Н А Р Е Д Б А
ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ НА ГРАЖДАНИТЕ, НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА СУХИНДОЛ

РАЗДЕЛ ПЪРВИ
ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1/1/ Настоящата наредба определя реда и условията за управлението и разпореждането с жилища, собственост на Община Сухиндол, реда за установяване на жилищни нужди и условията за настаняване и разпореждане с общински жилища.

/2/ Общинският жилищен фонд включва общинските жилища, които по силата на закон или правна сделка са станали собственост на общината.

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 Общинския съвет.

/2/ Организацията и контролът на дейностите по ал. 1 се осъществяват 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/ По своето предназначение общинските жилища са:

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

/2/ Предназначението на жилищата по ал.1 се определя от Общински съвет - Сухиндол по предложение на кмета на общината и може да се променя по същия ред, съобразно потребностите на общината.

/3/ При необходимост през текущата година, Общинският съвет може да извършва промени в списъка на общинските жилища, по предложение на кмета на общината.

Чл.4 /1/ Настаняването в общински жилища, независимо от основанието, се извършва със заповед на кмета на общината, издадена в съответствие с изискванията на тази наредба.

/2/ Въз основа на заповедта се сключва договор за наем на общинско жилище, с който се определят, правата и задълженията на наемателя и на общината, наемната цена, индексацията и срока на договора, поддържането, други условия по наемното правоотношение и др.

/3/ При смърт на лицето, на чието име е издадена заповед за настаняване в общинско жилище, наемните отношения не се прекратяват, ако другите настанени лица отговарят на условията за настаняване.

/4/ Наемните правоотношения с лица, настанени в общински жилища по реда на тази наредба, се прекратяват поради:

1.неплащане на наемната цена или на консумативните разходи, свързани с ползваното жилище, за повече от три 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.неполагане 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.неизползване на жилището повече от 6 месеца, освен в случаите по чл. 24**;**

10.други основания, посочени в наемния договор.

/5/ Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на общината. В заповедта се посочват основанието за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за освобождаване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

/6/ Заповедта по ал.5 може да се обжалва по реда на Административно процесуалния кодекс.

/7/ След влизане в сила на заповедта по ал. 5, ако съответното жилище не е освободено, същото се изземва по принудителен ред, със съдействие на органите на МВР.

Чл.5. /1/ Наемната цена на общинските жилища се определя за 1 кв. м. площ по документ за собственост/скица/схема. Наемната цена за 1 кв. м. площ е 1,20 лева с ДДС, съгласно чл. 96, т .11 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

/2/ Когато наетата жилищна площ от едно семейство е над нормативите за жилищно задоволяване по тази наредба и няма по-малко жилище, в което семейството да бъде настанено, или от жилището не може да бъде отделена самостоятелна стая, която семейството не иска да наеме, разликата за всеки квадратен метър над тази норма се заплаща в двоен размер по установената наемна цена за всеки квадратен метър полезна площ.

/3/ При частично освобождаване на жилище, в което са били настанени две и повече семейства, оставащите наематели имат право да наемат освободената част от жилището. Ако новата обща площ надхвърли нормите по тази наредба, разликата за всеки квадратен метър над тази норма се заплаща в двоен размер по установената наемна цена за всеки квадратен метър полезна площ.

Чл.6. Наемателите на общински жилища нямат право да ги преотдават на трети лица.

РАЗДЕЛ ВТОРИ
Установяване на жилищна нужда и настаняване под наем

Чл.7. /1/ Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища по чл. 42, ал. 1, т. 1 от ЗОС имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище или вила годни за постоянно обитаване или идеални части от такива имоти, на територията на страната, които отговарят на или превишават нормите за жилищно задоволяване, определени с чл.19 от тази Наредба.

2. не притежават жилищен или вилен парцел в района на Община Сухиндол; парцели в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях;

3. не са прехвърляли имоти по т.1 и 2, на други лица, през последните пет години с изключение на прехвърляне на идеални части от такива имоти или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел.

4. не притежават движимо и недвижимо имущество и налични парични средства по влогове, акции, дивиденти и др. на обща стойност по-голяма от 2/3 от данъчната цена на жилище, съответстващо на жилищните нужди;

5. Общият годишен доход на членовете на семейството (домакинството) 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. сумиран и разделен на броя членове на семейството / домакинството да е под размера на една минимална работна заплата, определена за страната за всеки от тях.

6. имат адресна регистрация в Община Сухиндол, с изключение на случаите по чл. 9, 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 общинската собственост, освен ако са изтекли повече от 2 години от освобождаване на жилището.

/2/ Обстоятелствата по чл.7**,** ал. 1, т. 1 - 5 се установяват с декларация на гражданите, а по т. 6 и 7 - от комисията по чл. 11.

Чл.8. /1/ Стойността на притежаваното имущество по чл**.** 7, ал. 1, т. 4 се определя, както следва:

1.за моторни превозни средства, селскостопански машини и други - по застрахователната им стойност;

2. за земеделските земи, жилищни и вилни имоти – съгласно данъчна оценка;

3. за дялово участие в търговски дружества - в размер на цената на придобиването или номинал(взема се предвид по – високата стойност);

4. за обекти с производствено, търговско и др. стопанско предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения - по пазарна цена;

5. за акции, котирани 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.

Чл.9. /1/ Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.7, 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 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 в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения за това ред;

4. семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне;

5. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл. 19**.**

/2/ Заемането на помещенията по ал. 1, т. 2 и 3 е основание за еднократно установяване и степенуване на жилищната нужда на обитателите.

/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 деца;
3. семейства, в които един от членовете е с призната I и II група инвалидност;
4. млади семейства;
5. семейства или лица, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия.

Чл.10. /1/ В Общината се съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл. 7.

/2/ Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на искане и декларация по образец, утвърден от кмета на общината, в които се посочват:

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

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

3. извършени сделки с недвижими имоти по чл. 7, ал. 1, т. 3;

4. притежавано имущество по чл. 7, 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/ Към искането се прилагат следните документи:

• Служебна бележка за доходите на всички работещи в семейството за последните 12 месеца, формирани от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, земеделски земи под аренда и др., след облагане със съответните данъци;

• Документ от бюрото по труда за регистрираните безработни, ако има такива;

• Документ за правно основание на обитаваното жилище - Договор за наем или декларация, за обитавано жилище;

• Документ, доказващ жилищното състояние / при наличие на такъв документ /;

• Документ от отдел „Местни данъци и такси" за актуално недвижимо състояние;

• Документ от ТЕЛК за I-ва и II-ра група инвалидност;

• При собственост на моторно превозно средство – документ за застрахователната стойност на МПС.

• Удостоверение от учебно заведение за пълнолетно дете, че е записано като ученик.

Чл.11./1/ Кметът на общината назначава комисия за установяване на жилищните нужди на гражданите, кандидатствали за настаняване в общинско жилище под наем и картотекирането им. Комисията се състои от 5 члена (общински служители, технически специалисти, правоспособен юрист, представител от социално подпомагане и др.).

/2/ Комисията по ал.1 разглежда в двумесечен срок подадените молби и декларации, взема решение за включване или не включване на гражданите в картотеките и определя степента на жилищната нужда на отделните семейства (лицата) по групи и подгрупи, съгласно чл. 9.

/3/ Решението на комисията се съобщава и се обжалва по реда на Административно процесуалния кодекс.

Чл. 12. 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. 13. /1/ Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни при промяна на условията по чл.7 да уведомят в едномесечен срок, писмено общината чрез попълване на нова декларация. Включените в картотеката лица са длъжни на всеки две години, до 31 декември, да подават нова декларация за включване в картотеката.

/2/ Гражданите, които започват индивидуално или групово жилищно строителство или са включени в жилищностроителни кооперации, уведомяват писмено общината в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж в случай, че информацията не е служебно налична в община Сухиндол.

Чл. 14. /1/ Изваждат се от картотеката:

1. придобилите имоти по чл.7, ал. 1, т. 1 и 2;
2. включените в строителството по чл. 13, ал. 2;
3. настанените в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл. 19.

/2/ Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл.7, ал. 1, чл.10, ал.2, т.1,2, и 6 и чл. 13, ал. 2, носят отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс и губят правото си да бъда картотекирани отново за срок от пет години.

/3/ Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.11**.** Решението се съобщава и се обжалва по реда на Административно процесуалния кодекс.

Чл.15. Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общинските картотеки до 5 години след изваждането им от картотеката.

Чл.16. /1/ Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се актуализира при промяна на обстоятелствата, съобразно подадените декларации. Тя не се променя в течение на годината освен при условията на чл.13, ал. 1 и служебно от комисията по чл.11, с протокол.

/2/ До 31 януари на следващата година се изготвя списък на броя и вида на свободните жилища по групи и подгрупи, комисията по чл.11 изготвя проект на

годишен списък на картотекираните граждани, чакащи за настаняване под наем. В проекта за годишен списък не се включват семейства (домакинства), които не са подали декларации в срока по чл.13, ал. 1.

/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 28 февруари на определеното за целта място в Общината. В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка.

/5/ Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок, от кмета на общината. Утвърденият от него списък може да се обжалва пред общинския съвет в 7-дневен срок от утвърждаването му. Общинският съвет се произнася по жалбите на следващото си заседание, но не по-късно от 1 месец след изтичане на срока за обжалване, и решението му е окончателно.

Чл.17. /1/ Жилищата за настаняване на гражданите, включени в списъка по чл. 16**,** ал. 2, се определят по нормите за жилищно задоволяване, установени в чл.19.

/2/ Настаняването на гражданите от списъците по чл. 16, ал. 5 продължава и след приключване на календарната година до утвърждаването на нови списъци за следващата година.

/3/ Гражданите, включени в списъците от предходната година и неполучили жилища, се включват в началото на списъка през текущата година при спазване на установената поредност, освен ако има промяна на условията по чл. 7, на групите по чл. 9 и на данните по чл. 12.

/4/ Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината.

/5/ Въз основа на настанителната заповед, органът по ал. 4 сключва писмен договор за наем, в който се определят: редът за предаване и приемане на имота; правата и задълженията на наемателя и наемодателя; наемната цена; срокът; отговорността при неизпълнение; поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

/6/ Договорите за наем на жилищата по ал.5, се сключват за срок до 1 (една) година.

/7/ 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. Ако наемателят е изряден и е изпълнявал всички задължения по договора, наемното правоотношение може да бъде продължено за срок до три години.

/8/ При сключване на договор за наем, бъдещият наемател е длъжен да внесе предварителна вноска в размер на три договорени месечни наемни вноски. Тази сума служи за гаранция за изпълнение на клаузите по договора. Ако клаузите са изпълнени и са платени всички наемни вноски и консумативи при изтичане на договора, предварителната вноска се връща на наемателя. Предварителната вноска се внася в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта по ал. 4. Ако вноската не бъде внесена в този срок заповедта по ал. 4 се отменя.

Чл.18. /1/ Гражданите, настанени под наем в жилища по чл. 42, ал. 1, т. 1 от ЗОС, представят ежегодно декларации за обстоятелствата по чл. 7 и 12.

/2/ При изменение на данните и условията по чл. 7 и 12, водещо до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл. 19, наемателите се пренастаняват в други жилища.

Чл. 19. /1/ Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

1. на едночленно семейство - до 25 кв. м жилищна площ;
2. на двучленно семейство - до 40 кв. м жилищна площ;
3. на тричленно семейство - до 55 кв. м жилищна площ;
4. на четиричленно семейство - до 70 кв. м жилищна площ;
5. на семейство с 5 и повече членове - до 15 кв. м жилищна площ в повече за следващите членове.

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

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

1. на хабилитирани научни работници, които не притежават помещения или ателиета за упражняване на научна и творческа дейност;
2. когато член от семейството страда от болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърден от министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице, или е поставено под карантина, независимо от повода;
3. на млади семейства;
4. на семейство, с което са живели непрекъснато в едно домакинство в продължение на 2 и повече години и продължават да живеят пълнолетни низходящи и възходящи, които не притежават жилищен или вилен имот в страната.

/4/ Когато жилището надвишава нормите за жилищно задоволяване по предходните алинеи, за жилищната площ над тези норми се заплаща съгласно чл. 5, ал.2.

Чл. 20. В едно жилище се настанява само едно семейство. Две или повече семейства могат по изключение да бъдат настанявани в едно жилище само с тяхното изрично нотариално заверено писмено съгласие.

Чл.21. Преди издаване на настанителната заповед гражданите подават нова декларация за проверка на обстоятелствата по чл.7. Настъпилите промени се вземат предвид при настаняването.

Чл.22./1/ Заповедта по чл.17, ал. 4 се издава за свободни от наематели жилища, както и за новопостроени жилища, за които е издадено писмено разрешение за ползване по установения ред.

/2/ Заповедта има действие за всички членове от семейството на настанения.

/3/ Заповедта се връчва по реда на Гражданския процесуален кодекс.

/4/ Влезлите в сила заповеди се изпълняват от упълномощени от кмета длъжностни лица.

/5/ Ако настаненото лице в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта не заеме жилището, органът, издал заповедта, може да я отмени.

Чл.23. При промяна на жилищната нужда, определена съгласно нормите за жилищно задоволяване по чл.19, на настаненото семейство може да се предостави под наем друго жилище, съобразно наличния жилищен фонд.

Чл. 24. Запазват се наемните правоотношения с лицата, които:

1. заемат изборна длъжност в органите на държавна власт или в органите на местното самоуправление в друго населено място;
2. с решение на общинския съвет са временно на работа в друго населено място в страната или вън от нея;
3. са повикани на срочна военна служба;
4. са осъдени да изтърпят наказание "лишаване от свобода" до 3 години.

РАЗДЕЛ ТРЕТИ
Жилища за отдаване под наем

Чл. 25. /1/ Жилища за отдаване под наем са новопостроени и налични свободни жилища - общинска собственост, определени от Общинския съвет със списък по чл.16, ал.2 от наредбата.

/2/ 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.

/3/ Настаняването под наем се извършва при условията и по реда на Раздел втори от наредбата, със заповед на кмета на общината, по отношение на която се прилагат правилата на чл. 22 от наредбата. В заповедта се посочват вида и

местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице, броя на членовете на семейството му, срока за настаняване, наемната цена и начина на плащането.

/4/ Въз основа на заповедта по ал. 3 се сключва писмен наемен договор.

Чл. 26. /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 на тази наредба**.** В тези случаи използването на общински жилища за нежилищни нужди е допустимо след промяна на предназначението им по реда на Закона за устройство на територията, след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс.

/3/ Началната тръжна (конкурсна) цена се определя с решение на общинския съвет след изготвяне на оценка от лицензиран оценител.

/4/ Въз основа на резултатите от търга (конкурса), кметът на общината сключва договор, с който се определят: жилището, което се отдава под наем, срока на договора, наемателя, размера и начина на плащане на наемната цена, условия за прекратяване на договора, както и други условия, договорени от страните.

/5/ Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията на настоящата наредба, могат да се отдават под наем по пазарни цени след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс.

/6/ Началната тръжна (конкурсна) цена се определя с решение на общинския съвет след изготвяне на оценка от лицензиран оценител.

/7/ Въз основа на резултатите от търга (конкурса), кметът на общината сключва договор, с който се определят: жилището, което се отдава под наем, срока на договора, наемателя, размера и начина на плащане на наемната цена, условия за прекратяване на договора, както и други условия, договорени от страните.

РАЗДЕЛ ЧЕТВЪРТИ
Общински резервни жилища

Чл. 27. /1/ В резервните жилища се настаняват за срок не по-дълъг от две години лица:

1. 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/ Лицата по ал.1 подават молба за настаняване до кмета на общината.

/3/ Комисията по чл.1, ал.1 установява наличието на обстоятелствата по чл.45, ал.1 от ЗОС и подготвя проект за настанителна заповед, който представя на кмета на общината.

Чл.28 Настаняването се извършва със заповед на Кмета на общината, в която се определят: 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 на плащане на наемната цена. Въз основа на заповедта се сключва договор за наем.

РАЗДЕЛ ПЕТИ
Общински ведомствени жилища

Чл.29. В общинските ведомствени жилища се настаняват временно до прекратяване на трудовите им правоотношения: служители на общинската администрация, специалисти, работещи в звената, които са на бюджетна издръжка, ако те или членовете на семейството им не притежават годни за постоянно обитаване жилище или вила в съответното населено място.

Чл.30. /1/ Служителите, които са кандидати за настаняване във ведомствени жилища, се картотекират от комисията по чл.11 от тази Наредба, въз основа на молба и декларация за семейно и имотно състояние и служебна бележка, че заема длъжност в администрация или учреждение на пълна издръжка от общинския или държавен бюджет

/2/ Настаняването във ведомствени жилищата се извършва въз основа на настанителна заповед и договор за наем със срок до 1 (една) година. Преди изтичане на срока на настаняване, наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят към този момент отговаря на условията за настаняване под наем във ведомствено жилище.

Чл. 31. /1/ В общинските ведомствени жилища със заповед на кмета на общината могат да се настаняват временно български и/или чуждестранни граждани, работещи в значими за общината области.

/2/ Ведомствени жилища могат да се продават на служители, които имат не по-малко от 5 години стаж без прекъсване в общинската администрация. Продажбата се извършва по реда на раздел VI от наредбата, като към молбата се прилага и копие от трудов договор или друг документ удостоверяващ стажа.

РАЗДЕЛ ШЕСТИ
Разпореждане с общински жилищни имоти

Чл.32. /1/ Общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават след решение на Общинския съвет.

/2/ Общинският съвет определя броят, видът и местонахождението на жилищата, които ще се продават през съответната година на:

1. правоимащи по Закона за уреждане на жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;
2. лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на Глава трета от ЗОС;
3. други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, определени в настоящата наредба.

Чл. 33. /1/ Не могат да се продават общински жилища:

1. в сгради, чието основно предназначение е да задоволяват административни, стопански, културни и търговски нужди;
2. в сгради, които не се запазват съобразно предвижданията на ЗРП или са освидетелствани по реда на чл.195 от ЗУТ.

/2/ Не могат да бъдат продавани резервни жилища.

/3/ Жилищата по предходната алинея не могат да се заменят с имоти на физически или юридически лица.

Чл.34. /1/ Наемател на общинско жилище може да закупи същото при следните условия:

1. жилището, в което е настанен да е определено от общинския съвет за продажба;

2. да е живял в общинското жилище като редовен наемател, не по-малко от 5 години без прекъсване.

/2/ Общинските жилища, заемани от двама или повече наематели, които са възходящи и низходящи, и са отделни семейства, при съгласие помежду им, могат да бъдат продавани на едно от семействата.

/3/ Жилище, в което са настанени като наематели семействата на низходящи или възходящи, или братя и сестри, може да бъде продадено едновременно на тях в идеални части, съобразно постигнатото между тях писмено съгласие с нотариална заверка на подписите.

/4/ Извън случаите по предходните алинеи, не могат да бъдат продавани жилища, в които като наематели живеят две или повече семейства.

Чл. 35. Цените на жилищата, предназначени за продажба на лицата по чл. 47, ал. 1, т. 1, 2 и 3 от ЗОС, се определят от общинския съвет съобразно оценка, направена от

оценител на имоти и не може да бъде по–ниска от данъчната оценка. Редът и условията за възлагане извършването на оценката се определя от кмета на общината.

Чл. 36. Жилищата, предназначени за продажба на правоимащи по ЗУЖВГМЖСВ, се продават от кмета на общината, след решение на общинския съвет, съобразно поредността им по списъка по чл.5, 6 и 7 от ППЗУЖВГМЖСВ.

Чл. 37. /1/ Продажбата на общински жилища на лицата по чл. 34 се извършва по тяхна писмена молба до кмета на общината. Към молбата се прилагат настанителна заповед и декларация за семейно и имотно състояние.

/2/ Кметът на общината внася мотивирано предложение за продажба в Общинския съвет.

/3 / Продажбата се извършва със заповед на кмета на общината, съобразно решението на общинския съвет, в която се посочват: вида, местонахождението на жилището, купувача, цената и другите дължими плащания, както и начина и срока на плащане, който е едномесечен.

/4/ Заповедта се връчва на купувача срещу подпис.

/5 / Ако в посочения в заповедта по ал.3 срок за плащане, купувачът не преведе дължимите суми, се счита, че се е отказал от закупуване и преписката се прекратява със заповед на кмета на общината, с която се отменя и заповедта по ал.3.

/6/ След като купувачът извърши плащането на цената и дължимите данъци, такси и режийни разноски в срока, посочен в заповедта по ал.4, старши експерт „Общинска собственост“ изготвя договор за продажба в седем екземпляра.

/7/ Договорът се подписва от кмета на общината и от купувача. Продажбата се счита за извършена от датата на плащане на имота.

/8/ Договорът за продажба се вписва от купувача в службата по вписванията по местонахождението на имота, след което имота се отписва от актовите книги за общинска собственост.

Чл.38 /1/ Замяна на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти с жилищни и нежилищни имоти – собственост на държавата, на физически или на юридически лица, се извършва при условията и реда на чл.40 от ЗОС.

/2/ Не подлежат на замяна по ал. 1:

1. резервни жилища на общината;
2. ведомствени жилища на общината;
3. общински жилища с гаражи, собственост на физически и юридически лица.

Чл.39 Замяната на общински жилища с нежилищни имоти се допуска само ако има свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и 45 от ЗОС, или ако върху имота, придобит в резултат на замяната, ще се изградят социални жилища.

Чл.40 /1/ Право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, се учредява с решение на Общинския съвет, без търг или конкурс, за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица.

/2/ Установяване на жилищната нужда се извършва по реда на Раздел II от тази Наредба. Лицата по ал.1 подават молба до кмета на общината, придружена с документи по чл.10 от тази Наредба, данни за имота, върху който се иска учредяване право на строеж и вида на сградата, която ще се строи.

/3/ Цената на правото на строеж, определена от оценител на имоти, се приема от общинския съвет и не може да бъде по–ниска от данъчната оценка.

/4/ Правото на строеж по ал. 1 не може да се прехвърля на трети лица.

/5/ Жилищата, придобити по реда на ал. 1, не могат да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок 15 години.

/6/ Нарушаването на забраните по ал. 2 и 3 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

/7/ При разваляне на договора лицата, нарушили забраните по ал. 2 и 3, нямат правата по чл. 72 - 74 от Закона за собствеността.

/8/ На основание на решението на Общинския съвет, кмета на общината издава заповед и сключва договор.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. "Млади семейства" са семействата, в които съпрузите не са навършили 35 години, към датата на решението на комисията по чл.11.
§ 2. "Самотни родители на непълнолетни деца" по смисъла на глава втора са родители, които поради вдовство, развод или несключване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.
§ 3. "Жилищна площ" по смисъла на глава втора е сборът от площите на помещенията в жилището с основно предназначение - дневни, спални, детски стаи и столови (без кухни-столови), измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи - стени и колони.
§ 4. "Оценител на имоти" е лице, което:
а) има необходимото образование и професионална квалификация за оценяване на имоти;
б) притежава документ за извършване на оценки на имоти, издаден от компетентен орган;
в) има поне три години професионален опит за оценяване на имоти;
§ 5. “Консумативни разходи” по смисъла на глава първа са ел. енергия, вода, телефон, топлоенергия, такса битови отпадъци и други такива, свързани с обитаването на жилището.
§ 6 „Семейството“ включва:
а) съпрузите, ненавършилите пълнолетие деца, както и навършилите пълнолетие, ако продължават да учат, до завършване на средното им образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст (родени, припознати, осиновени, доведени, заварени), с изключение на сключилите брак;
б) съвместно живеещи родители без сключен граждански брак, които съжителстват на един настоящ адрес, техните ненавършили пълнолетие деца, както и навършилите пълнолетие, ако продължават да учат, до завършване на средното им образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст (родени, припознати, осиновени), с изключение на сключилите брак;
в) родителят и неговите/нейните ненавършили пълнолетие деца, както и навършилите пълнолетие, ако продължават да учат, до завършване на средното им образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст (родени, припознати, осиновени), с изключение на сключилите брак“.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 7. Настоящата Наредба се издава на основание чл.21, ал.2 от ЗМСМА във връзка с чл. 45а от Закона за общинската собственост и е приета с Решение №97 на Протокол №8 от 21.09.2020 год.