

ОБЩИНА ХАЙРЕДИН

3357 с.Хайредин, обл.Враца, ул. „Георги Димитров” № 135, тел. 09166 / 22 – 09,

факс: 09166/22 14, e-mail: hayredin_ob@mail.bg



НАРЕДБА НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ХАЙРЕДИН ЗА РЕДА И УСЛОВИЯТА ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА ХАЙРЕДИН

Приета с Решение №..... на Общински съвет – Хайредин по Протокол №... от
.....2018 г.

Глава първа ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. (1) Тази Наредба определя условията и реда за установяване на жилищни нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища на територията на община Хайредин, както и конкретните правомощия на кмета на общината.

(2) С Наредбата се определят наемните и продажните цени на общинските жилища.

Чл. 2. (1) Общински жилища са:

1. Определените със закон;
2. Предоставените в собственост на общината със закон;
3. Изградени със средства на общината;
4. Придобити чрез правни сделки - покупка, дарение, замяна, срещу отстъпено право на строеж върху общински имоти, наследяване по закон или завещание, безвъзмездно предоставяне от държавата в собственост на общината и други;
5. Придобити по давност или по друг начин, определен в закона;
6. Придобити от общината при ликвидация на търговски дружества с общинско имущество;
7. Придобити от общината в резултат на намаляване на капитала на търговски дружества с общинско имущество.

(2) Общината удостоверява своето право на собственост върху общинско жилище с акт за частна общинска собственост.

Чл. 3. (1) По своето предназначение общинските жилища са:

1. За настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. За продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;
3. Ведомствени на община Хайредин;
4. Резервни;

(2) Предназначението на жилищата по ал. 1 се определя и може да се променя от Общински съвет – Хайредин, съобразно потребностите на община Хайредин, по предложение на кмета на общината.

(3) Не се допуска предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди. Забраната по ал. 3 не се прилага в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 5 от Наредбата и чл. 43 и чл. 45 Закон за общинската собственост. 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.

(4) Не се допуска пренаемане на общински жилища.

(5) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

1. На едно лице – една стая;
2. На двучленно и тричленно семейство – две стаи;
3. На четири и повече членно семейство – три стаи.

Чл. 4. Кметът на общината организира и отговаря за поддържането и управлението на общинските жилища на територията на общината.

ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ

Раздел I.

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И КАРТОТЕКИРАНЕ

Чл. 5. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища по чл. 3, ал. 1, т. 1 от Наредбата имат семейства или домакинства;

(2) Кандидатите по ал. 1 трябва да отговарят едновременно на следните условия:

1. имат адресна регистрация на територията на община Хайредин, по постоянен или настоящ адрес;
2. не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, или право на ползване върху тях;
3. не притежават незастроен поземлен имот, предназначен за жилищно или вилно строителство, идеални части от такъв имот или право на строеж върху него;
4. не са прехвърляли имоти по т. 1 и 2 на други лица през последните 5 години, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел, в чиито управителни органи не участва;
5. не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни, вилни имоти и парцели извън тези по т. 1 и 2, фабрики, 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;
6. една четвърт от общия годишен доход на гражданите и техните семейства не може да покрие разхода за пазарната наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите му, съгласно нормите за жилищно задоволяване, определени с чл. 19;
7. не са се самонастанявали в общински жилища или срещу лицата и членовете на техните семейства /домакинства/ не е изпълнена процедура по чл. 65 от ЗОС за

изземване на общинско жилище, освен ако са изтекли повече от 2 години от освобождаването му.

Чл. 6. (1) Семействата или домакинствата подават заявление и декларация /по образец, съгласно Приложения № № 1 и 2/, в общинската администрация по настоящ адрес. Заявлението се завежда с входящ номер.

(2) В декларацията по ал. 1 се посочват:

1. трите имена на заявителя и членовете на семейството /домакинството/ и ЕГН;
2. данни за вида, размера, собствеността и продължителността на фактическото обитаване на имота, за който имат настоящ адрес;
3. наличие на извършени сделки с недвижими имоти по чл. 5, ал. 2, т. 4;
4. наличие на притежавано имущество по чл. 5, ал. 2, т. 5;
5. общ 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.;
6. наличие на данни за предишни картотеки;
7. наличие на обстоятелства по чл. 5, ал. 2, т. 7;
8. данни за подавани други заявления по различен настоящ адрес от този по чл. 6, ал. 1.

(3) Към заявлението по ал. 1 се прилагат следните документи за лицето и членовете на неговото семейство /домакинство/: удостоверения от Адресна служба, удостоверения от Службата по вписванията за извършени сделки с имоти, удостоверения от Данъчна служба за декларирани имоти, служебни бележки за годишните доходи от трудово или служебно правоотношение за предходната година, а при наличие на други доходи - копия от подадените данъчни декларации, копия от договори за наем, когато лицето и членовете на неговото семейство /домакинство/ живеят на свободно договаряне и копие от решение на ТЕЛК, ако има такова.

(4) Когато е декларирано имущество по чл. 5, ал. 2, т. 5, към заявлението се прилагат документи за застрахователна стойност на МПС, селскостопански машини и други и пазарни оценки, определени от лицензирани експерт-оценители.

(5) Декларацията по ал. 2 се подписва от всички пълнолетни членове на семейството /домакинството/ пред служител на общинска администрация или пред нотариус.

(6) Общинската администрация не може да откаже приемане на заявление и декларация.

Чл. 7. (1) Стойността на притежаваното имущество по чл. 5, ал. 2, т. 5 се определя, както следва:

1. за моторни превозни средства, селскостопански машини и други - по застрахователната им стойност;
2. за земеделските земи - по пазарни цени, определени от лицензирани експерт-оценители; по пазарни цени, определени от лицензирани експерт-оценители;
3. за дялово участие в търговски дружества - в размер на 50 на сто от цената на придобиването;
4. за обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения, за жилищни и вилни имоти извън тези по чл. 5, ал. 2, т. 2, 3 и 4 - по оценки, извършени от лицензирани експерти;
5. за акции, котиран на фондовата борса - по пазарни цени, определени от лицензирани експерт-оценители;

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

Чл. 8. (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл. 5, се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. семейства /домакинства/, които следва да освободят заеманите от тях жилища, собствеността върху които е възстановена по Закона за възстановяване собствеността

върху одържавени недвижими имоти и по други закони за възстановяване на собствеността;

2. незаемащи жилищна площ и ползвачи не по-малко от година жилища, нежилищни помещения като бараки, изби, непригодни тавански помещения и други;
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. 3, (5).

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

(3) При подреждане в една и съща група се дава предимство на:

1. семейства с две и повече деца;
2. самотни родители на непълнолетни деца;
3. млади семейства;
4. семейства, в които един от членовете е с призната над 71 % намалена работоспособност;
5. семейства или лица, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия.

Чл. 9. (1) В общината се води картотека на гражданите с устияновена жилищна нужда, които отговарят на условията по чл. 5.

(2) Картотекирането се извършва въз основа на искане и декларация по образец, утвърден от кмета на общината, в които се посочват:

1. броя, трите имена, възрастта и продължителността на адресната регистрация в с. Хайредин и съставните села на община Хайредин на членовете на семейството;
2. жилищните условия, при които живее семейството към момента на предоставянето на искането; вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), размера и собствеността на обитаваните помещения;
3. данни за обстоятелствата по чл. 5, ал. 2, т. 1 – 4;
4. общ доход на членовете на семейството за последните 6 месеца, 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.;

(3) При промяна на настоящия адрес на картотекираните лица от един район в друг, общинската администрация по новия настоящ адрес изисква служебно картотечната преписка, след подаване на заявление от заинтересованите лица.

Чл. 10. (1) Кметът на общината назначава комисия за картотекиране на заявителите, в която се включват служители от общинската администрация (технически специалисти, юристи и др.).

(2) Комисията по ал. 1 разглежда в двумесечен срок заявленията за картотекиране, комплектовани съгласно чл. 6, взема решение за включване или отказ за включване в картотеката и определя степента на жилищната нужда по групи съгласно чл. 8.

(3) Решението на комисията по ал. 2 се оформя в протокол /по образец, съгласно Приложение № 3/, в който се посочват мотивите и правното основание за включване или отказ за включване в картотеката.

(4) Протоколът с решението на комисията се връчва на заявителите по реда Гражданско-процесуалния кодекс и подлежи на обжалване в четиринадесетдневен срок пред кмета на община на по реда на Закона за административното производство. Кметът на общината се произнася в четиринадесет-дневен срок с мотивирано решение, с което се изчерпва възможността за обжалване по административен ред.

Чл. 11. (1) Включените в картотеката лица са длъжни:

1. да подават декларация по чл. 6, ежегодно между 1 и 31 декември;

2. при промяна на обстоятелствата по чл. 5 да уведомят в едномесечен срок писмено съответната общинската администрация, чрез попълване на нова декларация, придружена с необходимите документи;

3. да уведомят писмено общинската администрация в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж, че започват индивидуално или групово жилищно строителство или са включени в жилищно-строителни кооперации;

4. да уведомят писмено общинската администрация в едномесечен срок, че са настанени в жилище, собственост на ведомство или търговско дружество.

Чл. 12. Остават в картотеката:

1. лицата на срочна военна служба;

2. временно настанените като бездомни хора;

3. учащите в друго населено място или извън страната;

4. работещите в друго населено място или извън страната за срок до 3 години.

Чл. 13. (1) Изключват се от картотеката:

1. неотговарящите на някое от условията по чл. 5;

2. започналите индивидуално или групово жилищно строителство;

3. включените в жилищно-строителни кооперации, чието строителство е започнало;

4. настанените в жилище, собственост на държавата, общината, ведомство или търговско дружество, което отговаря на нормите за жилищно настаняване по чл. 3 (5);

5. лица, декларирали неверни данни относно обстоятелствата по чл. 6, ал. 2, т. т. 1, 2, 3, 4, 5 и 7- за срок от 5 години.

(2) Изключването от картотеката се извършва с решение на комисията по чл. 10.

Протоколът с решението се връчва и обжалва по реда на чл. 10, ал. 4.

Чл. 14. Документите на лицата по чл. 13 се съхраняват в общинска администрация 5 години, след изключването им от картотеката.

Глава трета

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл. 15. (1) Жилищата за отдаване под наем са определените с решение на общинския съвет.

(2) Не се допуска настаняване под наем в свободни общински жилища, определени от общинския съвет за продажба.

Чл. 16. В жилища за отдаване под наем се настаняват:

1. лица с жилищни нужди, установени по реда на глава втора от настоящата наредба.

Чл. 17. (1) Въз основа на влезлите в сила към 31 декември на предходната година заповеди за определяне група за жилищна нужда, комисията изготвя проект за годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем;

(2) Проектосписъкът се обявява до 20 февруари на текущата година в интернет страницата на общината или определеното за целта място;

(3) В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по проектосписъка до кмета на общината;

(4) Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от кмета на общината. Утвърденият от него списък е окончателен.

Чл. 18. (1) Настаняването на гражданите и техните семейства в общинско жилище се извършва по поредността на утвърдения списък;

(2) Настаняването на гражданите по списъка по чл. 17, ал. 4 продължава и след приключване на календарната година, до утвърждаването на нов списък за следващата година;

(3) Гражданите в списъка за предходната година, които не са били настанени в общинско жилище, се включват с предимство в списъка за текущата година, но при спазване на установената поредност по групи и в случай, че са изпълнили изискванията по чл. 9 и отговарят на условията по чл. 4;

(4) Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината за срок до 5(пет) години. При изтичане на срока на настаняване наемното правоотношение може да бъде продължено еднократно за срок до 5 (пет) години, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище. Ограничението по отношение срока за настаняване може да не се прилага за наематели с трайни увреждания по смисъла на Закона за интеграция на хората с увреждания, както и за семейства с остри социални или здравословни проблеми установени от съответните компетентни органи;

(5) В заповедта за настаняване се посочват: имената по документ за самоличност и ЕГН или ЛНЧ на настаненото лице, броят, имената и ЕГН или ЛНЧ на членовете на семейството, видът и административният адрес на жилището, срокът за настаняване и наемната цена;

(6) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем между кмета на общината и настаненото лице, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, срокът, дължимият задатък, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти), прекратяването и други условия на наемното правоотношение;

(7) При настъпване промяна на данните по чл. 6, ал. 3 или в условията по чл. 4, наемателите са длъжни в едномесечен срок да уведомят писмено кмета на общината като подадат нова декларация и представят документи за променените обстоятелства; Декларациите се подават лично от титуляра на настанителната заповед. Когато същите се подават от пълномощник, относно представителството важат правилата, установени в чл. 18 от Административнопроцесуалния кодекс;

(8) При неизпълнение на задължението по предходната алинея наемателят и неговият съпруг/а не подлежат на ново картотекиране и нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.

Чл. 19. (1) Определят се следните норми за жилищно настаняване:

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 може да се взема предвид и детето, което ще се роди;

(3) За задоволяване на специфични нужди към жилищната площ по ал. 1 и ал. 2 може да се включи допълнителна жилищна площ (стая) до 15 кв. м, когато член на от семейството страда от болест, която дава право на самостоятелна стая за живеене, съгласно списък, утвърден от министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице съгласно експертно решение на териториалната експертна лекарска комисия (ТЕЛК) или на Националната експертна лекарска комисия (НЕЛК);

(4) Настаняването в жилища с площ, по-малка от определената в ал. 1, може да стане само с писмено съгласие на заявителя;

(5) Когато жилището надвишава нормите по ал. 1 – 3 с повече от 10%, за жилищната площ над допустимата се заплаща наемна цена в двоен размер.

Чл. 20. (1) В едно жилище се настанява едно семейство.

(2) Две или повече семейства могат да се настаняват в едно жилище при спазване на нормите за жилищно настаняване по предходния член.

(3) Ако настаненият или семейството без основателна причина не заеме определеното жилище в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта за настаняване, същата подлежи на отмяна.

(4) Наемателите, по тяхно искане, могат да бъдат пренастанени в друго общинско жилище при промяна на обстоятелствата, водещи до промяна жилищната им нужда. Пренастаняването се извършва при наличие на свободни жилища за остатъка от наемния срок, определен със заповедта.

(5) Когато поради намаляване на броя на членовете на семейството, същото не отговаря на нормите за настаняване, в едномесечен срок, а в случай на смърт – в 3-месечен срок, наемателите подават заявление за настаняване в друго жилище съобразно нормите по чл. 19. В случай че наемателите не направят искане в посочените срокове, кметът на общината издава служебно настанителна заповед за жилище, отговарящо на нормите за настаняване, за остатъка от наемния срок, определен със заповедта. Незаеждането на определеното жилище в едномесечен срок от съобщаването на заповедта по реда на Административнопроцесуалния кодекс е основание за прекратяване на наемното правоотношение за заеманото досега жилище.

(6) Не се извършва настаняване от или в жилище, определено за продажба по реда на чл. 3, ал. 2 от настоящата наредба.

Чл. 21. Преди издаване на настанителната заповед настаняваното лице подава нова декларация. Настаняване се извършва само при положение, че всички членове на семейството отговарят на условията чл. 5. При настаняването се вземат предвид настъпилите промени.

Чл. 22. Настанителната заповед има действие за всички членове на семейството на настанения.

Чл. 23. Заповедта се подписва от настаненото лице или се получава от пълномощник съобразно правилата, установени в чл. 18 от Административнопроцесуалния кодекс.

Чл. 24. (1) Издадените заповеди се изпълняват от Общинска администрация.

(2) Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта наемателят не заеме посоченото жилище, като сключи договор за наем, внесе задатък и подпише приемо-предавателен протокол, кметът на общината я отменя.

(3) Гражданинът и неговото семейство се считат за изключени от картотеката с издаването на заповедта по предходната алинея.

Глава четвърта **НАСТАНЯВАНЕ В РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА**

Чл. 25. В резервните жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от 2 (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, когато същите се намират на територията на с. Хайредин, като настаняването става от Кмета на Общината.

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

Чл. 26. (1) Право да кандидатстват за настаняване в резервни жилища имат граждани и техните семейства, по отношение на които освен посочените в чл. 25 предпоставки са налице и следните обстоятелства:

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

2. не са носители на ограничено вещно право на ползване върху жилищен или вилен имот по т. 1 или реално обособена част от такъв имот, както и не са извършвали

отказ от учреденото, отстъпено или запазено в тяхна полза право на ползване след откриване на предпоставките по чл. 25 за настаняване в резервно жилище;

3. една четвърт от общия годишен доход на семейството, не може да покрие разхода за минималната пазарна годишна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите му, съгласно нормите за жилищно настаняване по чл. 19;

4. имат настоящ адрес на територията на общината;

5. нямат задължения към общинския бюджет.

(2) Обстоятелствата по чл. 25 и чл. 26, ал.1 се установяват с декларация от заявителя, към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи всяко едно от декларираните обстоятелства.

Чл. 27. (1) Кандидатстването за настаняване под наем в резервно жилище се извършва въз основа на заявление и декларация по образец, утвърден от кмета на общината.

(2) В декларацията се посочват:

1. имената по документ за самоличност, ЕГН или ЛНЧ, семейното положение, местоработата и адресната регистрация (постоянен и настоящ адрес) на заявителя и членовете на неговото семейство;

2. основанието, въз основа на което се иска настаняване в резервно жилище;

3. имотно състояние по чл. 26, ал. 1, т. 1 и т. 2;

4. материално положение по чл. 26, ал. 1, т. 3 (общ доход на членовете на семейството за предходните дванадесет месеца, формиран от възнаграждения по трудови и служебни правоотношения, възнаграждения по договори за контрол и управление на предприятия, пенсии, парични обезщетения за временна неработоспособност, парични обезщетения за безработица, помощи по Закона за социално подпомагане, помощи по Закона за семейни помощи за деца, добавки по Закона за интеграция на хората с увреждания, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, наем, аренда, възнаграждения по граждански и търговски договори, авторски и лицензионни възнаграждения и други);

5. жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на заявлението: вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), площта и собствеността на обитаваните помещения, брой съжителстващи лица или семейства.

(3) За документите, подлежащи на представяне с декларацията и подаването им важат условията и реда, определени в чл. 7.

(4) Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите съответните обстоятелства, не се настаняват в резервно жилище, като в този случай заявителят и неговият съпруг/а нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.

Чл. 28. (1) Заявленията и декларациите за настаняване в резервно жилище се разглеждат най-късно в едномесечен срок от постъпването им от комисията по чл. 8, ал. 1 с оглед установяване на обстоятелствата по чл. 25 и чл. 26.

(2) В случаите на чл. 25, т. 2, комисията по чл. 8, ал. 1 може да поиска служебно, становище от Дирекция „Социално подпомагане“ за характера на здравословния или социален проблем на заявителя и необходимостта да бъде предоставено резервно жилище.

(3) Решенията на комисията се оформят в протокол в два еднообразни екземпляра, единият от които се изпраща на кмета на общината в 7-дневен срок от заседанието.

(4) Въз основа на представения протокол кметът на общината издава заповед за настаняване или отказва настаняване в резервно жилище. Заповедта с която се отказва настаняване в резервно жилище подлежи на оспорване по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл. 29. (1) Настаняването под наем на одобрените за настаняване в резервно жилище се извършва при условията на чл. 19, със заповед на кмета на общината. При недостиг на резервни жилища, в случай на природни и стихийни бедствия и аварии, лицата, отговарящи на условията по чл. 25, т. 1, предложение първо и чл. 26, ал. 1 се настаняват в свободни жилища по чл. 3, ал. 1, т. 1 и т. 3.

(2) В заповедта за настаняване се посочват: имената по документ за самоличност и ЕГН или ЛНЧ на настаненото лице, броят, имената и ЕГН или ЛНЧ на членовете на семейството, видът и административният адрес на жилището, срокът за настаняване и наемната цена.

(3) (Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем между кмета и настаненото лице, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, дължимият задатък, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

(4) Гражданите, настанени под наем в резервни жилища, са длъжни при промяна в данните по чл. 25 и чл. 26 в едномесечен срок да уведомят писмено като подадат нова декларация и представят документи за променените обстоятелства.

(5) При неизпълнение на задължението по предходната алинея наемателят и неговият съпруг/а нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.

Чл. 30. (1) Наемното правоотношение, възникнало по реда на чл. 25 се прекратява със заповед на кмета на община Хайредин, при изтичане на срока за настаняване.

(2) В случай, че не са отпаднали условията на чл. 25 и едновременно с това настаненото лице и неговото семейство отговарят на условията по чл. 4, същото може да бъде настанено в жилище за отдаване под наем на граждани с установени жилищни нужди при наличие на свободно жилище

(3) Настаняването се извършва въз основа на заявление и декларация по чл. 6, ал. 2, без да се определя група за жилищна нужда.

(4) Преценката за наличието на обстоятелствата по чл. 4 и чл. 25 се извършва от комисията по чл. 8, ал. 1.

(5) При положително становище от комисията кметът на общината може да издаде заповед за настаняване за срок до 3 (три) години.

Чл. 31. При настаняване под наем в резервни жилища, както и в случаите на предходния член, се прилагат правилата, установени в чл. 22-24.

Глава пета **НАСТАНЯВАНЕ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА**

Чл. 32. (1) Във ведомствени жилища се настаняват ръководни служители от администрацията на общината, звената на общинска бюджетна издръжка и други бюджетни учреждения или организации на територията на общината, както и управители, изпълнителни директори и други ръководни кадри на търговски дружества и други организации с държавно или общинско участие, а също и висококвалифицирани техни работници и служители, ако те и членовете на семейството им не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти на територията на общината, освен когато за същите има влязла в сила заповед по чл. 195, ал. 6 от Закона за устройство на територията или когато, макар да притежават идеални части от такива имоти, техният размер не позволява реалното им обособяване за ползване в част от жилището или вилата с жилищна площ съобразно нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 19, ал. 1 от наредбата.

(2) Кандидатстващите за настаняване под наем във ведомствено жилище и членовете на техните семейства следва да не са прехвърляли имоти по ал. 1 на други лица през последните три години преди подаване на заявлението за настаняване, с изключение на прекратяване на съсобственост, дарение в полза на държавата или община Хайредин, както и да нямат задължения към общинския бюджет.

Чл. 33. (1) Кандидатстването за настаняване под наем във ведомствено жилище се извършва въз основа на заявление и декларация по образец, утвърден от кмета на общината.

(2) В декларацията се посочват:

1. броят, имената по документ за самоличност, ЕГН или ЛНЧ, местоработата и адресната регистрация (постоянен и настоящ адрес) на членовете на семейството;

2. длъжността, която лицето заема;

3. продължителността на служебния / трудовия стаж в съответното звено;

4. имотното състояние по чл. 32;

5. жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на заявлението; вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), площта и собствеността на обитаваните помещения, брой съжителстващи лица или семейства.

(3) Към заявлението се прилага и становище от прекия ръководител на кандидатстващия служител.

(4) Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите съответните обстоятелства, не се настаняват във ведомствено жилище, като в този случай заявителят и неговият съпруг/а нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.

Чл. 34. Заявлението за настаняване и декларацията по предходния член се подават до кмета на общината лично от кандидата.

Чл. 35. (1) Постъпилите заявления и декларации за настаняване във ведомствено жилище се разглеждат от комисията по чл. 8, ал. 1 в двумесечен срок.

(2) Комисията одобрява и класира кандидатите, които да бъдат предложени на кмета на общината за настаняване във ведомствено жилище и тези, на които да се откаже.

(3) Решенията на комисията се оформят в протокол в два еднообразни екземпляра, единият от които се изпраща на кмета на общината в 7-дневен срок от заседанието.

(4) Въз основа на представените решения по предходната алинея кметът на общината може да настани или да откаже да настани във ведомствено жилище.

Чл. 36. (1) Настаняването под наем във ведомствени жилища се извършва със заповед на кмета на общината. Заповедта се издава за срок до 5 (пет) години, но за не повече от срока на служебното или трудово правоотношение.

(2) В заповедта за настаняване се посочват: имената по документ за самоличност и ЕГН или ЛНЧ на настанения служител, броят, имената и ЕГН или ЛНЧ на членовете на семейството, видът и административният адрес на жилището, срокът за настаняване и наемната цена.

(3) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем между кмета и настаненото лице, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, срокът, дължимият задакът, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

(4) При настъпване промяна в данните по чл. 32 и чл. 33, наемателите са длъжни в едномесечен срок да уведомят писмено като подадат нова декларация и представят документи за променените обстоятелства.

(5) При неизпълнение на задължението по предходната алинея, наемателят и неговият съпруг/а нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.

Глава пета „а“ **ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ**

Чл. 36а. (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца;
2. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато 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;
6. изтичане на срока за настаняване;
7. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, определени в чл. 4, ал. 1;
8. неизпълнение на задължението за уведомяване при промяна в данните и условията за настаняване, посочено в чл. 18, ал. 7, чл. 29, ал. 4 и 36, ал. 4;
9. незаемане на определеното за ползване жилище при условията и в срока по чл. 20, ал. 5;
10. използване на жилището не по предназначение;
11. пренаемане на жилището или на части от него;
12. непредоставяне на достъп до общинското жилище за период по дълъг от шест месеца;

(2) При прекратяване на наемното правоотношение по ал. 1, т. 2 към заповедта за прекратяване се прилага настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване.

Глава шеста **ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА**

Чл. 37. (1) Общинско жилище може да бъде продавано на неговия наемател, ако са налице следните условия:

1. да е български гражданин;
2. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище за граждани с установени жилищни нужди;
3. да е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед за жилище не по-малко от 5 (пет) години без прекъсване;
4. да отговаря на нормите за настаняване по чл. 19;
5. да е направил писмено искане за закупуване до кмета на общината;
6. да няма задължения за наем и консумативни разноски;
7. да няма задължения към общинския бюджет.

(2) Исканията по т. 5 се придружават от документи за установяване на условията за извършване на продажбата.

Чл. 38. (1) Ведомствените жилища на общината могат да бъдат продавани на служители от общинската администрация или звената на общинска бюджетна издръжка, настанени по реда на глава пета.

(2) Ведомствените жилища на общината могат да бъдат продавани на настанените във тях служители, които отговарят на следните условия:

1. да са български граждани;
 2. да отговарят на условията за настаняване във ведомствено жилище;
 3. да имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация от датата на настаняването;
 4. да отговарят на нормите за настаняване по чл. 19;
 5. да са направили писмено искане за закупуване до кмета на общината;
 6. да нямат неизплатени задължения за наем и консумативни разноски;
 7. да нямат задължения към общинския бюджет.
- (3) Исканията по т. 5 се придружават от документи за установяване на условията за извършване на продажбата.

Чл. 39. (1) Исканията за покупка на общинско жилище по чл. 37, т.5 и чл. 38, т.5, се разглеждат от комисията по чл. 8, ал. 1.

(2) Комисията разглежда постъпилите искания в тримесечен срок, извършва проверка за наличието на условията за продажба и прави предложение до кмета на общината.

(3) Въз основа на решението по предходната алинея кметът на общината внася предложение до общински съвет за продажба на конкретни жилища.

Чл. 40. (1) Общинските жилища, предназначени за продажба, могат да бъдат продавани след решение на общинския съвет, в което се посочва административният им адрес, включващ локализационните му единици, вид, застроена площ и продажна цена.

(2) Продажната цена на жилищата се определя от общинския съвет и не може да бъде по-ниска от данъчната им оценка.

(3) Продажбата на жилище е освободена доставка по смисъла на чл. 45, ал. 3 от Закона за данък върху добавената стойност.

Чл. 41. (1) Въз основа на решението по предходния член кметът на общината извършва продажба на определените за продажба жилища, като издава заповед, която се връчва на кандидат-купувача.

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

(3) Когато не извърши дължимите плащания по ал. 2, заявителят губи правото на закупуване на жилището, определено за продажба с решението на общински съвет по чл. 40, а производството по продажба на общинския жилищен имот се прекратява.

Чл. 42. Резервните жилища не подлежат на продажба.

Чл. 43. (1) Жилищата, заемани от две или повече семейства могат да се продават на едно от тях или в съсобственост, след изразено писмено съгласие от тях с нотариално заверена декларация.

(2) Не може да се продава идеална част жилище, ако в резултат на продажбата ще възникне съсобственост между общината и физическото лице-купувач.

Чл. 44. Не могат да се продават общинските жилища в сгради, предвидени за премахване за ново строителство по действащия ПУП и такива в сгради, които представляват строежи, които поради естествено износване или други обстоятелства са станали опасни за здравето и живота на гражданите, негодни са за използване, застрашени са от самосрутване, създават условия за възникване на пожар или са вредни в санитарно-хигиенно отношение и не могат да се поправят или заздравят, чието състояние е установено по реда на чл. 196 от Закона за устройство на територията.

Допълнителни разпоредби

§ 1. По смисъла на тази наредба:

1. „Жилище” е съвкупност от помещения, покрити и/или открити пространства, обединени функционално или пространствено в едно цяло за задоволяване на жилищни нужди.

2. „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.

3. „Млади семейства” са семейства, в които двамата съпрузи не са навършили 35 години към датата на настъпяването.

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

5. „Самотни родители на непълнолетни деца” по смисъла на тази наредба са родители, които поради вдовство, развод или несклучване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

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

§ 2. В 3-месечен срок от публикуване на настоящата наредба лицата, картотекирани по реда на Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общински жилища, приета от Общински съвет – Хайредин, следва да актуализират картотеките си, като подадат нови заявления и декларации по реда на настоящата наредба. В противен случай извършеното картотекиране отпада и преписките се архивират.

§ 3. Настоящата наредба се приема на основание чл. 45а от Закона за общинската собственост.

§ 7. В едномесечен срок от публикуване на настоящата наредба кметът на общината утвърждава образците на предвидените в същата документи.

Наредбата е приета с Решение на Общински съвет - Хайредин по т.....от заседанието, проведено на2018г., Протокол №...../.....2018г.

Председател на Общински съвет – Хайредин:

/Светла Петрова/

