Н А Р Е Д Б А
ЗА
УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ГР.РАЗЛОГ

Приета с Решение № 37 по Протокол № 2/23.02.2005г.,
изменена с Решение № 20/22.02.2007г.,
изменена с Решение № 18/31.01.2008г.
изменена и допълнена с Решение № 188/30.10.2008г.
изменена и допълнена с Решение № 211/14.09.2015г.

Глава I

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1 /1/ Настоящата наредба определя реда и условията за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд.

/2/ Общинския жилищен фонд, включва общинските жилища и незастроените общинските парцели, предназначени по предвижданията на устройствените планове за индивидуално или групово жилищно, или вилно застрояване.

Чл.2 /1/ Управлението и разпореждането с общинския жилищен фонд се осъществява от Кмета на Общината в съответствие с разпоредбите на настоящата наредба и конкретните решения на Общински съвет.

/2/ Организацията и контрола по дейностите по ал.1 се осъществява от Кмета на Общината.

/3/ Кметовете на Кметства и кметски наместници контролират дейностите по ал.1 на територията на съответните населени места.

Чл.3 /1/ Жилищната собственост на Общината по своето предназначение са:

1.(доп.Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) жилища за отдаване под наем на граждани с установени жилищни нужди;

2.резервни жилища;

3.ведомствени жилища;

4.(доп.Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) жилища за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди.

/2/ Ежегодно в срок до 31 март, с решение на Общински съвет, по предложение на Кмета на Общината се приема списък, в който се определя броя, вида и местонахождението на всяка една от групите по ал.1.

/3/ При необходимост, през текущата година Общински съвет може да извърши промени в списъка по предложение на Кмета на Общината.

Глава II

УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД

РАЗДЕЛ I. ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ

Чл.4 /1/ В общинските жилища за отдаване под наем се настаняват нуждаещи се от жилище граждани, определени в чл.43 от Закона за общинската собственост.

/2/ Жилищните нужди се установяват по реда на настоящата Наредба, установен в глава II, раздел *Установяване на жилищни нужди*..

Чл.5 /1/ Жилищата за отдаване под наем са новопостроени и наличните свободни жилища, определени с решението на Общински съвет по чл.3,т.1.

/2/ Не се допуска предоставяне и използване на общински жилища за нежилищни нужди, както и пренаемане на общински жилища.

Чл.6 Не се настаняват в общински жилища граждани или членове на техните семейства, които:

1.са самонастанили се в общински жилища и от момента на освобождаването на жилището не са изтекли пет години;

2.притежават на територията на Общината годен за постоянно обитаване жилищен или вилен имот.

Чл.7 /1/ Установяват се следните норми за настаняване в общински жилища:

1.за едночленно семейство – не по-малко от 25 кв.м. жилищна площ;

2.двучленно семейство – не по-малко от 40 кв.м. жилищна плош;

3.за тричленно и четиричленно семейство – не по-малко от 55 кв.м. жилищна площ;

4.за семейства с пет или повече членове – до 15 кв.м. жилищна площ в повече за следващите членове.

При определяне на жилищната площ се взема предвид и детето, което ще се роди.

/2/ Право за настаняване в по-голямо жилище, над установените в ал.1 норми, имат семейства, в които има членове със заболявания, посочени в с писък на Министерството на здравеопазването.Правото се доказва с документ, издаден от съответната лекарска комисия.

/3/ За задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна стая:

1.за хабилитирани научни работници, които не притежават кабинет или аталие за упражняване на научни и творчески дейности;

2.на млади семейства;

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

Чл.8 /1/ В едно жилище се настанява само едно семейство.

/2/Две или повече семейства могат да се настаняват по изключение в едно жилище само с тяхно изрично писмено съгласие.

Чл.9 /1/ Когато поради намаляване броя на членовете в семейството, същото не покрива нормите за настаняване, установени с настоящата Наредба, в едномесечен, а в случай на смърт - в тримесечен срок, наемателите подават молба за настаняване в друго общинско жилище.

/2/ Ако неамателите не подадът молба в посочените срокове, пренастаняването се извършва служебно.

/3/ Ако в едномесечен срок от връчването на заповедта по ал.2 наемателите не заемат от определеното им жилище, заповедта се отменя, а наемното правоотношение за заеманото жилище се прекратява.

/4/ За заеманата наднормена жилищна площ, за всеки допълнителен квадратен метър се заплбаща в двоен размер наемната цена.

Чл.10 /1/ Настаняването под наем се извършва със заповед на Кмета на Общината.

/2/ В заповедта се посочват:

1.трите имена, единия граждански номер на настаненото лице;

2.броя на членовете на семейството на настанения, техните имена и родствената връзка;

3.вида и местонахождението на жилището;

4.срока за настаняване;

5.наемната цена и срока, до който същата се заплаща.

/3/ Заповедта за настаняване се отнася за всички членове на семейството на настанения.

/4/ Преди издаване на заповедта членовете на семейството подават декларация за семейно и имотно състояние.

/5/ Заповедта се връчва на настанения срещу подпис.

Чл.11 /1/ След влизане в сила на заповедта по чл.10,ал.1 се сключва договор за наем с настаненото лица.

/2/ Наемният договор се сключва при условията на Закона за задълженията и договорите и има минимум следните реквизити:

1.страници;

2.подробно описание на предоставения под наем имот – общинско жилище;

3.срока, за който се предоставя жилището;

4.наемната цена, която се дължи, в какви срокове;

5.санкции и неустойси за недобросъвестно ползване на имота;

6.прекратителни условия.

/3/ Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1.(изм.Решение № 188/30.10.2008г.) неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от 3 /три/ месеца;
2.извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитаваните помекщения;

3.нарушаване на добрите нрави;
4.неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
5.прекратяване на трудовите или служебни правоотношения на настанените във ведомствени жилища лица;
6.изтичане на срока за настаняване;
7.отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
8.използване на жилището не по предназначение.

/4/ Наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед.В заповедта се посочват основанието за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за опразване на жилището, който не може да бъде по дълъг от един месец.

/5/ При прекратяване на наемното правоотношение на основание ал.3,т.2 към заповедта по ал.4 се прилага настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване.

/6/ (доп.Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) Срокът на договорите за отдаване под наем е пет години. При изтичане на срока за настаняване наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наематялят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище.

7/ (изм.Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) Заповедта по ал.4 може да се обжалва пред административния съд по реда на Административно процесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

/8/ Предаването на общинското жилище се извършва с приемо – предавателан протокол.

/9/ Ако в едномесечен срок от влизане в сила на настанителната заповед не се сключи наемен договор и жилището не се заеме, заповедта се обезсилва, без да е необходимо издаването на друг административен акт.

Чл.12 /1/ Наемателите на общински жилища могат да заменят помежду си жилищата, в които са настанени, при спазване на нормите за жилищна задоволеност, установени с настоящата Наредба.

/2/ Замяната се извършва със заповед на Кмета на Общината въз основа на молба с нотариално заверени подписи от заинтересованите страни.

/3/ Не се допуска принудително изпълнение на заповед за замяна.

/4/ Ако замяната не се осъществи в едномесечен срок от датата на влизане в сила на заповедта по ал.2, тя се счита за отменена.

Чл.13 /1/ Преместването на наемателите на едно общинско жилище в друго свободно общинско жилище се допуска по тяхна молба със съгласието на кмета на кметството или от кметския наместник.

/2/ Настанителната заповед се издава от Кмета на Общината.

РАЗДЕЛ II. УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл.14 /1/ Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл.43 от ЗОС 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;

3.(изм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) не са прехвърляли имоти по т.1 и т.2 на други лица след 01.01.2000г., 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, дивиденти, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни, вилни имоти и парцели извън тези по т.1 и 2, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и други основни или оборотни фондове и средства на обща стойност, по голяма от 2/3 от цената, определена съобразно критеиите, установени в глава III, раздел *Критерии за образуване на продажни цени на жилищата* от настоящата Наредба;

5.една четвърт от общия 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.7,ал.1 от настоящата Наредба;

6.имат адресна регистрация в населеното място;

7.не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано поради недобросъвестно изпълнение на задълженията по наемния договор и стопанисването на общинския имот, освен ако са изтакли повече от 5 години от освобождаването на жилището.

/2/ Обстоятелствата по чл.14,ал.1,т.1-5 се установяват с декларация на гражданите, а по т.6 и 7 – от комисия, назначена от Кмета на Общината по реда на чл.18,ал.1.

Чл.15 /1/ Стойността на притежаваното имущество по чл.14,ал.1,т.4 се определя, както следва:

1.за моторни превозни средства, селскостопански машини и други – по застахователната им стойност;

2.за земеделски земи – по Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи; за жилищни и вилни имоти извън тези по чл.14,ал.1,т.1 и 2 – съобразно критериите, установени в глава III раздел *Критерии за образуване на продажни цени на жилищата;*

3.за дялово участие в търговски дружества – в размер на 50 на сто от цената на придобиването;

4.за фабрики и други обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоражения – по оценки, извършени от лицензирани оценители;
5.за акции, котирани на фондовата борса – по пазарната им цена.

/2/ Оценките за притежаваното недвижимо имущество по ал.1се извършват от съответните служби на общинската администрация по местонахождението на имота, за което гражданите заплащат режийни разноски в размер на 0.5 на сто на стойността на имота, по сметка на Общината.

/3/ В притежаваното имущество се включват и наличните парични средства, включително и тези по жилищно – спестовните влогове и дивидентите.

Чл.16 /1/ Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.14 се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:
1.граждани, които следва да освободят заеманите от тях жилища и помещения, собствеността върху които се възстановява по Закона за възстановяване собствеността върху одържавените 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 в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно – хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетилствени по установения за това ред;
4.семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне;
5.заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл.7,ал.1.

/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 определение на жилищната нужда.

/3/ 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 лица;
3.семейства, в които един от членовете е с призната степен на инвалидност;
4.млади семейства;
5.(отм.Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.)

Чл.17 /1/ В Общината се съставят и поддържат картотеки на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл.14.

/2/ (изм.Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) Картотекирането на нуждаещите се от жилище граждани се извършва въз основа на заявление и декларация по обрзец, 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 който 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.14,ал.1,т.3;
4.притежавано имущество по чл.14,ал.1,т.4;
5.общ годишен доход на членовете на семейството за предходната година, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, земеделски земи под аренда и др.;
6.данни за предишни вписвания в картотеките.

/3/ По решение на Общински съвет картотеките на нуждаещите се от жилища граждани могат да се съставят и поддържат и в кметствата.

Чл.18 /1/ (изм.Решение на ОбС №.188/30.10.2008г.) Кметът на Общината назначава комисия за картотекиране на нуждаещите се граждани.

/2/ (отм.Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.)

/3/ Комисията по ал.1 разглежда в двумесечен срок подадените молби и декларации, взема решение за включване или невключване на гражданите в картотеките и определят степента на жилищната нужда на отделните семейства (лица) по групи и подгрупи съгласно чл.16.

/4/ (изм. и доп. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) Решението на комисията се съобщава по реда на ГПК и се обжалва по реда на АПК в 14-дневен срок пред Кмета на Общината. Кметът на общината се произнася в 14-дневен срок с мотивирано решение..

Чл.19 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;
3.работи в друго населено място или извън страната.

Чл.20 /1/ Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни при промяна на данните и условията по чл.14 да уведомят в едномесечен срок писмено Общината, чрез попълване на нова декларация.

/2/ Гражданите, които започнат индивидуално или групово жилищно строителство или са включени в жилищностроителни кооперации, уведомяват писмено Общината в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж.

/3/ (отм.Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.)

Чл.21 /1/ Изваждат се от картотеката:
1.придобилите имоти по чл.14,ал.1,т.1 и 2;
2.(доп.Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) включени в строителство по чл.20,ал.2 и чл.49,ал.1.
3.настаняването в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл.7,ал.1.

/2/ Гражданите, посочили неверни данни или не съобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл.14,ал.1, чл.16 и чл.17,ал.2, носят отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от 2 години.

/3/ (изм. и доп.Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.18,ал.1.Решението се съобщава по реда на ГПК и се обжалва по реда на АПК в 14-дневен срок пред Кмета на общината.Кметът на общината се произнася в 14-дневен срок с мотивирано решение, с което се изчерпва възможността за обжалване по административен ред.

Чл.22 Документите, подадени от гражданите при кандидатстването за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общинската картотека до 5 години след изваждането им от картотеката.

Чл.23 /1/ Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се актуализира всяка година.Тя не се променя в течение на година, освен при условията на чл.17,ал.1 и служебно от комисията по чл.18 с протокол.

/2/ Въз основа на определената към 31 декември на предходната година подреденост по групи иподгрупи, броя и вида на жилищата, които ще се разпределят през годината, комисията по чл.18 изготвя проект на годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

/3/ При изготвяне на списъка по ал.2 се вземат предвид броят и видът на новоизградените общински жилища, на тези, които се очаква да бъдат освободени през годината, и на придобитите по силата на сключени договори и на други правни сделки.

/4/ Проектосписъкът по ал.2 се обявява до 20 януари на информационното табло на Общината.В 14 – дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка.

/5/ (изм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от Кмета на Общината.Утвърдения от него списък може да се обжалва пред Общинския съвет в 7–дневен срок от утвърждаването му. Общинският съвет се произася по жалбите на следващото си заседание, но не по-късно от 1 месец след изтичане на срока за обжалване.

Чл.24 /1/Жилищата за настаняване на граждани, включени в списъка по чл.23,ал.2, се определят по нормите за жилищно задоволяване, установени в чл.7,ал.1.

/2/ Настаняването на гражданите от списъците по чл.23,ал.2 продължава след приключване на календарната година, до утвърждаването на нови списъци за следващата година.

/3/ Гражданите, включени в списъка от предходната година и не получили жилища, се включват в началото на списъка през текущата година при спазване на установената поредност, освен ако има промяна на условията по чл.14, на групите по чл.16 и на данъците по чл.17.

Чл.25 /1/ Гражданите, настанени под наем в жилищата по чл.43 от Закона за общинската собственост, представят ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл.14,ал.1, чл.16 и чл.17.

/2/ При изменение на данните и условията по чл.16 и чл.17, водещо до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл.17,ал.1 наемателите се пренастаняват в други жилища.

Чл.25а.(нов, Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.)

(1) Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията на чл.43 и чл.45 от Закона за общинската собственост могат да се отдават под наем по пазарни цени без търг или конкурс след решение на общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците.

(2) Право да кандидатсват за настаняване в жилища по ал.1 имат български граждани, при които са налице следните обстоятелства:

1. не притежават друго жилище, вила или реално обособена част от имота;

2. не са носители на ограничено вещно право на ползване върху недвижим или вилен имот по т.1.

3. една четвърт от общия годишен доход на семейството не може да покрие разхода за годишната наемна цена, определена в ал.6.

4. имат адресна регистрация на територията на община Разлог не по-малко от две години без прекъсване.

(3) Обстоятелствата по ал.2 се установяват с декларация, към която се прилагат документи, доказващи всяко едно от декларираните обстоятелства.

(4) Кандидатстването за настаняване под наем по ал.2 се извършва въз основа на молба, подадена до Кмета на общината и декларация по чл. 17,ал.2.

(5) Постъпилите молби и декларации се разглеждат от комисията по чл.18 в 2-месечен срок от постъпването. След решението на комисията Кметът на общината внася предложение в ОбС. Въз основа на решението на ОбС Кметът издава заповед и сключва договор.

(6)(изм.Решение на ОбС №211/14.09.2015г. Пазарната наемна цена се изчислява като наемната цена на жилището, определена в чл.27, ал.2, се увеличава 3 пъти.

РАЗДЕЛ III. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНИ ЦЕНИ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.26. Настоящия ред се прилага за определяне наемната цена на общински жилища или части от тях, предназначени за настаняване на нуждаещи се граждани, които отговарят на условията, определени от Общински съвет.

Чл.27 /1/ Наемната цена се определя за един квадратен метър полезна площ, съобразно зоната, в която попада жилището, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина, преобладаващо изложение и благоустройственото му съоръжаване, както и от качествата на околна среда.

/2/ (изм. Решение на ОбС № 18/31.01.2008г.) Основната месечна цена на 1 кв.м. полезна площ е 0.50 лв. и се отнася за жилище със следните показатели:
1.според зоната, в която попада жилището – трета зона гр.Разлог;
2.конструкция на сградата – панелна;
3.разположението на жилището във височина - първи етаж;
4.изложение – преобладаващ изток или югозапад на жилищните(без сервизните) помещения;
5. (доп. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) благоустройствено съоръжаване – с водопровод, канализация, електрификация и газификация.

/3/ Основната наемна цена се коригира (намалява или увеличава) до размери, посочени за конкретните показатели както следва:
Местонахождение на жилищата според функционалния тип на населеното място и зоната, в която попадат.

Разлог – I зона	увеличение – 20%
Разлог – II зона	увеличение – 10%
с.Баня – I зона	увеличение – 20%
с.Бачево – I зона	увеличение – 20%
с.Годлево – I зона	увеличение – 20%
с.Добърско – II зона	увеличение – 10%
с.Горно Драглище – II зона	увеличение – 10%
с.Долно Драглище – II зона	увеличение – 10%

/4/ Кметът на Общината може да намалява до 10 на сто и да увеличава до 40 на сто основната наемна цена за показателите, непосочени в приложението, свързани с качествата на обитаваното жилище и на средата около него.

/5/ Всички увеличения или намаления се изчисляват върху основната наемна цена.

/6/ При ползване на нежилищни помещения за жилищни нужди, се прилагат цените на жилищата.

Чл.28. Когато наетата жилищна площ от едно семейство е над нормите за жилищно задоволяване, за разликата за всеки квадратен метър над тази норма се заплаща пазарна наемна цена в двоен размер за квадратаен метър полезна площ.

РАЗДЕЛ IV. РЕЗЕРВНИ ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА.РЕД И УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ

Чл.29. В резервните жилища се настаняват граждани според изискванията и реда на чл.45 от Закона за общинската собственост за срок не повече от две години.

Чл.30 /1/ Обстоятелствата и жилищната нужда по чл.45,т.1 и 2 от Закона за общинската собственост се установява от комисия, назначена със заповед на Кмета на Общината.

/2/ В хипотезата на чл.45,т.1 от Закона за общинската собственост комисията се свиква в срок от 24 часа и извършва оглед на място и изготвя предложение до нуждаещите се в конкретно жилище.

/3/ (изм. Решение на ОбС №.188/30.10.2008г.) В случаите по чл.45,ал.1,т.1 от Закона за общинската собственост обстоятелствата, които могат да доведат до настаняване в общинско жилище от резервния фонд, трябва да са такива, че непосредствено да заплашват живота и здравето на нуждаещите се.

Чл.31 /1/ (отм.Решение на Обс № 188/30.10.2008г.)
/2/ (отм.Решение на Обс № 188/30.10.2008г.)

Чл.32 /1/ Резервният общински жилищен фонд задължително разполага по всяко време с минимум две незаети, самостоятелни жилища за критични нужди.

/2/ Установения с ал.1 баланс може да бъде нарушен само при тежки масови природни стихийни бедствия или аварии за срок не по–дълаг от два месеца.

/3/ При форсмажорни обстоятелства при настаняването в резервни жилища могат да не се спазват нормите за жилищна заетост, установени с тази Наредба.

/4/ (изм.Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) Не се допуска настаняване в общински резервни жилища на лица, чиито собствени жилища са станали негодни за използване поради естествено износване, вредни са в санитарно – хигиенно отношение или загрозяват и поради това, че не могат да се поправят или заздравят подлежат на премахване по реда на Закона за устройство на територията.

/5/ Настаняването в резервно жилище се извършва със заповед на Кмета на Общината, в която се определя: вида и местонахождението на резервното жилище, основанието за настаняване, трите имена и ЕГН на настаненото лице и броя на членовете на семейството, срока за настаняване, размера и начина за плащане на наемната цена.Въз основа на заповедта се сключва договор за наем.

РАЗДЕЛ V. ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА. РЕД И УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ В ТЯХ

Чл.33 /1/ В общинските ведомствени жилища се настаняват временно, до прекратяването на трудовите им правоотношения, служители в общинската администрация.

/2/ Настаняването по предходната алинея се извършва само, ако служителите или членовете на семействата им нямат жилище в съответното населено място и представляват дефицитни специалисти.

/3/ Ведомствените жилища на Общината могат да се продават на служители, които имат не по–малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация.

Чл.34. Кметът на Общината назначава комисия в състав: зам. кмет, служител в отдел „Общинска собсвеност” и ръководителят на съответното звено в общинската администрация в което работи настанявания. Комисията прави мотивирани становища във връзка с постъпилите молби за настаняване във ведомствени жилища.

Чл.35. Наемните правоотношения с настанените във ведомствени жилища се прекратяват с прекратяването на трудовите /служебните/ правоотношения на общинския служител.

Чл.36 /1/ От ведомствения жилищен фонд могат да бъдат определени със заповед на Кмета на Общината, жилища за настаняване на гости на общината за пренощуване.

/2/ Реда и начина за ползване на тези жилища се определя със заповед на Кмета на Общината.

ГЛАВА III

РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ ОТ ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД

РАЗДЕЛ I. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА КРИТЕРИИ ЗА ОБРАЗУВАНЕ НА ПРОДАЖНИ ЦЕНИ НА ЖИЛИЩАТА

Чл.37. Цените на общинскитге жилища се определят на базата на следните критери:

1.местонахождение на жилищната сграда;
2.строителна система на изграждане на сградата;
3.степен на изграденост на инженерната инфраструктура;
4.степен на благоустроеност на района;
5.транспортни връзки;
6.амортизационен срок на сградата;
7.години на експлоатация на сградата;
8.площ и обем на жилището и идеалните части към него;
9.наличие на складови и тавански помещения;
10.етажа, на които се намира жилището;
11.изложението на жилището;
12.физическото и техническото му състояние;
13.направените подобрения.

Чл.38. (изм.Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) Цените на общинските жилища се определят от оценител на имоти при съблюдаване на критериите в чл.37.

Чл.39. (изм.Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) Общинските жилища, в които са настанени наематели могат да ги закупят по пазарната оценка, изготвена от оценител на имоти.Така определената цена не може да бъде по-ниска от данъчната оценка на жилищата.

Чл.40. (изм.Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) Свободните /изградени и новопостроени/ общински жилища се продоват по пазарна оценка, която не може да бъде не по–ниска от данъчната оценка на жилището.

РАЗДЕЛ II. ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.41. Общинският съвет определя:
1.жилищата, които могат да се продават на правоимащите по реда на ЗУЖВГМЖСВ;
2.(изм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) жилищата, които могат да се продават на лица, чиито жилища се предвиждат да бъдат отчуждени по реда на глава III от Закона за общинската собственост;
3.(доп. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) жилищата, които се продават на наематели, настанени в тях по административен ред;
4.(изм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) свободните общински жилища, които се продават на публичен търг.

Чл.42. (доп. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) Продажбата на общински жилища се извършва с решение на ОбС. Предложенията за решенията по предходния член се внася от Кмета на Общината.

Чл.43. Не могат да се продават:
1.общински жилища в сгради-общинска собственост, чието основно предназначение е да задоволяват административни, стопански, културни, образователни, здравни и търговски нужди;
2.резервни жилища;
3.общински жилищни сгради, предвидени за премахване или освидетелствани по реда на Закона за устройство на територията;
4.жилища, за които има изрично решение на Общински съвет.

Чл.44 /1/ Наемател на общинско жилище, който е настанен в него по административен ред, може да го закупи, ако отговаря на следните условия:
1.да е български гражданин;
2.да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище;
3. (изм. Решение на ОбС № 20/22.02.2007г.; изм. Решение на ОбС № 188/ 30.10.2008г.) да е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед, не по –малко от пет години без прекъсване
4.да обитава общинско жилище, предназначено за продажба.

/2/ Продажбата на общински жилща се извършва по писмено искане на наемателите до Кмета на Общината.Към искането се прилагат настанителна заповед и декларация за семейно и имотно състояние.

Чл.45 /1/ Жилищата, заемани от две или повече семейства, представляващи домокинство, могат да се продават на едно от семействата или в съсобственост.

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

Чл.46 /1/ В едномесечен срок от подаване на молбата от лицето се изготвя мотивирана докладна записка до Общинския съвет, както и оценка на жилището.

/2/ (доп.Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) Въз основа на решение на Общинския съвет, Кметът на Общината издава заповед и я връчва на

заинтересованото лице. В едномесечен срок от връчването на заповедта се заплащат цената и дължимите данъци, такси и други разноски съгласно Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

/3/ Срокът по предходната алинея не тече, ако лицето не е уведомено по реда на Гражданския процесуален кодекс.

/4/ След плащане на сумите по ал.2 в посочения в заповедта срок, Кметът на Общината сключва договор за продажба. Договорът по ал.2 подлежи на вписване.

/5/ Когато плащането на се извърши в установения срок, заповедта се отменя от Кмета на Общината и преписката за продажба се прекратява.

Чл.47 /1/ (доп. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) Жилищата, свободни от наематели, могат да се продават след решение на Общински съвет при условия и ред, определени в чл.69-86 от Глава осма от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждаве с общинско имущество.

/2/ (изм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) След провеждането на публичен търг се издава заповед от Кмета на Общината за определяне на спечелилият кандидат – купувач. Когато бъдат извършени всички плащания, предвидени в тръжната процедура и заповедта влезе в сила, Кметът на Общината сключва договор за продажба.

/3/ Договорът по ал.2 подлежи на вписване в Службата по вписванията по местонахождение на жилището.

РАЗДЕЛ III. ОБЩИНСКИ ТЕРЕНИ, ПРЕДНАЗНАЧЕНИ ЗА ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО

Чл.48 /1/ (отм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.)

/2/ (отм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.)

/3/ (изм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) Ежегодно до 31 януари с решение на Общински съвет се определят общински парцели, отредени за изграждане на социални жилища, върху които Кметът на Общината може да изпълнява процедура по учредяване право на строеж без търг или конкурс, съгласно предвижданията на подробните устроиствени планове.

/4/ При възникнала необходимост списъкът на тези парцели може да се актуализира през цялата година с решение на Общинския съвет.

Чл.49 (изм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.)

/1/ Право на строеж върху имоти-частна общинска собственост, може да се учредява без търг или конкурс за строеж на жилищна сграда на:

- лица с установени жилищни нужди;
- жилищностроителни кооперации;
- сдружения, в които членуват горецитираните субекти.

Молба за учредяване право на строеж за изграждане на жилищна сграда се подава до Кмета на общината. Комисията по чл.18 разглежда подадените молби и прави списък на лица с установени жилищни нужди. Кметът на

общината внася предложение до ОбС с приложен списък. Лицата, на които може да се учреди право на строеж по реда на тази алинея се определят в решението на ОбС. Решението на Общински съвет се приема с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците.

/2/ В решението на Общинския съвет се определят следните параметри:

1.срокът на правото на строеж;

2.цената, определена от Общинския съвет;

3.видът, типът, предназначението и др. показатели на застрояване.

/3/ Въз основа на решението на Общинския съвет Кметът на общината издава заповед и сключва договор.

ГЛАВА IV

АДМИНИСТРАТИВНО – НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ
(отм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.)

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ
(доп. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.)

§1 По смисъла на тази наредба:

1. „Семейство” са съпрузите и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.

2. „Домакинство” са съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братята и сестрите, които не са встъпили в брак.

3. „Самотни родители на непълнолетни деца” са родители, които поради вдовство, развод и несключване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

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

5. „Жилищна площ” 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.

ПРЕДХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Настоящата Наредба се издава на основание чл.45а от Закона за общинската собственост.

§ 2. Тази Наредба отменя всички решения, разпоредби и други актове на Общинския съвет, които й противоречат.

§ 3. Изпълнението на Наредбата се възлага на Кмета на Общината.

§ 4. Изменения и допълнения са приети с Решение на ОбС № 188 по протокол № 12 от 30.10.2008г.

§ 5.(нов. Изменения и допълнения са приети с Решение на ОбС № 211 по протокол № 9 от 14.09.2015г.