди подаване на молбата - в случаите по чл.6, ал.1, т.2;
9. Документ от ЕСГРАОН за постоянен и настоящ адрес /служебно/.

Чл.8.(1) Кметът на общината назначава Комисия за установяване на жилищната нужда и картотекиране на нуждаещите се граждани, в която се включват служители от общинската администрация. В състава на комисията задължително участва и правоспособен юрист.

(2) Комисията по ал.1:

1. Разглежда подадените молби окомплектовани с всички документи по чл.7, ал.3 в едномесечен срок от завеждането им и взема решения за включване или не на лицата в картотеката.

2. Взема решения за изваждане на лица от картотеката при условията на чл.11, ал.1.

3. Определя степента на жилищна нужда на всеки кандидат по групи и подгрупи, съгласно чл.6, ал.2.

4. Прави предложение до комисията по чл.14, ал.2 за настаняване на нуждаещите се лица, съобразено със свободния жилищен фонд. Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината по реда на чл.17, ал.2.

5. Дава становище до колко наемателите, подали молби за закупуване, отговарят на всички условия, визирани в чл.39 или чл.40.

Чл.9. Лице с вече установена жилищна нужда запазва придобитите права и когато:

1. е повикано на срочна военна служба;

2. учи в друго населено място или извън страната;

3. е служебно командировано в друго населено място или извън страната за не повече от една година.

Чл.10.(1) Лицата, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни при промяна на данните и условията по чл.5 и информацията по чл.7, ал.2, т.1 и т.2, да уведомят писмено в едномесечен срок от настъпването ѝ общинската администрация, чрез попълване на нова декларация и представяне на документите, удостоверяващи промяната.

(2) Лицата, картотекирани по реда на тази глава, които започват индивидуално или съвместно с други лица жилищно строителство или са включени в жилищностроителна кооперация, са длъжни да уведомят писмено общинската администрация в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж.

Чл.11.(1) Изваждат се от картотеката лица, които след включването в нея :

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

2. за които са налице обстоятелствата по чл.10, ал.2;

Наредба за реда за управление, ползване и разпореждане с общински жилищни имоти

3.са нарушили изискванията на чл.10, ал.1;

4.са настани в общинско жилище;

(2) Лица, посочили неверни данни в декларациите или не съобщили в съответния срок обстоятелствата, свързани с изискванията по чл.5, ал.1, чл.6, чл.7, ал.2, т.1, т.2 и ал.3 и чл.10, ал.1, носят отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс (НК) и се изваждат от картотеката, като за срок от 5 (пет) години след това не се включват в картотеката на лицата с жилищни нужди за настаняване в общинско жилище.

(3) (Изм.-31.01.2019 г.) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.8., което се утвърждава с заповед на кмета на общината. Заповедта може да се обжалва по реда на Закона за административното производство (ЗАП) пред Административния съд в седемдневен срок от връчването ѝ.

Чл.12. Документите, подадени от лицата при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в картотеката на общинската администрация до 5 години след изваждането им от нея.

Чл.13.(1) Поредността по групи и подгрупи на картотекираните лица се актуализира при промяна на обстоятелствата по чл.5, чл.7 и чл.10 служебно от Комисията по чл.8 с протокол за взети решения, който се утвърждава със заповед на кмета на общината.

(2) Заповедта по предходната алинея и по чл.8, ал.3 може да се обжалва в седемдневен срок от получаването ѝ пред общинския съвет.

III.Настаняване в общински жилища

Чл.14. (1) Лицата, картотекирани по реда на предходната част от този раздел на Наредбата, се настаняват в свободни общински жилища по чл.3, ал.1, т.1. Настаняването се извършва по реда на определените групи по чл.6, ал.1 до изчерпване на лицата от съответната група и подгрупите в нея по низходящ ред.

(2) Общинският съвет избира смесена комисия по жилищно настаняване, състояща се от девет члена, в която влизат пет общински съветници и четири служители на общинската администрация.

(3) Комисията по жилищно настаняване:

1.Разглежда предложенията на комисията по чл.8, ал.1 за настаняване на нуждаещите се лица и се произнася с мотивирано становище за настаняване или не, за което са гласували повече от всички членове на комисията. Комисията отразява становището си в протокол, въз основа на който кметът на общината издава заповед за настаняване в общинско жилище в определен срок или мотивирано отказва издаването на такава.

2.Прави предложения за прекратяване на наемните предложения с наематели, отговарящи на условията на чл.32. Решенията на комисията се утвърждават от кмета на общината със заповед по реда на чл.33.

3.Осъществява контрола по чл.32, ал.2.

(4) Преди изтичане на срока на настаняване, наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят към този момент отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище по чл.5, ал.1.

Чл.15. Лицата, настанени под наем в жилища по чл.3, ал.1, т.1, представят ежегодно до 31 декември декларации, придружени от съответните документи за обстоятелствата по чл.5, ал.1 и чл.7, ал.2.

Чл.16.(1) Установяват се следните норми за задоволяване на жилищни нужди в застроена площ, както следва:

1.на едночленно семейство - до 25 кв.м.;

2.на двучленно семейство - до 50 кв.м.;

3.на тричленно и четиричленно семейство – до 65 кв.м.;

4.семейство с пет и повече членове – до 15 кв.м. жилищна площ в повече за следващите членове;

Наредба за реда за управление, ползване и разпореждане с общински жилищни имоти

(2) Нормите за настаняване във временно запазени жилищни сгради, до реализация на предвиденията па действащия подробен устройствен план (ПУП), се определят според броя на стаите (жилищните помещения).

(3) По преценка на Комисията по жилищно настаняване и в зависимост от спецификата на конкретния случай, лицата и семействата могат да бъдат настанявани в по-малко или по-голямо от нормите по ал.1 жилище.

(4) При определяне на необходимата застроена жилищна площ се взема предвид и детето, което ще се роди.

(5) За задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна застроена жилищна площ (стая) до 15 кв.м.:

1.когато член от семейството страда от болест, която налага изолация, съгласно списък на болестите, утвърден от Министъра на здравеопазването или за нормалното самообслужване 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, не сключили брак и/или
- възходящи,

които не отговарят на изискванията на чл.5, ал.1, т.1 и т.2. Лицата по тази алинея имат право да ползват жилището само с титуляра на заповедта.

(6) Когато площта на жилището надвишава нормите по ал.1, за размера над тях, се заплаща по-висока наемна цена в размер, определен от Общинския съвет.

(7) Когато жилището е под нормите на жилищното задоволяване, при настаняване гражданите подписват декларация за съгласие.

Чл.17.(1) В едно жилище се настанява само едно семейство.

(2) Заповедта за настаняване в общинско жилище се издава от Кмета на Общината. В нея се записват: видът и местонахождението на жилището; имената на настанените лица и членовете на техните семейства; ползвателите по чл.16, ал.5; срока за настаняване; други обстоятелства.

(3) По изключение могат да бъдат настанявани и две семейства, ако са в родствена връзка по права линия без ограничение, а по сребрена - до трета степен или с учредено по съответния ред настояйничество или попечителство, при изрично заявено от тяхна страна писмено съгласие с нотариална заверка на подписите.

(4) Навършилите пълнолетие низходящи не сключили брак, които продължават да живеят с родителите си - настанени по административен ред, представляват едно общо домакинство и могат да се ползват от правата по чл.16, ал.5, т.2. Навършването на пълнолетие на низходящите представлява промяна в жилищната нужда по чл.16, ал.1.

Чл.18.(1) Заповедта по чл.17, ал.2 се издава за свободни от наематели жилища, както и за новопостроени жилища, които са въведени в експлоатация по установения ред.

(2) Заповедта за настаняване има действие за всички членове на семейството на настанения до навършването на пълнолетие на неговите деца.

(3) Общинско жилище може да се обитава временно и от членове на домакинството на настанените. Всички ползватели и обитатели са длъжни да спазват разпоредбите на ЗОС, настоящата наредба и условията на сключения наемен договор.

(4) Заповедта за настаняване се връчва срещу подпис на настаненото лице или други лица от семейството или домакинството му. При отказ за получаване, същия се удостоверява с подпис на двама свидетели. Отказът за получаване на заповедта води до загуба на създадените с нея права.

(5) В случай, че настаняваното лице откаже да подпише предложението договор за наем, както и ако в едномесечен срок от подписването му не бъде заето жилището, титулярът и семейството му загубват правата, създадени със заповедта за настаняване, а сключения договор се прекратява.

(6) Лицата по ал.4 и ал.5 не се настаняват в общинско жилище за пет години напред, считано от деня на загубване правата, респективно от прекратяване на договора..

Наредба за реда за управление, ползване и разпореждане с общински жилищни имоти

Чл.19. (1) Преди сключването на договор за наем, лицата подават нова декларация за обстоятелствата по чл.5 и чл.7. Настъпилите промени се вземат предвид при настаняването.

(2) Поддържането и текущите ремонти на жилищата се извършват от наемателите в съответствие със сключения договор за наем.

(3) Настанените лица и техните семейства се изваждат от картотеката на нуждаещите се.

Чл.20.(1) Наемателите подават молба в Общината за преместване в друго общинско жилище в случаите на:

1.изменение на данните и условията по чл.5 и чл.7, които водят до промяна на жилищната нужда, определена с нормите по чл.16 - в едномесечен срок;

2.на смърт - в тримесечен срок.

(2) Ако в срока по ал.1 наемателите не направят съответното искане, органът по настаняването може служебно да издаде настанителна заповед за преместване в друго жилище. Ако в определения със заповедта срок наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта губи своето действие, а наемното правоотношение за ползването до този момент жилище се прекратява.

(3) При извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения, както и при извършване на всякакви други разпоредителни действия с жилищен имот, наемателите служебно се преместват в друго общинско жилище, ако отговарят на всички условия за настаняване и са поддържали в добро състояние ползването до този момент .

Чл.21.(1) Наемателите на общински жилища по чл.3, ал.1, т.1, могат да се заменят доброволно при условие, че настанените лица отговарят на изискванията по чл.16. Замяната се извършва със заповед на Кмета на Общината въз основа на подадена писмена молба от наемателите на заменяните жилища с нотариална заверка на подписите и мотивирано становище на комисията по жилищно настаняване..

(2) В случай, че замяната не бъде извършена в срока определен в заповедта, последната загубва своето действие.

Чл.22. Преместването на наематели от едно общинско жилище в друго свободно, се допуска по тяхна молба със заповед на Кмета на Общината при наличието на условията на чл.5 и чл.7 и мотивирано становище на комисията по жилищно настаняване.

Чл.23.(1) Запазват се наемните правоотношения с лица, които:

1.заемат изборна длъжност в органите на държавна власт или в органите на местното самоуправление на територията на Община-Кнежа - за времето, през което заемат съответната длъжност;

2.въз основа на акт на Министерския съвет или на друг държавен или общински орган, са временно за срок не повече от една година на работа в друго населено място в страната или извън нея;

3.са повикани на срочна военна служба, включително като лица от резервния състав на Българската армия;

4.са осъдени да изтърпят наказание "лишаване от свобода" - за срока на наказанието;

5.са съпрузи (титуляр по заповедта и съпруг/съпруга) и които са в чужбина за не повече от шест месеца, като жилището не се обитава от техни малолетни и/или непълнолетни деца;

6.са съпрузи (титуляр по заповедта и съпруг/съпруга) и които са в чужбина, като жилището се обитава от малолетни и/или непълнолетни техни деца - за не повече от 2 (две) години.

(2) Обстоятелствата по ал.1, т.5 и т.6, се установяват чрез удостоверение издадено от компетентните органи и проверка на място от комисията по чл.14, ал.2.

(3) В случаите по ал.1 наемното правоотношение се продължава до изтичане на съответния срок.

Чл.24. Договорите за наем на жилищата по чл.3, ал.1, т.1 и т.2 се сключват за срок до 5 (пет) години.

Чл. 25.(1) Наематели на общински жилища, които подлежат на премахване по реда на Закона за устройство на територията (ЗУТ) или такива, които се засягат от ново строителство,

Наредба за реда за управление, ползване и разпореждане с общински жилищни имоти основен ремонт, реконструкция или други мероприятия на общината, се преместват в други общински жилища, при спазване на нормите на чл.16.

(2) В случаите по ал.1 съществуващото наемно правоотношение се прекратява, а към съответната заповед, се прилага настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване.

Раздел II

Резервни жилища

Чл.26.(1) В резервни жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от две години лица:

1. (Изм.-29.03.2019 г.) жилищата на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване;

2. в семействата, на които са налице остри социални или здравословни проблеми.

(2) Управлението на резервните жилища се осъществява от кмета на общината.

(3) Обстоятелствата по предходната алинея се установяват от Комисията по жилищно настаняване, която прави мотивирано писмено предложение до Кмета на Общината след представяне на съответните документи, удостоверяващи обстоятелствата по чл.5, ал.1, т.2.

(4) В случаите по ал.1, т.1 комисията се свиква в срок до 24 часа, нейни представители извършват оглед на място и въз основа на него, се изготвя предложение до нуждаещите се за конкретно жилище.

Чл.27. (Изм.-31.01.2019 г.) С решение на Общинския съвет в резервния жилищен фонд могат да се настаняват и кметове, зам. кметове и кметски заместници, които нямат жилище в съответното населено място за срок не по-дълъг от две години.

Чл.28.(1) Въз основа на решението по ал.1, Кмета на Общината издава настанителна заповед.

(2) След изтичане на срока за настаняване жилищата се освобождават с писмено известие от един месец.

Раздел III

Ведомствени жилища

Чл.29.(1) Ведомственият жилищен фонд се създава с решение на Общински съвет по предложение на Кмета на Общината. Промените в него се извършват по същия ред.

(2) Ведомствените жилища се управляват от кмета на общината или упълномощено от него лице.

(3) Ведомствените жилища се ползват от служители в общинската администрация или други специалисти от учреждения или организации на пълна бюджетна издръжка от общинския или държавен бюджет. Съответния служител и членовете на неговото семейство трябва да отговарят на изискванията на чл.5, ал.1, т.2.

(4) Във ведомствените жилища могат да се настаняват и специалисти, които отговарят на изискванията на чл.5, ал.1, т.2, работещи в общинските ЕООД, по предложение на управителите на дружествата, със заповед на кмета на общината.

(5) Срокът за настаняване във ведомствено жилище е за времето, през което се заема длъжност в администрация, в учреждение на пълна издръжка от общинския или държавен бюджет или в общинските ЕООД.

(6) Наемателят на ведомствено жилище е длъжен до 31 март на текущата година да представи в комисията по чл.14, ал.2 служебна бележка, че заема длъжност в администрация или учреждение на пълна издръжка от общинския или държавен бюджет.

(7) Наемателят на ведомствено жилище е длъжен да уведоми наемодателя при прекратяване на трудовото /служебно/ правоотношение в едномесечен срок от прекратяването.

Чл.30.(1) Въз основа на заповедта за настаняване в общинско ведомствено жилище, се сключва договор с Община-Кнежа, като кметът на общината може да делегира правата си на длъжностно лице с изрична заповед. Договорът се сключва по утвърден от кмета на общината образец, в който се определят: правата и задълженията на наемодателя и наемателя; наемната

Наредба за реда за управление, ползване и разпореждане с общински жилищни имоти цена; срок на действие; отговорности при неизпълнение; поддържането на жилището (вкл. и текущи или основни ремонти); други условия по наемното правоотношение.

(2) Наемните правоотношения се прекратяват по реда на чл.32 от настоящата наредба със заповед на кмета на общината.

Чл.31.Свободни общински жилища по чл.3, ал.1, т.1, за които няма нуждаещи се лица, отговарящи на условията по този и предходните раздели на Наредбата, могат да се отдават под наем по пазарни цени чрез търг или конкурс при условия и ред, определени в Наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС.

Раздел IV Прекратяване на наемни правоотношения

Чл.32. (1) Наемните правоотношения с лица, настанени в общински жилища по реда и условията на предходните раздели, се прекратяват поради:

1. **(Изм.-31.01.2019 г.)** не плащане на наемната цена или на консумативните разходи, свързани с ползването на жилище, за повече от 3 месеца;
- 2.извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, при които се засягат обитавани помещения;
- 3.нарушаване на добрите нрави;
- 4.не полагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
- 5.прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица, освен ако лицето продължава работа в друго учреждение или организация на пълна бюджетна издръжка;
- 6.изтичане на срока за настаняване;
- 7.отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
- 8.използване на жилището не по предназначение;
- 9.не използване на жилището повече от 6 месеца, освен в случаите по чл.23, ал.1;
- 10.други основания, посочени в наемния договор.

(2) 1. Контрол по т.4, 8 и 9 на предходната алинея се упражнява от Комисията по чл.14, ал.2 или от органите на МВР, които с констативен протокол установяват извършените от наемателя нарушения или протокол от общото събрание на етажните собственици.

2. В случай на констатирано лошо поддържане на общинско жилище се изготвя протокол от Комисията и се отправя предложение до кмета на общината за прекратяване на наемните правоотношения.

Чл.33.(1) 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.

(2) **(Изм.-31.01.2019 г.)** Заповедта по ал.1 може да се обжалва пред Административния съд по реда на Закона за административното производство (ЗАП) в седемдневен срок от съобщаването ѝ. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпорежи друго.

(3) След влизане в сила на заповедта по ал.2, ако съответното жилище не е освободено, същото се изземва по принудителен ред от упълномощено от кмета длъжностно лице със съдействието на полицията.

Раздел V Определяне на наемни цени за ползването на общински жилища

Чл.34.(1)Базисната наемна цена на един квадратен метър (кв.м.) жилищна площ за ползване на общинско жилище, предназначено за картотекирани лица с установени жилищни нужди по реда на Раздел I от тази Наредба, е 0.60 лв.

(2) Базисната наемна цена на един квадратен метър (кв.м.) жилищна площ за ползване на всички останали общински жилища, в които настанените лица не са били картотекирани е 1.20 лв.

Наредба за реда за управление, ползване и разпореждане с общински жилищни имоти

(3)Базисните цени по предходните алинеи се коригират /намалява или увеличава/ с %, посочен за конкретния показател както следва:

1.Конструкция на сградата:

- панелна – 5;
- монолитна + 10;
- тухлена с гредоред – 0;

2.Разположение на жилищата във височина:

- първи етаж -5;
- от втори до четвърти + 5;
- от пети до последен етаж -5;
- последен етаж – 10.

(4)Кметът на общината може да намалява до 10% и да увеличава до 40 % основната наемна цена за показатели, не посочени в ал.3, свързани с качествата на обитаваното жилище и на средата около него.

(5)Парични задължения от наеми, възникнали поради наличие на остри социални или здравословни проблеми в семейството на наемателя, могат да бъдат разсрочвани със заповед на кмета на общината въз основа на:

1.Молба за разсрочване на задълженията се подава от заинтересованите лица до кмета на община Кнежа със съответните мотиви и доказателства за това.

2.Основателността на искането се преценява от Комисията по чл.14, ал.2.

3.Въз основа на становището на Комисията кметът на общината издава заповед за разсрочване на задължението.

Г л а в а т р е т а **РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ**

Раздел I **Общи разпоредби**

Чл.35.(1) Общинските жилища могат да се продават след решение на Общинския съвет на наематели, които към момента на приемането му едновременно отговарят на следните условия:

1.за тях са налице условията по чл.5, чл.6 и чл.7;

2.(Изм. от 26.09.2008 г.) са наематели на общинско жилище не по-малко от пет години без прекъсване.

(2) Цените на жилищата, предназначени за продажба, се определят от ОбС въз основа на оценка, изготвена от лицензиран оценител.

(3) Продажбата на общинско жилище се извършва на цена не по-ниска от данъчната оценка на имота.

Чл.36. Ведомствените жилища на общината могат да се продават само на служители, които имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация.

Чл.37. Общинският съвет с решение определя:

1.жилищата, които могат да се продават на наемателите, настанени в тях по административен ред;

2.жилищата, включени във ведомствения жилищен фонд на общината за продажба на настанените в тях наематели, отговарящи на изискванията по чл.36;

3.жилищата незаети от наематели, предназначени за продажба чрез търг или конкурс по реда на Наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС.

Чл.38.(1) Не могат да се продават:

1.общински жилища в сгради с до 3 (три) жилищни етажа включително, намиращи се в урегулирани поземлени имоти (УПИ), предназначени за средно етажно и/или многоетажно застрояване;

Наредба за реда за управление, ползване и разпореждане с общински жилищни имоти

2.общински жилища, намиращи се върху имоти или части от тях, отредени за мероприятия по действащия подробен устройствен план (ПУП), с характер на публична общинска или държавна собственост;

3.общински жилища в сгради, които подлежат на премахване по реда на ЗУТ;

4.резервните общински жилища ;

5.ведомствени жилища, с изключение на случаите по чл.36 .

6.жилища, за които има изрична забрана с решение на Общинския съвет;

Раздел II

Условия за закупуване на общински жилища

Чл.39.(1) Наемател на жилище, предназначено за продажба може да го закупи, ако за него едновременно са налице следните условия:

1. **(Предишна т.2-31.01.2019 г.)** да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно чл.5;

2. **(Предишна т.3-31.01.2019 г.)** да не е открита процедура за прекратяване на наемното му правоотношение;

3. **(Предишна т.4-31.01.2019 г.)** да е наемател на общинско жилище въз основа на настанителна заповед не по малко от две години без прекъсване;

4. **(Предишна т.5-31.01.2019 г.)** общинското жилище да е определено за продажба с решение на Общинския съвет;

5. **(Предишна т.6-31.01.2019 г.)** да е направил писмено искане за закупуване до Кмета на Общината.

(2) **(Изм.-31.01.2019 г.)** Към искането по ал.1, т.5, се прилагат: декларация за семейно и имотно състояние; служебна бележка за платени наемни вноски и консумативни разходи; удостоверение от общинската администрация по месторождение, постоянен и настоящ адрес за декларираните недвижими имоти; квитанция за платен паричен депозит за изготвяне на оценка на жилището, в размер определен от Общинския съвет и внесен по сметка на Община-Кнежа.

Чл.40.(1) Наемател на ведомствено жилище може да го закупи, ако за него едновременно са налице следните условия:

1.**(Изм. от 26.09.2008 г.) (Предишна т.2-31.01.2019 г.)** да е служител в общинска администрация за срок не по-малко от пет години без прекъсване и е бил наемател на това жилище на основание настанителна заповед не по малко от пет години без прекъсване;

2. **(Предишна т.3-31.01.2019 г.)** да отговаря на изискванията на чл.5, ал.1, т.2;

3. **(Предишна т.4-31.01.2019 г.)** да не е открита процедура за прекратяване на наемното му правоотношение;

4. **(Предишна т.5-31.01.2019 г.)** да е направил писмено искане за закупуване до Кмета на Общината.

(2) **(Изм.-31.01.2019 г.)** Към искането по ал.1, т.4, се прилагат документите по чл.39, ал.2.

(3) 1. Продажбата на жилищата по чл.39, ал.1 и чл. 40, ал.1 се инициира от наемателите с писмено искане, отправено до кмета на общината.

2. Кметът на общината или упълномощената от него Комисия по чл. 14, ал.2 служебно комплектова преписката със следните документи:

а) настанителна заповед;

б) акт за частна общинска собственост;

в) оценка от лицензиран оценител;

г) скица на имота по действащ ЗРП, в случаите на чл. 37, ал.1;

д) становище за наличие на условията на чл. 37, 38 , 39 и 40.

Чл.41.(1) Продажбата на общински жилища по този раздел, се извършва от кмета на общината със заповед и договор, след решение на Общинския съвет. Към момента на извършване на продажбата, трябва да са налице условията по чл.39 и чл.40.

(2) В заповедта на кмета по ал.1 , се определят: цената; дължимите данъци, такси и режийни разноски; срока на внасянето на съответните суми; други условия на продажбата. Заповедта се връчва на купувача срещу подпис.

Наредба за реда за управление, ползване и разпореждане с общински жилищни имоти

(3) След изпълнение на изискванията в заповедта по ал.1, кметът сключва договор за продажба.

(4) Въз основа на мотивирано писмено искане от купувача, кметът на общината може да удължи със заповед срока за внасяне на дължимите суми, но с не повече от 15 дни.

(5) Договорът за продажба се вписва от купувача в Агенцията по вписванията по местонахождение на имота, след което един екземпляр от вписания договор се представя в общинската администрация за отписване на имота от актовете книги за общинска собственост.

(6) Когато плащането не се извърши в определения в заповедта срок, същата се отменя.

Чл.42.(1) Замяна на жилищни имоти се извършва с решение на Общинския съвет.

(2) Не се допускат замени на общински жилища или не застроени УПИ, предназначени за жилищно строителство с гаражи, собственост на физически и/или юридически лица.

(3) Замените на общински жилищни имоти се извършват по пазарни цени и трябва да бъдат в интерес на общината.

(4) Въз основа на решението по ал.1, кметът на общината издава заповед със съдържанието по чл.41, ал.2 и след изпълнението на изискванията ѝ сключва договор за замяна.

Чл.43. Жилища, в които са настанени две или повече семейства по реда на чл.17, ал.3, могат да се продават на едно от семействата или в съсобственост, при писмено съгласие помежду им с нотариална заверка на подписите, при спазване на изискванията на чл.39 и чл.41;

Раздел III

Определяне цените на общинските жилища за продажба

Чл.44. (1) Цените на общинските жилища, продавани по реда на тази глава от Наредбата, се определят съобразно един от следните два начина:

1.критериите, установени в ППЗДС за формиране на базисни пазарни цени, увеличени с коефициенти за отделните зони на населеното място, приети с решение на Общинския съвет и при съблюдаване на разпоредбата на чл.35, ал.2 и ал.3.

2.като процент от пазарната цена на съответното жилище, приет с решение на

(2)Общинския съвет, въз основа на оценка от лицензиран експерт-оценител.

Общинският съвет избира временна комисия, която да разгледа и утвърди оценката на жилищата преди извършването на съответната продажба.

Глава четвърта

АДМИНИСТРАТИВНО НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.45. (1) Лице, което поврежда общински жилищен имот, когато деянието не съставлява престъпление по НК, се наказва с глоба, независимо от имуществената отговорност за причинените вреди.

(2) Лице, което без правно основание завземе общинско жилище се наказва с глоба, ако не подлежи на по-тежко наказание.

(3) Лице, което не изпълни заповед за освобождаване на общинско жилище в едномесечен срок от влизането ѝ в сила се наказва с глоба, ако не подлежи на по-тежко наказание.

Чл.46. За нарушенията по чл.45 се налага административно наказание "глоба" в размер от 50 до 500 лв., освен ако в друг нормативен акт не е предвидено по-тежко наказание.

Чл.47. Актовете за установяване на нарушения по тази глава, се съставят по реда на Закона за административните нарушения и наказания (ЗАНН) от длъжностни лица, определени от кмета на общината.

Чл.48. Въз основа на актовете по чл.47 се издават наказателни постановления от кмета на общината или упълномощен от него заместник-кмет. Същите подлежат на обжалване по реда на ЗАНН пред компетентния съд.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. По смисъла на тази наредба :

Наредба за реда за управление, ползване и разпореждане с общински жилищни имоти

1. "Семейство" е съпрузите и не навършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.

2. "Млади семейства" са семействата, в които съпрузите не са навършили 35 години към датата на решението на Комисията по чл.8 за установяване (определяне) на жилищната им нужда.

3. "Домакинство" е съвкупност от съпрузите и:

а) не навършилите пълнолетие техни низходящи;

б) пълнолетните низходящи, които не са встъпили в брак и живеят с тях;

в) техни възходящи .

3. "Нежилищни помещения" са не преустроените по законоустановения ред в жилищата: мази (изби); сутерени; тавани; пристройки; други второстепенни или временни постройки или помещения;

4. "Социално слабо" е лице с неблагоприятно материално положение подпомагано целогодишно по реда на ЗСП и Правилника за неговото прилагане (ППЗСП).

5. "Нарушение на добрите нрави" е действие или бездействие, което отрицателно въздейства върху установените в обществото морални и/или етични норми или е в противоречие с тях.

6. "Грижа на добър стопанин" е грижата, която би положил наемател при ползването на собствен имот.

7. "Картотекиране" е определяне степента на жилищна нужда на физическо лице по низходящ ред в групи и подгрупи със съответен цифров и словесен израз .

ПРЕХОДНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. В срок от три месеца след приемането на тази Наредба лицата, картотекирани по реда на ППЗОС , следва да актуализират картотекирането си по покана на общинската администрация като подадат нови молби и декларации в едномесечен срок от поканата по реда на настоящата Наредба. В противен случай извършеното по реда на ППЗОС картотекиране отпада и преписките се архивират.

§2. (1) Съществуващите наемни правоотношения следва да се приведат в съответствие с настоящата Наредба в срок до 31.01.2006 год., с подписване на анекси към договорите чрез отправени писмени покани към наемателите.

(2) С наематели, които не са се отзовали в определения с поканата по ал.1 срок или са отказали сключването на анекс към договора, наемното правоотношение се прекратява.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§3. Указания по прилагането на Наредбата и контролът по нейното изпълнение, се възлагат на кмета на общината.

§4. Настоящата Наредба се издава на основание чл.45а от ЗОС и чл.22, ал.1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА).

§5. Настоящата Наредба отменя частта относно управлението и разпореждането с общински жилищни имоти от Наредба № 7 на Общинския съвет за реда за придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с решение № 5/2005г . г.

§6. Настоящата Наредба е приета с Решение № 212/29.12.2005 г. на ОбС – гр. Кнежа.

§7. (нов.-29.03.2019 г.) Наредбата за изменение и допълнение на наредба №15 влиза в сила три дни от публикуването ѝ на интернет страницата на Община Кнежа.

Наредбата е разгледана от :

Катя Влахова-секретар

Наредба за реда за управление, ползване и разпореждане с общински жилищни имоти
Даниела Дойчинова-Директор ОА
Анелия Пеевска-мл.юрисконсулт
Добромир Грамов-гл.експерт УОССДОП