

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

ГЛАВА ПЪРВА
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. Тази наредба има за цел, в съответствие със Закона за общинската собственост (ЗОС) и други действащи закони и подзаконови нормативни актове да уреди условията и реда за управление и разпореждане с общински жилища, реда за установяване на жилищни нужди и условията за настаняване в 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, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;

3. ведомствени;

4. резервни;

(2) Броят, видът и местонахождението на жилищата в групите по ал. 1 се определя от Общинския съвет по предложение на кмета на общината

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

(4) Не се допуска предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди.

(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.

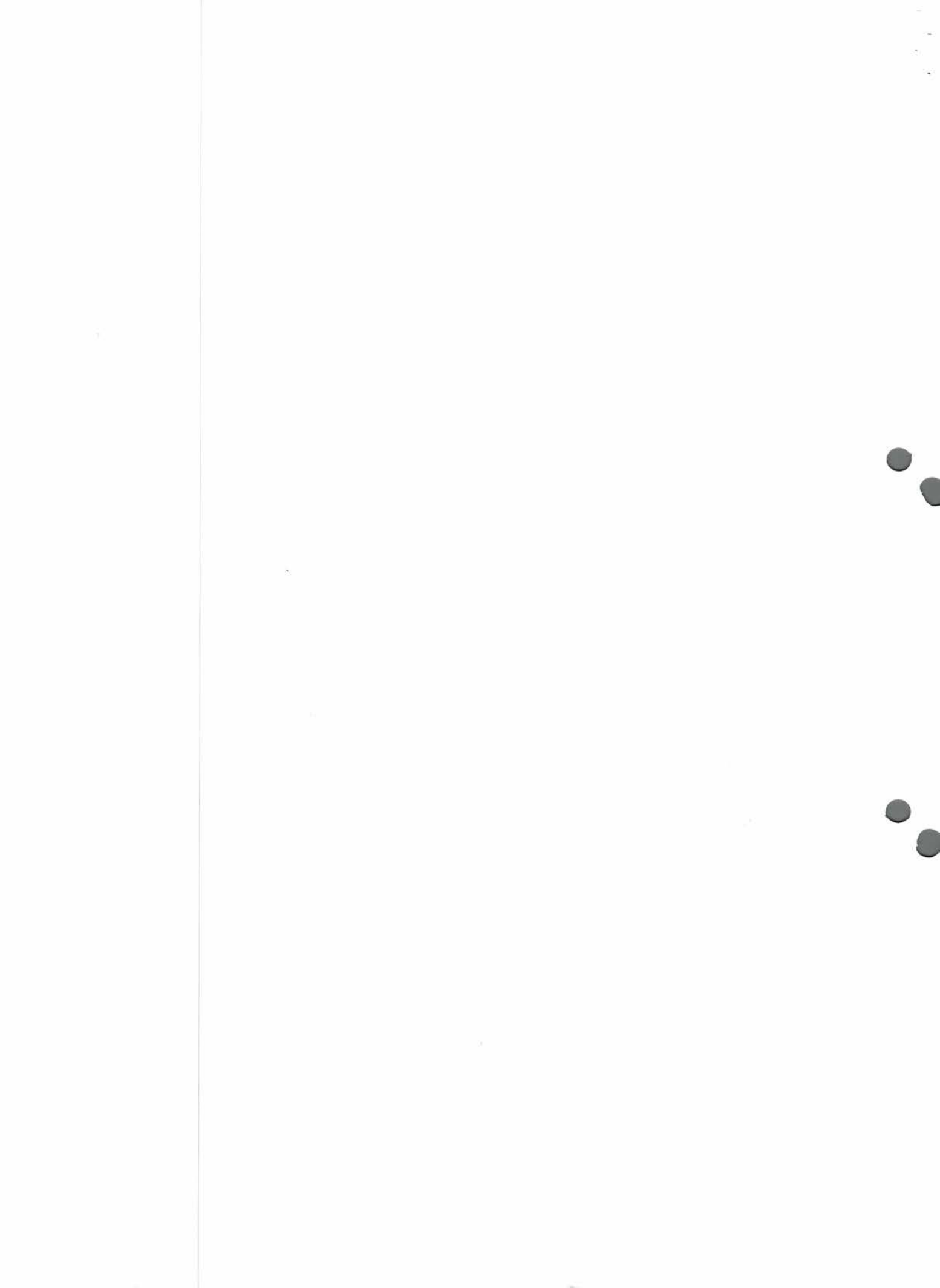
(2) Отделни дейности по стопанисването им, той може да възлага със заповед на структури на общинска бюджетна издръжка или на еднолични търговски дружества с общинско имущество.

ГЛАВА ВТОРА
РЕД И КРИТЕРИИ ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ,
НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В ОБЩИНСКИ 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;

2. не притежават жилищен или вилен парцел на територията на Община Вълчи дол или такъв в район на 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;

3. не са прехвърляли имот по т.1 и т.2 на други лица в 5 годишен срок преди датата на подаване на молбата за настаняване 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 т.2, фабрики, работилници, магазини, 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 Глава VII на ППЗДС на жилище, съответстващо на нуждите за жилищна задоволеност, определена с нормите по чл.11, ал.1 от настоящата Наредба.;

5. имат настоящ адрес в населените места на територията на Община Вълчи дол през последните пет години без прекъсване;

6. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива не е прекратявано по реда на чл.46, ал.1, т.1, 3, 4 и 8 от ЗОС, освен ако са изтекли повече от две години от освобождаване на жилището.

(2) Обстоятелствата по ал.1 се установяват с:

1. декларация, по утвърден от кмета на общината образец;

2. удостоверение от службата по вписвания към Девненски районен съд за липсата или наличието на прехвърлителни сделки, за всички членове на семейството;

3. обстоятелствата по чл.4, ал.1, т.5 и т.6 се установяват от комисията по чл.6 от Наредбата.

Чл.5 (1) В Община Вълчи дол се създава картотека на гражданите с установена жилищна нужда, кандидатстващи за настаняване в жилище по чл.2, ал.1, т.1.

(2) Гражданите и техните семейства, които отговарят на условията посочени в чл.4, ал.1, се подреждат в картотеката в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

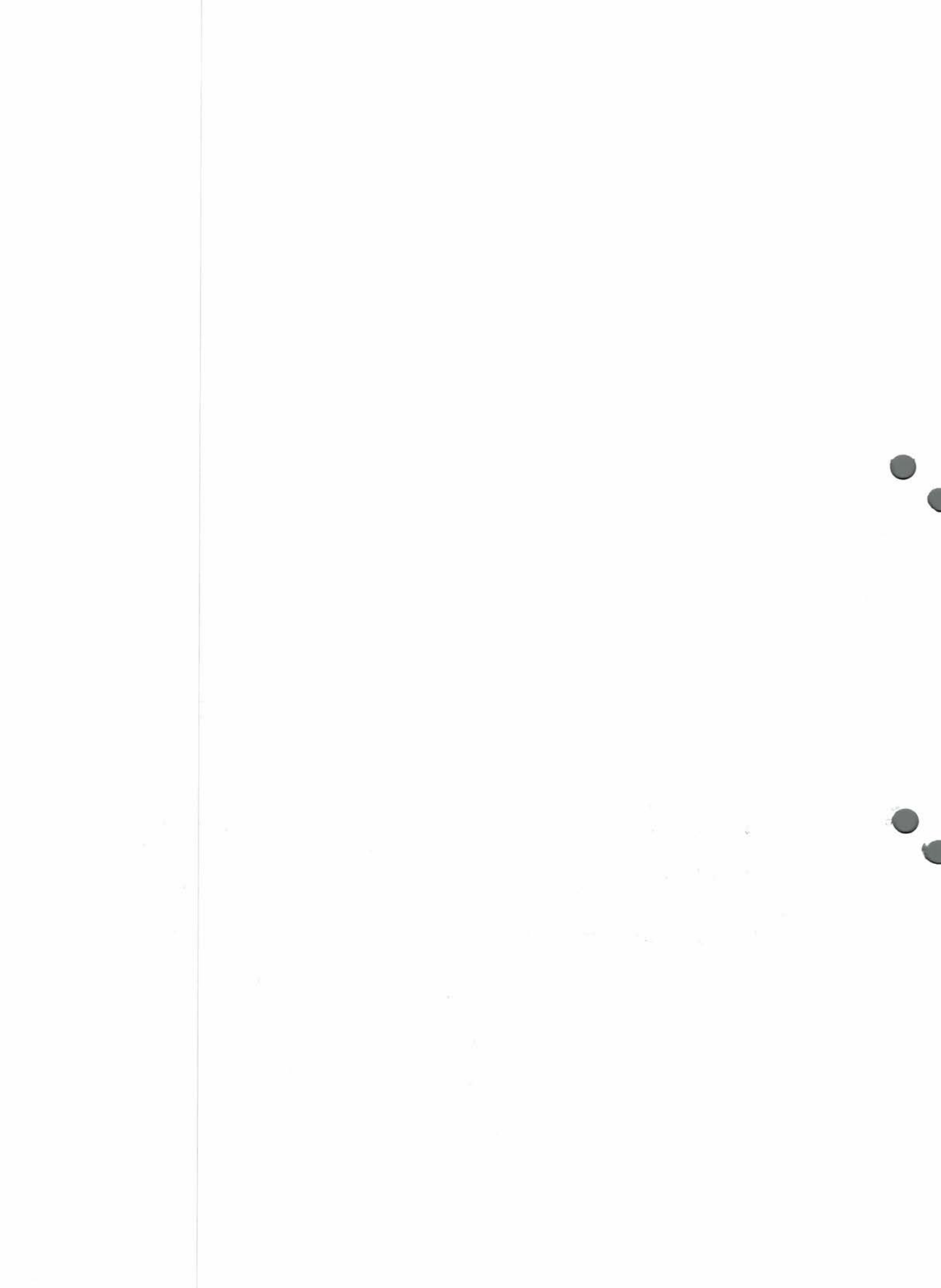
1. граждани, чиито жилища са възстановени на бившите им собственици по реда на чл.7 от ЗВСОНИ; граждани, настанени като наематели в общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция;

2. граждани и техните семейства, живеещи на свободен наем;

3. граждани и техните семейства с установени жилищни нужди извън посочените по т.1 и 2.

(3) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на подадена молба, удостоверение от службата по вписванията и попълнена декларация по образец, утвърден от кмета на общината.

Чл.6 (1) Кметът на общината назначава със заповед комисия в състав от 5 члена за картотекиране на гражданите, подали молби за настаняване под наем в общинско жилище и одобрява правилата за нейната работа. В комисията се включват служители от общинска администрация (технически специалисти, юристи, лекари и др.) и един общински съветник, определен от председателя на общинския съвет.



(2) Комисията по ал.1 разглежда в двумесечен срок подадените молби и декларации и взема решение, с което картотекира и определя степента на жилищната нужда на отделните семейства (лица) по групи съгласно чл.5, ал.2 или отказва включване на гражданите в картотеката.

(3) Решенията на комисията се утвърждават със заповед на кмета на общината.

Чл.7 (1) Гражданинът остава картотекиран като нуждаещ се от жилище и когато:

1. е повикан на срочна военна служба или излежава наказание – лишаване от свобода;

2. учи в друго населено място или извън страната;

3. работи в друго населено място, като командирован.

(2) Гражданите картотекирани по реда на тази наредба са длъжни при промяна на условията и данните в едномесечен срок писмено да уведомят комисията по чл.6 чрез попълване на нова декларация.

(3) Гражданите, които започват индивидуално групово строителство или са включени в жилищностроителни кооперации, уведомяват писмено комисията по чл.6 в едномесечен срок от издаване на строителното разрешение.

Чл.8 (1) Изваждат се от картотеката, с решение на комисията по чл.6:

1. придобили имоти по чл.4 от настоящата наредба;

2. граждани и техните семейства, придобили новопостроени жилища;

3. гражданите, посочили неверни данни в подадените документи за категоризация – за срок от 5 години, като същите носят наказателна отговорност по чл.313 от НК.

(2) Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване в общинско жилище, се съхраняват в картотеките за срок от 5 години след изваждането им от картотеката.

Чл.9 Поредността в отделните групи на картотекираните граждани се актуализира ежегодно. Тя не се променя през годината, освен при условията на чл.7, ал.2 и 3 въз основа на решение на комисията по чл.6

Чл.10 (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.

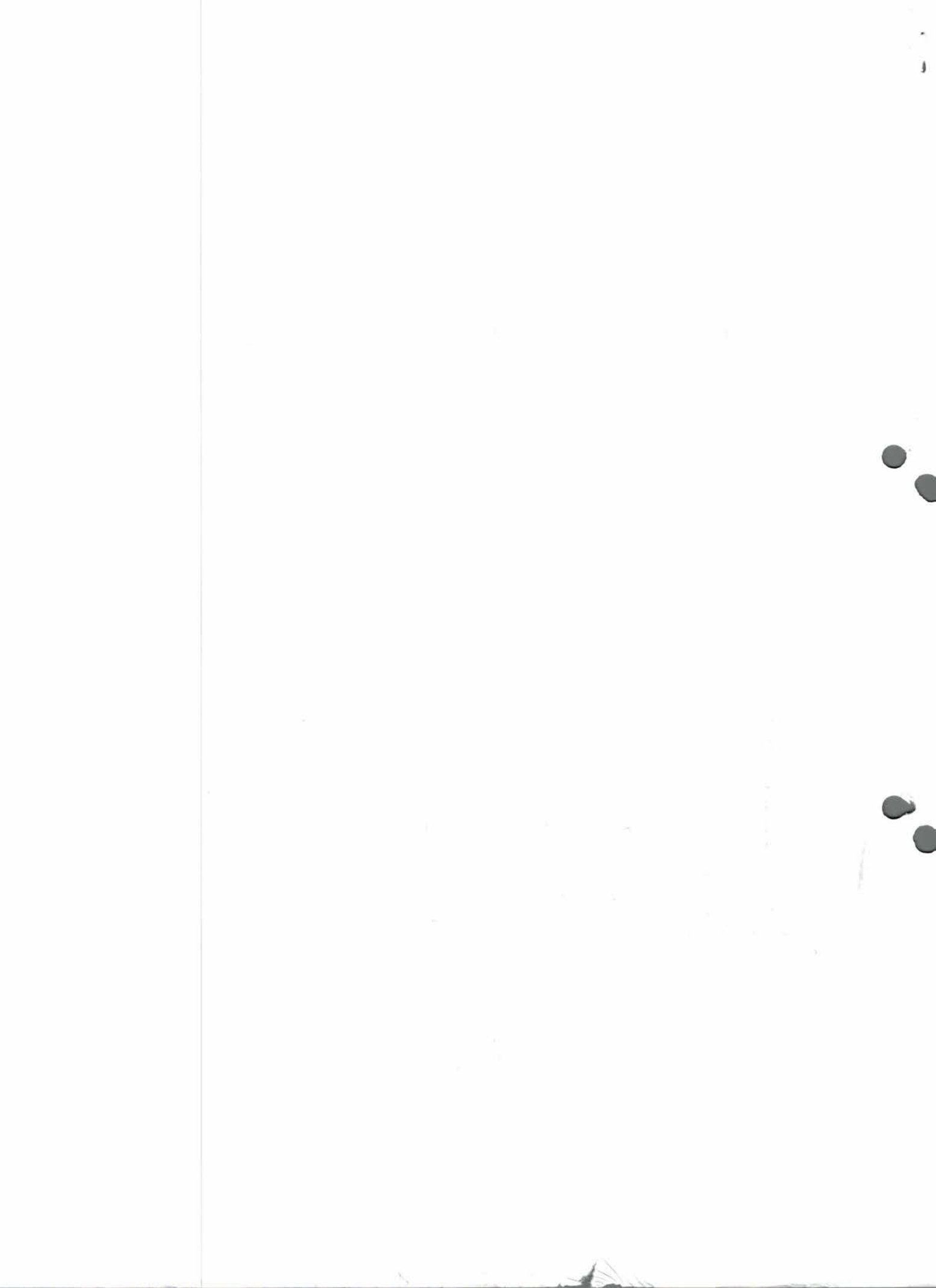
(2) При определяне на необходимата жилищна площ се взема предвид и детето, което ще се роди.

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

- 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.

- 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 предоставеното жилище надвишава нормите за жилищно задоволяване по предходните алинеи, за превишаването над необходимата



жилищна площ се заплаща по-висока цена в размер определен от Общинския съвет.

(5) Когато жилището е под нормите на жилищното задоволяване при настаняване, гражданинът подписва декларация за съгласие за настаняване.

(6) Настанените граждани и техните семейства се изваждат от картотеката.

Чл.11 В едно жилище се настанява само едно семейство.

Чл.12 (1) В жилищата за отдаване под наем се настаняват граждани и техните семейства с жилищни нужди, установени по реда на чл.4 и чл.5.

(2) Настаняването става със заповед на кмета на общината и договор, в който се посочва вида и местонахождението на жилището, трите имена на настанените лица, срок за настаняване, наемна цена и начин на плащане.

(3) Наемната цена на жилищата за отдаване под наем се приема и актуализира от Общинския съвет по предложение на кмета на общината.

(4) След изтичане на срока на договора, ако няма промени в условията на социалния статус на наемателя, договорът се продължава с анекс за същия срок.

Чл.13 (1) Заповедта за настаняване се отнася за всички членове на семейството на настанения гражданин.

(2) Преди издаването на настанителната заповед, гражданите подават нова декларация за обстоятелствата по чл.4, ал.1. Настъпилите промени се вземат под внимание при настаняването. За неверни данни деклараторът носи наказателна отговорност по реда на чл.313 от НК.

(3) Заповедите за настаняване се издават само за свободни от наематели жилища, както и за новоизградени такива, за които има издадени разрешения за ползване по установения в ЗУТ ред.

(4) Заповедта за настаняване се връчва на лицето по реда на ГПК и влиза в сила от датата на фактическото предаване на жилището. При предаването се изготвя протокол за състоянието на жилището.

(5) Поддържането и текущите ремонти на жилищата се изпълняват от наемателите в съответствие със сключения с кмета на общината договор.

Чл.14 Ако настаненото в общинско жилище семейство /лице/, не го заеме в тримесечен срок от връчването на заповедта, кмета на общината отменя издадената от него настанителна заповед и лицето няма право да бъде картотекирано за срок от 5 години.

Чл.15 (1) Не се допуска отдаване под наем на свободни общински жилища, определени за продажба.

(2) Не се допуска пренаемане на общински жилища.

Чл.16 (1) Когато поради намаляване на броя на членовете на семейството, същото не отговаря на нормите за настаняване по чл.10, наемателите се пренастаняват в друго общинско жилище, съобразно нормите и наличния жилищен фонд.

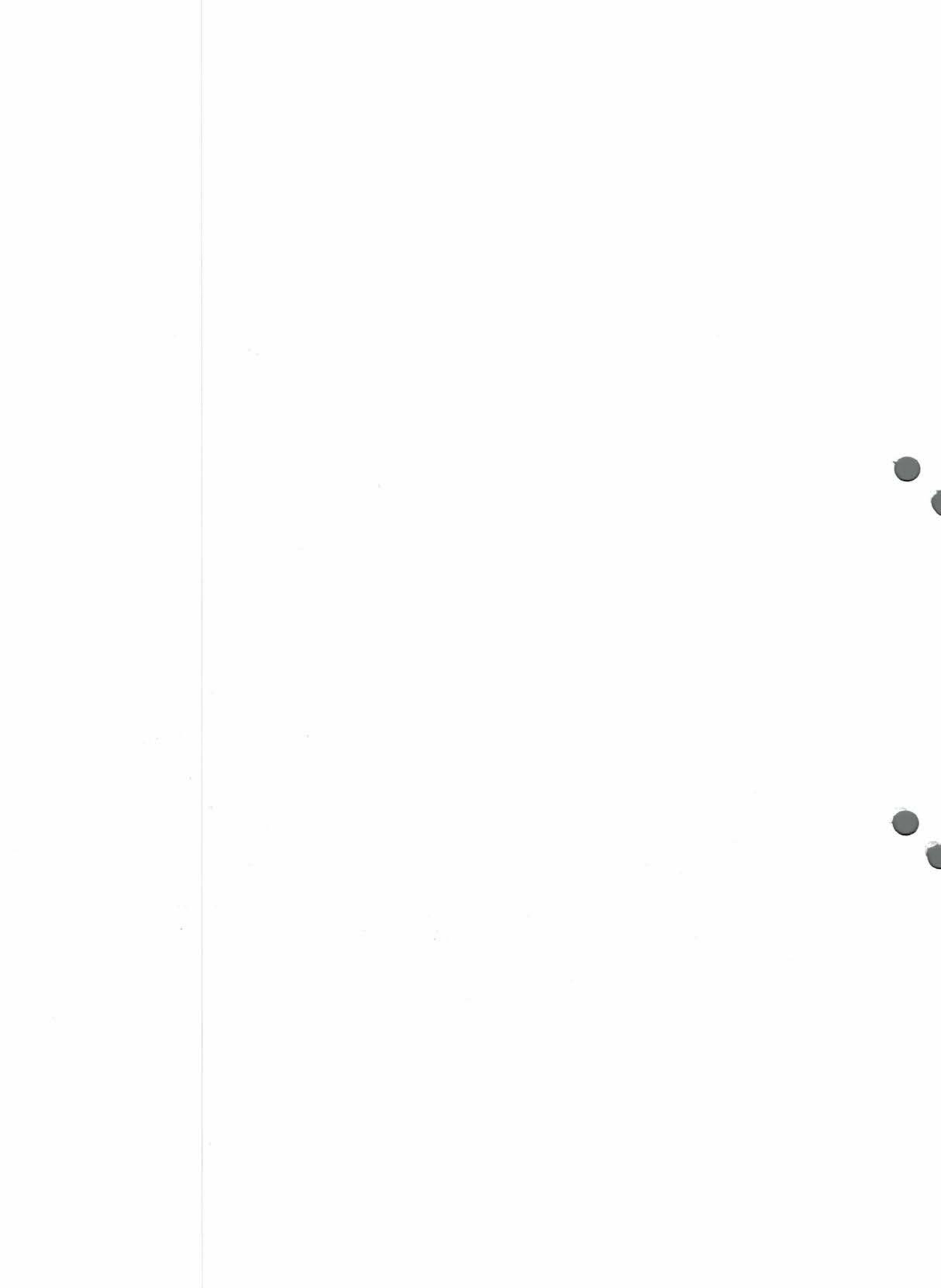
(2) Заповедта по ал.1 се издава от кмета на общината и подлежи на принудително изпълнение.

Чл.17 (1) Наемателите на общински жилища, предназначени за отдаване под наем, могат да ги заменят доброволно. Замяната се извършва по молба на наемателите със заповед на кмета на общината.

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

Чл.18 Запазват се наемните правоотношения с лицата, които:

1. заемат изборна длъжност в органите на държавната 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 извън нея;

3. са повикани на срочна военна служба или излежават наказание – лишаване от свобода.

Чл.19 (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена или консумативните разноски за повече от 6 месеца;

2. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитаваните жилища;

3. нарушаване на добрите нрави – при получаване на протокол от общото събрание на входа съгласно “Правилник за управлението, реда и надзора в етажната собственост”, или извън случаите на етажна съсобственост – с протокол от органите на реда за системни нарушения;

4. неполагане грижата на добър стопанин при ползването на жилището, съгласно общите правила по чл.13, ал.5;

5. изтичане на срока за настаняване;

6. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;

7. използване на жилището не по предназначение.

(2) Контролът по т.4 и 7 на предходната алинея се извършва от длъжностни лица в общинската администрация или органите на реда, които с констативен протокол установяват извършените от наемателя нарушения и изготвят мотивирано предложение до кмета на общината за прекратяване на наемните отношения.

(3) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на общината, в която се посочва основанието за прекратяване и срокът за освобождаване на жилището, който срок не може да бъде по-дълъг от един месец.

(4) При прекратяване на наемното правоотношение на основание ал.1, т.2, към заповедта на кмета за прекратяване се прилага и настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване, предвидени в настоящата наредба и ЗОС.

(5) Заповедта на кмета на общината за прекратяване на наемните правоотношения може да се обжалва пред окръжния съд по реда на ЗАП. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

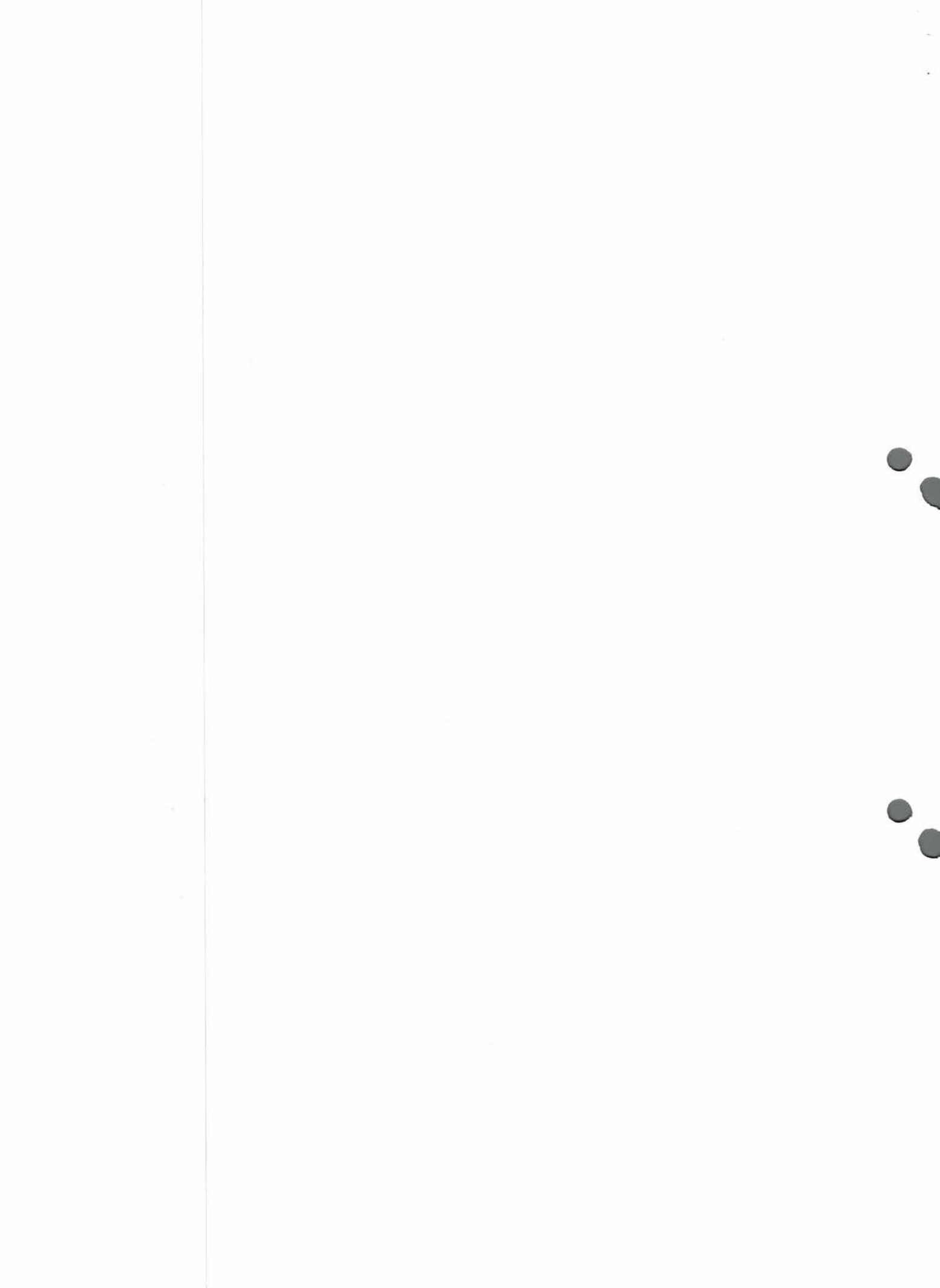
Чл.20 Изземването на общински жилища, които се владеят или държат без основание, не се използват по предназначение или необходимостта, от които е отпаднала се извършва от кмета на общината.

Чл.21 Когато на територията на общината няма граждани, отговарящи на условията за настаняване под наем, свободните наемни жилища могат да се отдават под наем за срок от три години по пазарни цени чрез провеждане на търг или конкурс, при условия определени в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет – Вълчи дол.

ГЛАВА ТРЕТА

УПРАВЛЕНИЕ НА РЕЗЕРВНИТЕ ЖИЛИЩА

Чл.22 (1) Резервните жилища са предназначени да осигурят временно жилищна площ за срок не по-дълъг от две години на граждани:



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

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

(2) С решение на общинския съвет в резервни жилища могат да се настаняват и кметове, заместник-кметове и кметски наместници, които нямат жилище в съответното населено място – за времето, през което заемат съответната длъжност.

Чл.23 (1) Управлението на резервните жилища се осъществява от кмета на общината.

(2) Кметът на общината възлага на комисията по чл.6:

1. проучването на постъпилите искания от граждани за настаняване в резервните жилища;

2. подготовката на мотивирани предложения за настаняване на граждани и техните семейства в резервни жилища, както и мотивирани предложения за изземване на резервни жилища по реда на чл.65 от ЗОС;

3. проучването и обосноваването на потребностите от резервни жилища.

(3) Когато наличния жилищен фонд от резервни жилища е недостатъчен, комисията предлага на кмета на общината да се осигури попълването на фонда допълнително с жилища, включително и със свободни жилища от фонд по чл.2, ал.1, т.1.

(4) Когато се установи, че наличните резервни жилища надвишават потребностите на Община Вълчи дол, комисията предлага на кмета на общината промяна на предназначението им.

Чл.24 (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в резервни общински жилища имат граждани и техните семейства, които отговарят кумулативно на условията по чл.4, ал.1 и чл.22, ал.1.

(2) Обстоятелствата по предходната алинея се установяват с документите по чл.4, ал.2, които се прилагат към молбата за настаняване.

(3) Въз основа на приложените документи и извършената проверка, комисията по чл.6 изготвя решение, в което отразява наличието или липсата на обстоятелствата по ал.1.

(4) Въз основа на решението по предходната алинея кметът на общината издава настанителна заповед, в която се определят: видът и местонахождението на жилището, трите имена на наемателя и членовете на семейството, срокът за настаняване, наемната цена и начина на плащане.

Чл.25 В едномесечен срок след изтичане на срока посочен в настанителната заповед по чл.24, ал.4, жилището се изземва по реда на чл.65 от ЗОС.

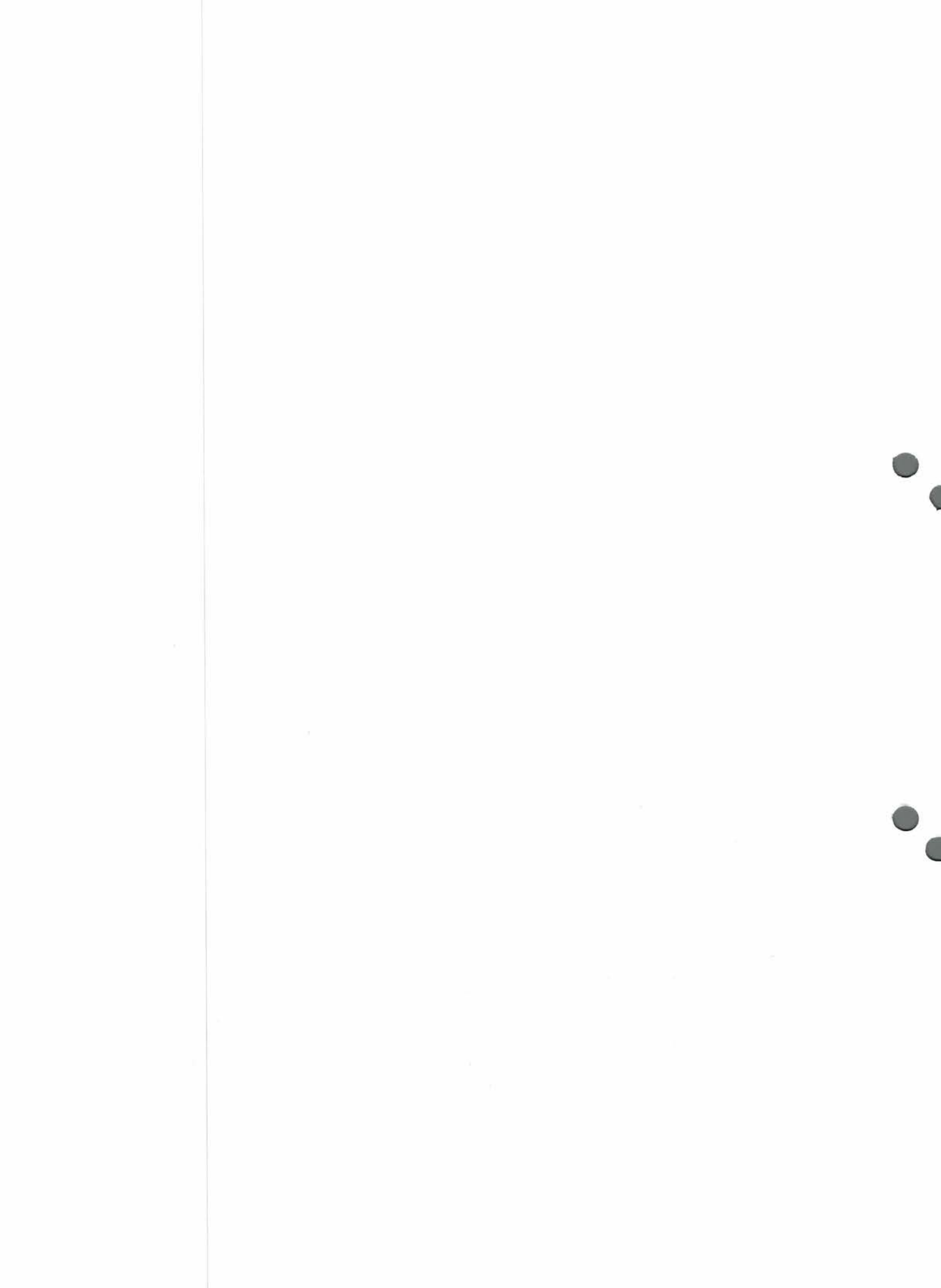
ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

УПРАВЛЕНИЕ НА ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл.26 (1) Ведомственият жилищен фонд се създава с решение на Общински съвет Вълчи дол, по предложение на кмета на общината.

(2) Ведомственият жилищен фонд се управлява от кмета на общината или от упълномощено от него лице от общинската администрация.

(3) Ведомствените жилища са предназначени за осигуряване на жилищна площ временно, до прекратяване на трудовото или служебно правоотношение на щатни служители и работници в общинската администрация или в бюджетни



структури на общинска издръжка, отговарящи на изискванията на чл.4, които нямат жилища и недвижими имоти на територията на Община Вълчи дол.

(4) Обстоятелствата по предходната алинея се установяват с документите по чл.4, ал.2, които се прилагат към молбата за настаняване.

Чл.27 (1) Кметът на общината назначава комисия в състав: Председател – секретар на Община Вълчи дол и членове – представители на дирекции, със задача да изготвят мотивирани предложения след преценка на условията по чл.26 за настаняване във ведомствените жилища.

(2) След решението на комисията по ал.1 и при наличие на свободно жилище от ведомствения фонд, кметът на общината издава настанителна заповед, в която се определят: видът и местонахождението на жилището, трите имена на наемателя и членовете на неговото семейство, срок за настаняване, наемна цена и начин на плащането ѝ.

ГЛАВА ПЕТА ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.28 Общински съвет Вълчи дол по предложение на кмета на общината определя:

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

2.жилищата, които могат да се продават на спестители, правоимащи по ЗУЖВГМЖСВ;

3. жилищата, които могат да се продават на граждани, чиито имоти се предлагат да бъдат отчуждавани по реда на глава III от ЗОС;

4.жилищата, свободни от наематели, които могат да се продават на други физически или юридически лица.

Чл.29 (1) Не могат да се продават:

1.общински жилища в сгради, общинска собственост, чието предназначение е за задоволяване на административни, стопански, културни, образователни, здравни и търговски нужди;

2.резервни жилища и такива предназначени за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;

3.общински жилища находящи се в сгради, които подлежат на премахване за ново строителство.

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

Чл.30 (1) Наемател на общинско жилище може да го закупи ако отговаря на следните условия:

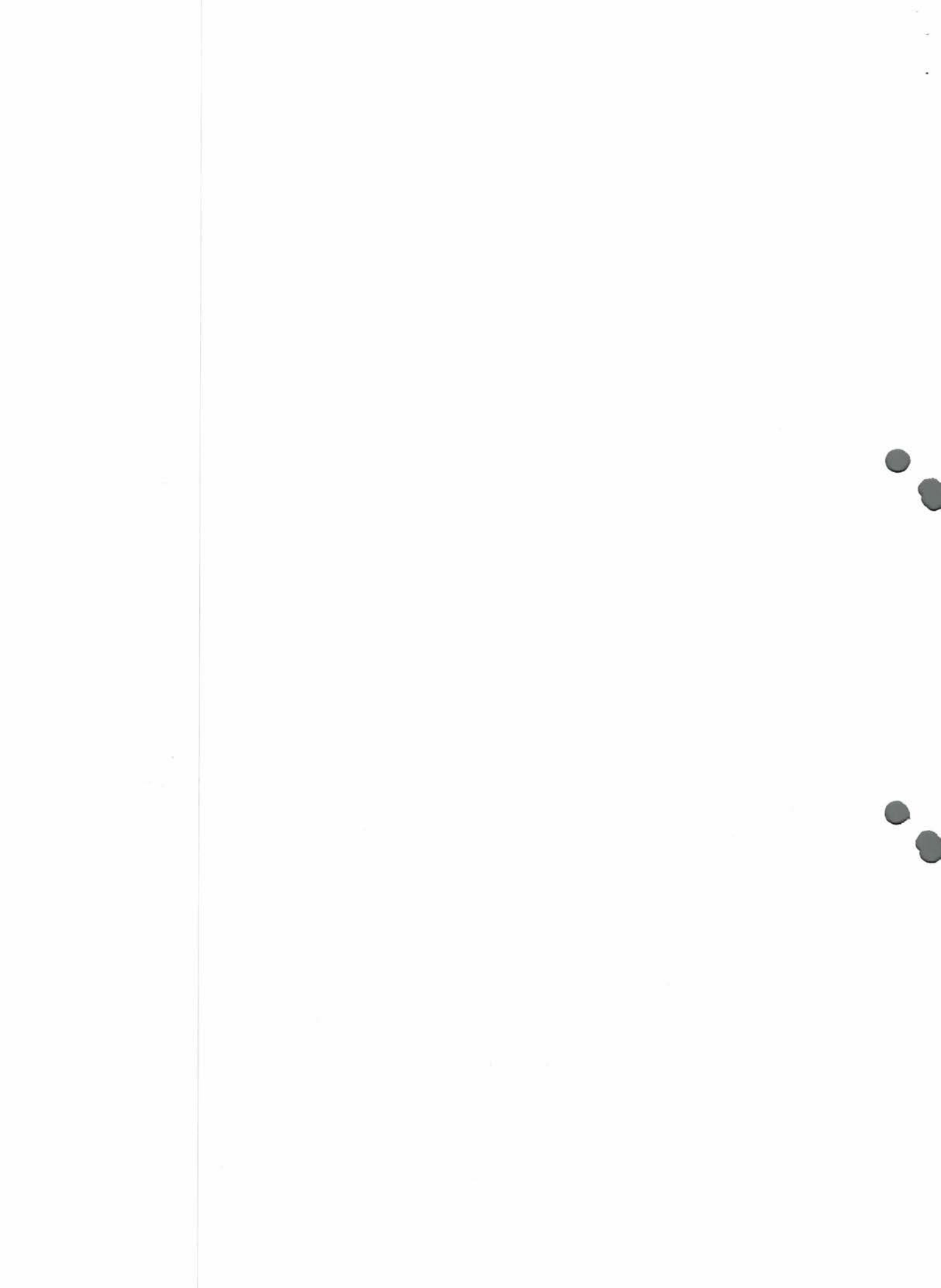
1.да е български гражданин;

2.да отговаря на условията по чл.4, ал.1 от настоящата наредба;

3.да е наемател на общинско жилище на основание на настанителна заповед не по-малко от две години. Това условие не е задължително за онези наематели настанени по административен ред, поради това, че жилищата им са отнети на основание на влязло в сила решение по чл.7 от ЗВСВОНИ;

4.да ползва общинско жилище, предназначено за продажба с решение на Общински съвет Вълчи дол;

5.да отговаря на нормите за настаняване съгласно чл.10;



6. да е направил писмено искане за закупуване на това жилище до кмета на общината;

7. да няма задължения към общинския бюджет.

(2) Спестител, правоимащ по ЗУЖВГМЖСВ, може да закупи жилище ако е включен в окончателния списък по чл.7 от ППЗУЖВГМЖСВ.

(3) Продажбата на жилища по чл.28, т.2 за правоимащите по ЗУЖВГМЖСВ, се извършва от кмета на общината по ред и условия на ППЗУЖВГМЖСВ.

(4) Ведомствените жилища могат да бъдат закупувани от техните наематели, ако същите са работили непрекъснато на щатна длъжност в общината за срок не по-малък от пет години и са били наематели на това жилище не по-малко от две години.

(5) По молба на наемателите на ведомствени жилища, отговарящи на условията на ал.4, комисията по чл.27 изготвя становище до кмета на общината, въз основа, на което същият прави предложение до Общински съвет Вълчи дол за преминаване на това жилище от фонд "Ведомствен" във фонд "Продажби".

Чл.31 (1) Кметът на общината извършва продажбата на жилище, чиито наематели са настанени в тях по административен ред, в срок от 6 месеца от подаването на молбата.

(2) Общинските жилища се продават със заповед на кмета на общината по пазарни цени определени от лицензиран оценител.

(3) В заповедта по предходната алинея се посочват: видът, административния адрес на жилището, купувачът, цената, други дължими плащания, начинът и срока на плащане. Заповедта се връчва на купувача срещу подпис.

(4) Купувачът заплаща в тримесечен срок от връчването на заповедта – цената, необходимите такси и данъци, както и 2 % от актуалната данъчна оценка режийни разноси на общината.

(5) Ако в едномесечен срок от получаването на известието за изготвяне на заповедта, лицето не се яви за получаването ѝ, преписката по закупуването на жилището се прекратява със заповед на кмета на общината, с която се отменя заповедта по ал.2.

(6) Когато по вина на купувача преписката бъде прекратена, кметът на общината прави предложение пред общинския съвет за промяна на предназначението на общинското жилище – от жилище за продажба в жилище за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди, връща се на жилището, като купувачът губи правото за закупуването му за срок от 5 години.

(7) Продажбата се счита за извършена след заплащането на имота.

Чл.32 (1) Между купувача и кмета на общината се сключва договор за покупко – продажба, който се вписва в Служба вписвания при Девненски районен съд.

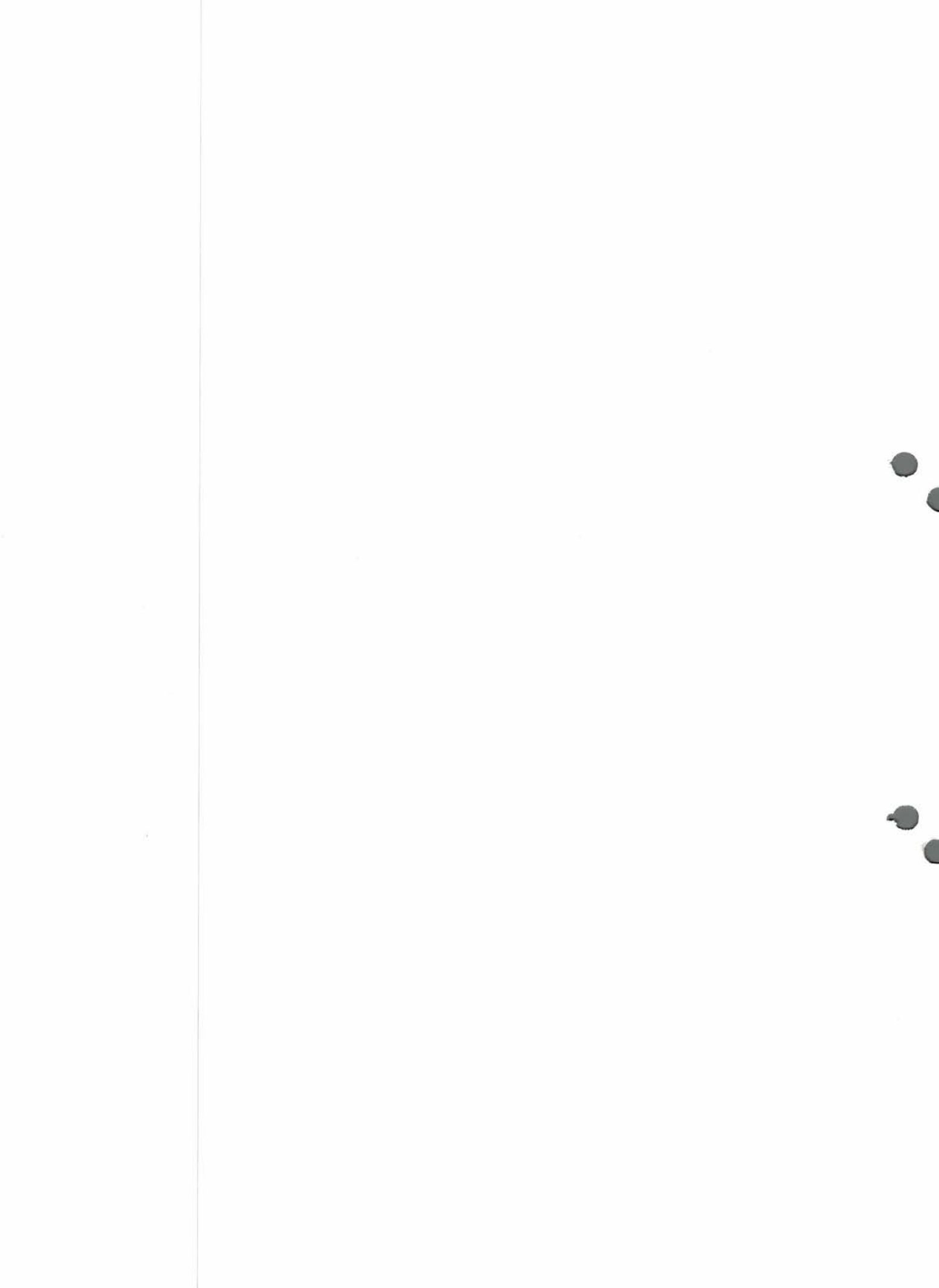
(2) На основание на вписания договор, имотът се отписва от актовете книги за общинска собственост.

Чл.33 Продажбата на жилища по чл.28, т.4 се извършва по реда на НРПУРОИ.

ГЛАВА ПЕТА

АДМИНИСТРАТИВНО-НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.34 Наемател на общинско жилищен имот, който наруши забраната на чл.15, ал.2 от настоящата наредба за неговото пренаемане, забраната за



съвместно ползване на жилището по договор с трето лице или използването му за стопанска и производствена дейност, се наказва с глоба от 500 до 2 000 лева.

Чл.35 Който без правно основание завземе общински имот, се наказва с глоба от 100 до 500 лева, ако не подлежи на по-тежко наказание.

Чл.36 Който не изпълни заповед или решение в едномесечен срок от влизането им в сила за освобождаването на общински имот, се наказва с глоба от 500 до 1 500 лева, ако не подлежи на по-тежко наказание.

Чл.37 За други нарушения на тази наредба се налага административно наказание – глоба от 50 лева, освен ако със закон не е предвидено друго.

Чл.38 (1) Актовете за установяване на нарушения на настоящата наредба се съставят от длъжностни лица, определени от кмета на общината.

(2) Наказателните постановления се издават от кмета на общината или от оправомощени от него лица.

(3) Административно-наказателното производство за нарушенията по тази наредба се извършва по реда на ЗАНН.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. По смисъла на тази наредба:

1. "Жилищен имот" е самостоятелна жилищна сграда, етаж или част от етаж, жилищно строителен поземлен имот, право на строеж или право на надстрояване или пристрояване на жилище, както и вещно право на ползване на жилище или парцел;

2. "Вилен имот" е вила, вилен парцел или право на строеж за вила, както и вещно право на ползване на вила или вилен парцел;

3. "Жилищна площ" е сборът на площите на помещенията в жилището с основно предназначение – дневна, спални, детски стаи и столови /без кухни столови/, измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи стени и колони.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 2. Сключените при действието на отменения ППЗОС наемни договори, продължават действието си до прекратяването им на основанията в тях.

§ 3. В тримесечен срок от влизане в сила на тази наредба, общинска администрация да изготви Методика за определяне на наемната цена, на жилищата и размера на депозита, която се приема с решение на Общински съвет.

§ 4. Изпълнението на наредбата се възлага на кмета на общината.

Наредбата е приета от Общински съвет – Вълчи дол с Решение № 324 от 31.05.2005 г., взето с протокол № 23 на основание чл.22, ал.1 от ЗМСМА, и влиза в сила от 30.06.2005

