

НАРЕДБА

ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ, ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ЗА ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

ГЛАВА ПЪРВА

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. Тази наредба има за цел, в съответствие със Закона за общинската собственост (ЗОС) и другите действащи закони и подзаконови нормативни актове да уреди условията и ред за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и за продажба на общински жилища

Чл. 2. (1) Общинските жилища по своето предназначение са:

1. жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. жилища за продажба и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди ;
3. ведомствени жилища за настаняване под наем;
4. резервни жилища за настаняване под наем;
5. оборотни жилища – за настаняване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени, до предаване на отстъпления им в обезщетение жилищен имот.

(2) Броят на жилищата в групите по ал. 1 се определят както следва:

1. Жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди – наличният жилищен фонд с изключение на жилищата по т.3; т.4 и т.5;
2. Жилища за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици са част от жилищата по т.1 и т.3. Те се индивидуализират и определят с решение на общински съвет по предложение на кмета;
3. Ведомствени жилища за настаняване под наем – до 5% от жилищния фонд;
4. Резервни жилища за настаняване под наем - до 15% от жилищния фонд;
5. Оборотни жилища – според необходимостта.

(3) Общинският съвет по предложение на кмета на общината може да променя броя и видът на групите по ал.2, съобразно конкретните потребности.

(4) Не се допуска предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди, освен в случаите, когато трябва да бъдат задоволени образователни, здравни или други социални потребности от местно значение, след решение на Общинския съвет.

(5) Забраната по ал.4 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 тези случаи използването на общинските жилища за

нежилищни нужди е допустимо след промяна на предназначението им по реда на Закона за устройство на териториите.

Чл.3. (1) Кметът организира и контролира управлението на общинските жилищни имоти.

(2) Дейностите по стопанисването им, той може да възлага със заповед на структури на общинска бюджетна издръжка.

ГЛАВА ВТОРА

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В ОБЩНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.4.(1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в общински жилища по чл.2, ал.1, т.1 имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище или вила, годни за постоянно обитаване, или идеална част от такива, които да задоволяват техните жилищни нужди определени в чл.11, ал.1 от тази Наредба, включително и право на ползване върху такъв имот;
2. не притежава урегулиран поземлен имот предназначен за жилищно или вилно застрояване в населените места от 0, I и II функционален тип; поземлени имоти в курортни зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км. от морската брегова ивица, включително и право на ползване върху такъв имот;
3. не са прехвърляли имот по т.1 и т.2 на други лица в 10 годишен срок преди датата на подаване на молбата за настаняване с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината;
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 т.2, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и други средства на обща стойност, по-голяма от 2/3 от цената на жилище, съответстващо на нуждите за жилищно задоволяване. Оценката на притежаваното имущество се извършва от лицензиран оценител;
5. доходът на член от семейството /домакинството/ е по-нисък от трикратния размер на средния наем на общинско жилище, съответстващо на жилищните им нужди, определени по чл.11, ал.2 и актуализиран с процента на инфлация за съответната година;
6. имат настоящ адрес в населените места на територията на община Шумен през последните пет години без прекъсване;
7. не са се самонастанявали в общински жилища или други общински имоти или наемното правоотношение за такива не е прекратявано по чл.46 от ЗОС.
8. нямат задължения за наем и/или консумативни разноски като бивши наематели на общинско жилище.

(2) обстоятелствата по чл.4, ал.1, т.6 и т.7 се установяват от комисията по чл.9, ал.1 от Наредбата.

Чл.5.(1) По изключение в жилищата по чл.2, ал.1, т.1, могат да се настаняват за срока на работата им, но не повече от три години специалисти, работещи в държавни бюджетни структури, за които съответният ръководител на учреждението е направил предложение до кмета и е обосновал необходимостта от предоставяне на общинско жилище. Настаняване се допуска, ако специалистът или членовете от неговото семейство

не притежават годен за обитаване жилищен или вилен имот на територията на общината, включително и право на ползване върху такъв имот;

(2) В този случай чл.4, ал.1, т.2, 3, 4, 5 и 6 не се прилагат и картотекиране не се извършва.

(3) Кандидатстването за настаняване по този ред се извършва въз основа на документите по чл.8 и предложение от ръководителя на държавното бюджетно учреждение.

(4) Определената по общият ред наемна цена се коригира с коефициент 1,5. Когато предоставеното жилище надвишава нормите за жилищно задоволяване определени по чл.11, за жилищната площ над тези норми, наемната цена се коригира с коефициент 3,00.

Чл.6.(1) Право да кандидатстват за настаняване под наем във ведомствените жилища имат специалистите, щатни служители в общинска администрация, в бюджетни структури на общинска издръжка, както и в дружества с общинско участие в капитала.

(2) В жилищата по чл.2, ал.1, т.3, кметът настанява под наем специалисти, ако те и членовете на семейството им не притежават годно за обитаване жилище или вила в гр.Шумен, включително и право на ползване върху такъв имот, за срока им на работа в съответното ведомство.

(3) Определената по общият ред наемна цена се коригира с коефициент 1,5. Когато предоставеното жилище надвишава нормите за жилищно задоволяване определени по чл.11, за жилищната площ над тези норми, наемната цена се коригира с коефициент 3,00.

(4) Лицата по ал.1 губят право да бъдат настанени при втори отказ на направено предложение за настаняване.

Чл.7.(1) Право да кандидатстват за настаняване под наем за срок не по-дълъг от две години в резервните общински жилища имат граждани:

1. чиито жилища в са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване;
2. в чиито семейства са налице остри социални или здравословни проблеми, доказани със съответните документи.

(2) Настаняването се извършва след установяване, че лицата по ал. 1 или членове на семейството им не притежават годни за обитаване жилище или вила или право на ползване върху такива.

(3) Лицата по ал.1 губят право да бъдат настанени, ако откажат предложеното им за настаняване жилище.

Чл.8. Кандидатите за настаняване под наем в общински жилища представят следните документи:

1. Заявление и Декларация по образец;
2. Удостоверение от за имотното състояние на всички членове на семейството;

3. Удостоверение от службата по вписвания към Шуменски районен съд за липсата или наличието на прехвърлителни сделки, за всички членове на семейството;
4. Удостоверение за доходите на членовете на семейството за период от една година назад:
 - 4.1. Неработилите през този период и регистрирани в Дирекция "Бюро по труда"- служебна бележка от ДБТ;
 - 4.2. Неработилите през този период и нерегистрирани в ДБТ – клетвена декларация;
 - 4.3. Получавалите социални помощи – служебна бележка от Дирекция "Социално подпомагане";
5. Копие от адресна карта или копие от документ за самоличност;
6. Договор за наем или заем за послужване в случаите на чл.10, ал.1, т.1;
7. Документ за платена такса.

Чл.9.(1) За настаняване под наем в общинските жилища по чл.2 Кметът на общината назначава комисия от 9 души, двама от които общински съветници. В комисията се включват служители от общинска администрация (технически специалисти, юристи, лекари и др.).

(2) За своята работа комисията приема правилник, които се утвърждава от кмета.

(3) Комисията по ал.1 разглежда в двумесечен срок подадените молби по чл.2 и взема решение, с което картотекира и определя степента на жилищната нужда на отделните семейства (лица) по групи и подгрупи или отказва включване на гражданите в картотеката. Настаняване по чл.2, ал.1, т.4 може да бъде взето в неотложни случаи и еднолично със заповед от кмета на общината.

(4) Решението на комисията и последващата заповед на кмета се връчват на молителя и подлежат на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(5) Комисията обявява на табло в сградата на общината списъците за настаняване и картотекиране на граждани през текущата година.

Чл.10.(1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.4, ал.1 се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. живеещи под наем на основата на свободно договаряне с представен договор за наем или договор за заем за послужване;
2. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл.11, ал.1.

(2) 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 експертно решение на ТЕЛК/РЕЛК с намалена работоспособност/социална адаптация над 71%;
4. млади семейства;

Чл.11.(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 и четиричленно семейство – до 55 кв.м. жилищна площ;
4. 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 жилищни може да се предостави допълнителна жилищна площ 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, доказано със съответните документи;
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, включително и право на ползване върху такъв имот.

(4) Когато предоставеното жилище надвишава нормите за жилищно задоволяване по предходните алинеи, за жилищната площ над тези норми наемната цена се коригира с коефициент 3,00.

Чл.12.(1) За нуждаещите се от жилища лица и семейства отговарящи на условията на чл.4, ал.1 в общината се съставят: Картотека за гр.Шумен и Картотека за останалите населени места в общината. Те се поддържат за период от 01 януари до 31 декември. Картотеките, обхващащи предходни периоди се съхраняват в общинския архив.

(2) Картотекирането на нуждаещи се от жилища граждани се извършва въз основа на документи по чл.8 и данни за предишни вписвания в картотеката.

Чл.13.(1) При промяна на декларираните данни по чл.4, ал.1, картотекираните граждани са длъжни в едномесечен срок да уведомят писмено общината чрез актуализация на декларацията.

(2) Гражданите посочили неверни данни или обстоятелства по чл.4, ал.1, носят отговорност по чл.309 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от 5 години.

(3) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.9, ал.1. Решението се връчва на лицето и може да се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(4) Документите, подадени от граждани при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище се съхраняват до 5 години.

Чл.14.(1) Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани не се променя в течение на годината освен при условията на чл.13, ал.1 и служебно от комисията по чл.9, ал.1 с протокол.

(2) Въз основа на определената към 31 декември на предходната година поредност по групи и подгрупи, броя и вида на жилищата, които ще се предоставят през годината, комисията по чл.9, ал.1 изготвя проект на годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

(3) Проектосписъкът по ал.2 се обявява до 20 януари на определено за целта място в общината. В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да отправят възражения до кмета на общината.

(4) Постъпилите възражения се разглеждат в едномесечен срок от комисията по чл.,9 ал.1, докладват се на кмета на общината, който взема решение и утвърждава окончателния списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

(5) Настаняването на гражданите и техните семейства, включени в списъка продължава до изчерпването му или до утвърждаването на нов списък за следващата година.

(6) Включените в списъка за настаняване граждани и техните семейства, отказали повторно предложение за настаняване, отпадат от него.

(7) Гражданите, включени в списък за настаняване под наем и неполучили жилища, с изключение на тези по ал.6 се включват в началото на списъка за настаняване през следващата година при наличие на условията по чл.4, ал.1, удостоверено с декларация по образец.

Чл.15.(1) Настаняването в общинските жилища се извършва със заповед на кмета, в която се посочват вида и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице и на членовете на семейството, срока за настаняване, начина за определяне на наемната цена и размера на депозита, съгласно методиката по §4.

(2) Заповедта се връчва на настанения срещу подпис и има действие за всички членове на семейството.

(3) При условие, че настаненото семейство не заеме определеното жилище в едномесечен срок от връчването на заповедта, същата се отменя от органа, който я е издал.

(4) Заповедта за отмяна по предходната алинея, може да се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(5) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем по реда на ЗЗД, с кмета или с лицата, на които е възложено по чл.3, ал.2, 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); размера на депозита и други условия по наемното правоотношение

(6) Наемните правоотношения се прекратяват при неплащане на наемната цена или консумативните разноски за повече от три месеца, при ползване на общинското жилище не по предназначение или при необитаване на жилището за повече от шест месеца, удостоверено с необходимите протоколи от администрацията на общината.

(7) Наемните правоотношения се прекратяват по реда на чл.46 от ЗОС;

(8) Настанените лица, представят ежегодно до 31 декември служебна бележка за липса на задължения по наемното правоотношение и документите по чл.8 за всеки член на семейството. Настанените по реда на чл.5 и чл.6 представят и удостоверение от учредението, че са в трудови или служебни правоотношения.

(9) При не представяне в срок на документите по ал.7, се счита, че са отпаднали условията за настаняване в общинското жилище и наемното правоотношение може да се прекрати.

Чл.16 (1) При промяна на обстоятелствата, които водят до промяна жилищната нужда, определена съгласно нормите за жилищно задоволяване по чл.11, ал.1, в едномесечен срок настаненото семейство, уведомява писмено кмета и може да му се предостави под наем друго жилище, съобразно наличния жилищен фонд.

(2) Ако наемателите не направят искане в посоченият в ал.1 срок, кметът може да издаде настанителна заповед служебно. Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта, наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта се отменя, а наемното правоотношение за заеманото жилище се прекратява.

(3) Наемните правоотношения не се прекратяват, в случай на придобиване от наемателя или член от семейството на жилище или идеална част от жилище, които не задоволят жилищните нужди на семейството, съобразно нормите на чл.11, ал.1. Наемните правоотношения не се прекратяват и когато върху придобития имот прехвърлителите са запазили правото на ползване докато са живи.

(4) Алинея три не се прилага, ако стойността на придобитите имоти, надхвърля определените в чл.4, ал.1, т.4 стойности на притежаваното имущество.

Чл.17. 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 Министерския съвет или на друг държавен или общински орган са временно на работа в друго населено място в страната или вън от нея;

Чл.18. В едно жилище се настанява само едно семейство. Две или повече семейства могат да се настаняват по изключение в едно жилище само с тяхното изрично писмено съгласие.

Чл.19.(1) Наемателите на общински жилища, предназначени за отдаване под наем, могат да се заменят доброволно. Замяната се извършва със заповед на кмета по молба на наемателите.

(2) Не се допуска принудително изпълнение на заповед за замяна.

Чл.20.(1) Наемната цена на за жилищата по тази глава се определя, съобразно площта и се коригира с коефициенти от 0,8 до 1,2 за местонахождение, конструкция, етаж, изложение и овехтяване, съгласно методика приета от общинския съвет.

Чл.21.(1) Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по тази глава, могат да се отдават под наем чрез търг за срок не по- дълъг от три години.

(2) В този случай началната тръжна цена се определя с експертна оценка от лицензиран оценител.

ГЛАВА ТРЕТА

РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Чл.22. (1) С общински жилища, предназначени за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди, определени по чл.2, ал.1, т.2 от Наредбата, могат да се извършват следните разпоредителни сделки след решение на Общинския съвет:

1. Продажба на правоимащи по Закона за уреждане на жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;
2. Продажба на лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на ЗОС или замяна с такива лица;
3. Продажба на наематели на общински жилища по чл.2, ал.1, т.1 и т.3
4. Замяна с нежилищни имоти, само ако има свободни общински жилища, за настаняването в които няма желаещи, отговарящи на изискванията или ако върху имота, получен в резултат на замяната, ще се изграждат социални жилища.

(2) Продажната цена се определя от общинския съвет на основата на пазарна оценка от оценител и не може да е по-ниска от данъчната оценка на имота

(3) Не могат да се продават:

1. Общинските жилища в сгради, общинска собственост, чието основно предназначение е да задоволяват административни, стопански, културни, образователни, здравни и търговски нужди;
2. Общинските жилища върху терени, отредени с действащия подробен устройствен план за други мероприятия;
3. Обратните, резервните и портиерските общински жилища;
4. Общински жилища в сгради, които нямат траен градоустройствен статут или освидетелствани за самосрутващи се и/или неотговарящи на санитарно-хигиенни норми;
5. Жилища, за които има изрично решение на общинския съвет;

(4) Жилищата по предходната алинея не могат да се заменят с имоти, собственост на физически или юридически лица.

Чл.23. (1) Наемател на общинско жилище може да го закупи, при условие, че:

1. отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно тази наредба;

2. наемател е на общинско жилище, не по-малко от три години без прекъсване;
3. ползва общинско жилище, предназначено за продажба;
4. направил писмено искане за закупуване до кмета на общината;

(2) Наемателите на общински жилища, правоимащи по ЗУЖВГМЖСВ, включени в окончателния списък по чл.7 от ППЗУЖВГМЖСВ, могат да закупят жилището, в което са настанени без да отговарят на условията по т. 1, 2 и 4 по предходната алинея.

Чл.24. Ведомствените жилища на общината, могат да се продават на служители, които имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинска администрация или в структурите на общинска бюджетна издръжка.

Чл.25. Жилища, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство, могат да се продават на едно от семействата или в съсобственост, въз основа на нотариално заверени декларации за съгласие.

Чл.26. (1) Въз основа на решението на общински съвет по чл.22, кметът издава заповед, която се връчва на купувача срещу подпис.

(2) След плащане на цената, на дължимите данъци, такси и режийни разноски в посочения в заповедта срок, кметът сключва договор за продажба.

(3) Когато плащането не се извърши в определения срок, заповедта се отменя от кмета и преписката се прекратява.

Чл.27.(1) Замяната на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти – собственост на държавата, на физически или юридически лица, се извършва с решение на общинския съвет.

(2) 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 предходната глава.

(3) Въз основа на решението на общинския съвет, кметът издава заповед и сключва договор за замяна на имотите.

Чл. 28. (1) Право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, може да се учредява 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, при условия и по ред, определени в чл.2, ал.1, т.1 от Наредбата. Цената на правото на строеж се определя от общинския съвет.

(2) Правото на строеж по ал. 1 не може да се прехвърля на трети лица.

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

(4) Нарушаването на забраните по ал. 2 и 3 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

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

Чл.29. Настаняването под наем, продажбата и замяната на общински ателиета и гаражи се извършват при условия и по ред, определени в наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. По смисъла на тази наредба:

1. "Семейство" - семейството включва съпрузите и ненавършилите пълнолетие деца (родени, припознати, осиновени, доведени, заварени, с изключение на сключилите граждански брак).
2. "Оборотни жилища" са жилищата за настаняване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени по реда на отменения ЗТСУ, до предаване на отстъпления им в обезщетение жилищен имот.
3. "Самотни родители на непълнолетни деца" са родители, които поради вдовство, развод или несклучване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.
4. "Млади семейства" са семейства, в които съпрузите не са навършили 35 години към датата на решението на комисията по чл.9, ал.2.
5. "Жилищна площ" е сборът от площите на помещенията в жилището с основно предназначение – дневни, спални, детски стаи и столове (без кухни-столови), измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи – стени и колони.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. Настоящата наредба се издава на основание чл.45а от Закона за общинската собственост, влиза в сила от датата на публикуването и и отменя настоящата Наредба за условията и реда за управление и разпореждане с общински жилищни имоти, приета с Решение на Общ.съвет № 296 по протокол № 16 от 27.01.2005г.

§2. Приетата и действаща до момента Методика за определяне на наемната цена на жилищата и размера на депозита остава в сила.