

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - НИКОЛАЕВО

Н А Р Е Д Б А **№ 12**

**ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С ДОКАЗАНИ
ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА
НА ТЕХНИТЕ НАЕМАТЕЛИ И НА ДРУГИ ЛИЦА**

Приета с Решение № 99 /27.05.2005 год.

ГЛАВА I

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1 Тази наредба се утвърждава във връзка с чл. 45 „а” от ЗОС и с нея се определят условията и реда за настаняване под наем и продажба на жилища – общинска собственост.

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

1. за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. за продажба, замяна и обезщетение на бивши собственици, чийто имоти са отчуждени за общински нужди;
3. ведомствени жилища;
4. резервни жилища.

/2/ Съотношението между броят на жилищата по предходната алинея се определя от общинския съвет, по предложение на кмета на общината според конкретните потребности и може да се променя при възникване на нови обстоятелства.

Чл. 3 /1/ Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се забранява.

/2/ Забраната по ал. 1 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 жилища за отдаване под наем и резервните такива. В тези случаи използването на общинските жилища за нежилищни нужди е допустимо след промяна на предназначението им по реда на Закона за устройство на територията.

ГЛАВА II

УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ В ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

Чл. 4 /1/ В жилищата за отдаване под наем се настаняват :

1. лица с жилищни нужди установени по реда на тази наредба;
2. наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция;
3. лица, жилищата на които са възстановени на бившите им собственици по реда на чл. 7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти.

/2/ Наемателите на жилища по ал. 1 заплащат нормиран наем по чл. 26.

Чл. 5 /1/ Право да кандидатстват за настаняване под наем имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия :

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

2. не притежават жилищен или вилен парцел в района на населеното място, в районите на населените места от 0, I и II функционален тип; парцели в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км. от морската брегова ивица;

3. не са прехвърляли имоти по т. 1 и 2 на други лица след 13.03.1990 год., с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел;

4. не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни, вилни имоти и парцели, извън тези по т. 1 и 2, фабрики, магазини, работилници и складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и други основни и оборотни фондове и средства на обща стойност по-голяма от 2/3 от цената, определена съобразно критериите установени в Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост, на жилище, съответстващо на нуждите за жилищна задоволеност, определена с нормите по чл. 8;

5. една четвърт от общият годишен доход на гражданите и техните семейства не може да покрие разхода за пазарната наемна цена на жилище, съответстващо на нуждите му, съгласно нормите за жилищно задоволяване, определени с чл. 8 ;

6. имат адресна регистрация в населеното място, като за населените места от 0, I и II функционален тип, тя е повече от 5 години, с изключение на случаите по чл. 7, ал. 1, т.1;

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

/2/ Обстоятелствата по чл. 5, ал. 1, т. 1-5 се установяват с декларация на гражданите, а по т. 6 и 7 – от комисията по чл. 10.

Чл. 6./1/ Стойността на притежаваното имущество по чл. 5, ал. 1, т. 4 се определя, както следва :

1. за МПС-та, селскостопански машини и други – по застрахователната им стойност;

2. за земеделски земи – по Наредбата за условията и реда за установяване на текущите пазарни цени на земеделските земи; за жилищни и вилни имоти извън тези по чл. 5, ал. 1, т. 1 и 2 – съобразно критериите установени в глава VII в ППЗДС;

3. за дялово участие в търговски дружества - в размер на 50 на 100 от цената на придобиване;

4. за фабрики и др. обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения – по оценки извършвани от лицензирани експерти по реда на наредбата за анализиране на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензираните оценители;

5. за акции котиран на фондовата борса – по пазарната им цена.

/2/ В притежаваното имущество се включват и наличните парични средства, включително и тези по жилищноспестовните влогове и дивидентите.

/3/ Изм. с Реш. №373/28.02.2019 г./ Оценките на притежаваното недвижимо имущество по ал. 1 се извършват от съответните служби на общинска администрация по местонахождението на имота.

Чл. 7. /1/ Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл. 5 се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи и подгрупи, както следва :

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

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

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

4. семейства живеещи въз основа на свободно договаряне.

5. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл. 8;

/2/ Заемането на помещенията по ал. 1, т. 2 и 3 е основание за еднократно установяване и степенуване на жилищната нужда на обитателите. Повторното им обитаване от други наематели не поражда права за ново определяне на жилищната нужда.

/3/ При подреждане на лицата и семействата в една и съща група се дава предимство на :

1. семейства с две или повече деца;

2. самотни родители на непълнолетни деца;

3. семейства, в които един от членовете е с призната първа или втора група инвалидност;

4. млади семейства;

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

Чл. 8. /1/ Установяват се следните норми за жилищно задоволяване :

1. на едночленно семейство – 25 кв. метра жилищна площ;
2. на двучленно семейство – 40 кв. метра жилищна площ;
3. на тричленно и четиричленно семейство – до 55 кв. метра жилищна площ;
4. на семейство с 5 или повече членове – до 15 кв. метра жилищна

площ в повече за следващите членове.

/2/ при определяне на необходимата жилищна площ се взема предвид и детето, което ще се роди.

/3/ За задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна жилищна площ /стая/ до 15 кв. метра :

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

2. когато член на семейството страда от болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите утвърдени от министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице;

3. на млади семейства;

4. на семейство, с което са живели непрекъснато в едно домакинство в продължение на 2 или повече години и продължават да живеят пълнолетни низходящи и възходящи, които не притежават жилищен или вилен имот в страната.

/4/ В едно жилище се настанява само едно семейство.

/5/ По изключение се допуска настаняване на повече семейства в едно жилище, при изрично изразено съгласие от тяхна страна.

ГЛАВА III РЕД ЗА НАСТАНЯВАНЕ В ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

Чл. 9 /1/ В община Николоаево се съставя и поддържа картотека 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 декларация по образец, утвърден от кмета на общината, в която се посочват :

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

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

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

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

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

6. данни за предишни вписвания в картотеките.

Чл. 10 /1/ Кметът на общината назначава комисия по картотекиране на лица с жилищни нужди, в която се включват служители от общинска администрация/технически специалисти, юристи, лекари и др./ По преценка на кмета на общината в състава на комисията могат да бъдат включени и общински съветници и външни експерти.

/2/ Комисията по ал. 1 разглежда в 2-месечен срок подадените молби и декларации, взема решение за включването или невключване на гражданите в картотеката и определя степента на жилищна нужда на отделнит лица или семейства по групи и подгрупи, съгл. чл. 7;

/3/ Решението на комисията се съобщава писмено/препоръчано с обратна разписка/ и подлежи на обжалване по реда на Закона за административното производство.

Чл. 11. гражданинът остава картотекиран като нуждаещ се от жилище и когато :

1. е повикан на срочна военна служба;

2. учи в друго населено място или извън страната;

Чл. 12 /1/ Гражданите картотекирани по реда на тази Наредба, са длъжни при промяна на данните по чл. 9 и на условията по чл. 5 да уведомят в едномесечен срок писмено Общината и да подадат нова молба-декларация.

/2/ Картотекираните граждани, които започват индивидуално или групово жилищно строителство или са включени в жилищно-строителни кооперации уведомяват писмено Общината в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж.

/3/ При предоставянето на ведомствено жилище или жилище на търговско дружество за настаняване или закупуване на картотекиран гражданин, същият уведомява Общината в едномесечен срок от предоставянето.

Чл. 13. /1/ Изваждата се от картотеката :

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

2. включените в строителство по чл. 12, ал. 2;

3. получилите общинско или ведомствено жилище под наем;

4. променилите адресната си регистрация извън Община Николаево;

5. неотговарящи на условията по чл. 5 след настъпили промени в жилищното им състояние.

/2/ Гражданите посочили неверни данни или несъобщили в молбите - декларации обстоятелства свързани с условията по чл. 5, ал. 1, чл. 12, ал. 2 носят наказателна отговорност по чл. 313 от НК и се изваждат от картотеката за срок от 5 години.

/3/ Изваждането от картотеката става с решение на комисията по чл.10. Решението се съобщава и се обжалва по реда на Закона за административното производство.

/4/ Изваждат се от картотеката и граждани непредставили нова молба-декларация съгл. чл. 12, ал. 1 – за срок от 3 години от датата на установяване на промяната.

/5/ Комисията по чл. 10 по своя инициатива или по разпореждане на кмета на Общината извършва проверка за верността на подадените молби-декларации относно жилищните условия на картотекираните и настанени в общински жилища граждани.

Чл. 14. Документите подадени от граждани при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище се съхраняват в общинските картотеки до 5 години след изваждането им от картотеката.

Чл. 15. Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се актуализират всяка година.Тя не се променя в течение на годината, освен при условията на чл. 12, ал.1 и служебно – от комисията по чл. 10 с протокол.

Чл. 16. /1/ Гражданите картотекирани и настанени под наем в жилища по чл. 2, ал. 1, т. 1 представят ежегодно до 31 декември в Общината молби-декларации за обстоятелствата по чл. 5, ал.1, чл. 7 и чл. 9.

/2/ При изменение на данните по чл. 7 и чл. 9, водещи до промяна в жилищните нужди, определени с нормите по чл. 8, наемателите съобразно свободните жилища, могат да бъдат пренастанени в други жилища.

/3/ Когато жилището надвишава нормите за жилищно задоволяване по критериите по чл. 8, и наемателите не могат да бъдат настанени в друго общинско жилище, за жилищната площ над тези норми се заплаща пазарна цена определена от Общински съвет Николаево.

Чл. 17. Преди издаването на настанителна заповед, гражданите подават нова молба-декларация за обстоятелствата по чл. 5, чл. 7 и чл. 9. Настъпилите промени се вземат предвид при настаняването.

Чл. 18. /1/ В резервните жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от 2 години лица :

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

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

/2/ Настаняването в резервните жилища на посочените в ал. 1 основания е еднократно.

/3/ /Отменена с Решение №429/27.06.2019 г./

/4/ Настаняването в резервни жилища се извършва след подаване на молба-декларация и необходимите документи, доказващи непригодността на обитаваните от тях жилища или липса на такива в съответното населено място.

Чл. 19. В общинските ведомствени жилища се настаняват временно до прекратяване на трудовото им правоотношение щатни служители от общинска администрация, които отговарят на условията за настаняване в общински жилища за отдаване под наем и имат най-малко две години трудов стаж в общинска администрация.

Чл. 20. Комисията по чл. 10 разглежда подадените молби-декларации за настаняване във ведомствените жилища и прави мотивирано предложение до кмета на Общината за настаняване след преценка на декларираните данни.

ГЛАВА IV

ВЪЗНИКВАНЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

Чл. 21. /1/ Настаняването в общински жилища се извършва със заповед на кмета на общината.

/2/ Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем, в който се определят : редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните по договора, наемната цена, срока на договора, отговорност при неизпълнение, поддържането на жилището/текущи и основни ремонти/ и други условия на наемното правоотношение.

Чл. 22. /1/ Наемните правоотношения за жилища по чл. 2, ал. 1, т. 1 се прекратяват:

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

- /Изм. с Реш. №373/28.02.2019 г./ Неплащане на наемната цена или на консумативните разходи за повече от 3 месеца;
- Извършване на ново строителство, надстройкаване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитаваните помещения;
- Нарушаване на добрите нрави;
- Неполагани грижата на добър стопанин при ползването на жилището;

- Прекратяването на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствените жилища лица;
- Изтичане срока за настаняване;
- Отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинското жилище;
- Използване на жилището не по предназначение.

2. Когато наемателите не отговарят на условията по чл. 5

3. При системни нарушения на общественият ред определени в Наредба № 1 на Общински съвет Николаево, Правилника за управлението, реда и надзора на етажната собственост, установени с протоколи или констативни актове на домсъвета или съответните административни служби.

4. Ако наемателите не подадат молба-декларация до 31 декември /ежегодно/ , както и в 10-дневен срок от предоставянето им за попълване от представител на Община Николаево.

/2/ В договора за наем могат да бъдат предвидени и други основания за прекратяване на наемните правоотношения.

/3/ Наемните правоотношения за резервните жилища се прекратяват :

1. При изтичане на срока за настаняване;
2. При отпадане на основанията за настаняване, преди изтичане срока на договора;
3. На основание чл.22, ал. 1, т. 3

/4/ Наемните правоотношения за ведомствените жилища се прекратяват при условията чл. 46 от ЗОС и при прекратяването на трудовото или служебното правоотношение на наемателя с Община Николаево;

/5/ Прекратяването на наемните правоотношения се извършва със заповед на кмета на общината.в заповедта се посочва основанийето за прекратяването на наемното правоотношение и срокът за освобождаването на жилището, който не може да бъде по дълъг от 1 месец.

/6/ Ако наемателят откаже да освободи доброволно общинското жилище в указаният му срок , то се изземва по реда на чл. 65 от ЗОС, със заповед на кмета на общината.

Чл. 23. /1/ Определените от комисията по чл. 10 и утвърдените от кмета на Общината картотекирани граждани за настаняване в общинско жилище, заедно с представител на служба “Общинска собственост” извършват оглед на жилището.

/2/ При съгласие за настаняване в посоченото жилище, гражданите подписват протокол-опис, а при несъгласие изчакват следващо предложение.

/3/ След подписването на договора за наем, представител на служба “Общинска собственост” в Община Николаево извършва настаняването на наемателя, който е длъжен да го заеме в срок от 15 дни от датата на сключването на договора.

/4/ В случай, че наемателят не заеме определеното му общинско жилище в срока по предходната алинея, органът издал заповедта за настаняване може да я отмени.

ГЛАВА V

ИЗИСКВАНИЯ КЪМ НАЕМАТЕЛИТЕ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 24. Настанените в общински жилища граждани са длъжни :

1. Да извършват за своя сметка необходимите текущи ремонти – включващи отстраняването на повреди, дължащи се на нормалната употреба на имота;
2. Да заплащат редовно определената им наемна цена и приспадащите им се консумативни разходи (ел. енергия, вода, такса смет и др.);
2. Да дават достъп на служителите на да извършват преглед на състоянието на отдаденият под наем имот;
3. Да участват редовно с останалите собственици и наематели при заплащане разходите по поддръжка и експлоатация на сградата.

Чл.25. На настанените в общински жилища граждани се забранява :

1. Да ги отдават под наем на други лица;
2. Да използват предоставените им жилища за нежилищни нужди/стопанска дейност, офиси, складове и др./;
3. Да извършват външни и вътрешни преустройства в жилищата, без да имат писмено разрешение за това от наемодателят;
4. Да извършват временно строителство в парцелите на имотите без разрешение на кмета на Общината;
5. Да участват в решение на общото събрание на жилищната етажна собственост по въпроси касаещи разпореждане с общите части на имота. Решенията по тези въпроси се взема от наемодателят.

ГЛАВА VI НАЕМНИ ЦЕНИ

Чл. 26./Изм. с Реш. №154/28.04.2017 г./ Месечната наемна цена за общинските жилища се определя за 1 кв.м. полезна площ и е в размер на 1,00 лв.

Чл. 27./Изм. с Реш. №154/28.04.2017 г./ Месечната наемна цена за полезна площ, ползвана от семейства с три или повече деца и инвалиди е 0,60 лв./м2.

Чл. 28. Граждани с прекратени наемни правоотношения до освобождаването на общинското жилище заплащат обезщетение в размер на 1,50 лв. кв.м. полезна площ на месец.

ГЛАВА VII

РЕД И УСЛОВИЯ ЗА ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 29. /1/ продажбата на общинско жилище може да се извърши по молба на наемателя, ако отговаря на следните условия :

1. /Отменена с Реш. №373/28.02.2019 г./;
2. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, установени в тази наредба;
3. да е наемател на общинско жилище не по-малко от 1 година без прекъсване;
4. да е подал писменна молба за закупуване на жилището до кмета на Общината.

/2/ Продажбата по ал. 1 се извършва с писмен договор подписан от кмета на Общината след решение на Общински съвет.С решението се утвърждават продажната цена на жилището и другите условия по сделката.Продажбата не може да се извърши на цена по-ниска от данъчната оценка на имота.

/3/ Оценките на общинските жилища се извършват от лицензирани оценители.

/4/ Разходите по изготвянето на оценката са за сметка на молителя.

Чл. 30. /1/ Ведомствените жилища на Общината могат да бъдат продавани на служители, които имат не по-малко от 5 години стаж без прекъсване в общинска администрация.

/2/ В случай, че има няколко кандидата за закупуване се организира търг, по реда на Наредба № 3 на Общински съвет.

Чл. 31.Резервните общински жилища не се продават.

Чл. 32. Общинските жилища, предназначени за продажба могат да се продават след решение на Общински съвет, съобразно условията на чл. 47 от ЗОС и чрез търг по реда на Наредба № 3 на Общински съвет.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. „Полезна жилищна площ” по смисъла на Наредбата е сумарната площ на всички помещения в него, мерена по вътрешните зидарски очертания на стените, и цялата площ на балкони, лоджии, веранди и тераси, с изключение на площта заета от ограждащите и разпределителните стени на жилището, и площта на складовите помещения – мазе, барака, таван.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 2. Тази Наредба се приема на основание чл. 45а от ЗОС и чл. 22, ал. 1 от ЗМСМА.

§ 3. Наредбата влиза в сила в едномесечен срок от приемането и от ОбС.

Наредбата е приета от Общински съвет на община Николаево, с Решение № 99 от 27.05.2005 г.

§ 4. Изменена и допълнена с Решение №154/28.04.2017 г., Изменена и допълнена с Реш. №373/28.02.2019 г., Изменена и допълнена с Реш. №429/27.06.2019 г.,