

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ НА ОБЩИНА ВЕЛИКИ ПРЕСЛАВ



НАРЕДБА №12
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) да уреди условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и за продажба на общински жилища, както и стопанисването, ремонтите и поддръжката на общинските жилищни имоти.

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 жилища за настаняване под наем;
4. резервни жилища за настаняване под наем.

(2) Жилищата по ал.1 се определят от общинския съвет по предложение на кмета на общината и могат да се променят съобразно потребностите в общината.

(3) Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се забранява.

Чл.3. (отм., реш. №541/20.12.2022 г.)

Чл.4. (изм. с реш. №541/20.12.2022 г.) Управлението и разпореждането с жилища – общинска собственост, се осъществява от кмета на общината, в съответствие с разпоредбите на настоящата наредба и решенията на общинския съвет.

ГЛАВА ВТОРА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.5. (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, вила 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 на територията на общината;

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 5 годишен срок преди датата на подаване на молбата за настаняване с изключение на прекратяване на съсобственост, както и не са прехвърляли имоти със запазено право на ползване;

4. (изм. с реш. №541/20.12.2022 г.) 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 недвижими нежилищни имоти, чиято обща пазарна стойност надвишава 10 000 лв.;

5. имат доход на член от семейството не повече от една минимална заплата месечно;

6. имат настоящ адрес в населените места на територията на община Велики Преслав 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.5, ал.1, т.1-5 се установяват с декларация на гражданите, а по т.6-8 от комисията по чл.10, ал.1 от Наредбата.

Чл.6. (1) (изм. с реш. №541/20.12.2022 г.) Основната наемна цена за един квадратен метър жилищна площ е 1.00 лв.

(2) (доп. с реш. №541/20.12.2022 г.) Ежегодно до 31 януари размера на наема за предходната година се изменя с официалния инфлационен индекс на потребителските цени за периода, публикуван от Националния статистически институт. Размерът на коригираното наемно плащане е база за следващите години.

Чл.7. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем във ведомствени жилища имат специалисти, общински съветници, служители в общинска администрация, в бюджетни структури на общинска издръжка или държавна издръжка, както и в дружества с 50 и повече % общинско участие, щатни свещенослужители. В този случай картотекиране не се изисква и не се извършва.

(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 община Велики Преслав, включително и право на ползване върху такъв имот, за срока им на работа в съответното ведомство.

(3) Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината след решение на комисията по чл. 10, ал.1 от Наредбата.

(4) При промяна в обстоятелствата по чл.7, ал.1 и ал.2 договорът за наем се прекратява с писмено становище на комисията по чл.10, ал.1 от Наредбата.

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

Чл.8. (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.9. Кандидатите за настаняване под наем в общински жилища представят следните документи:

1. Заявление и Декларация по образец;

2. (изм и доп., с реш. №85/19.03.2024 г.) Удостоверение за имотното състояние на всички членове на семейството (прилага се служебно след справка в Имотен регистър);

3. (изм. и доп., с реш. №85/19.03.2024 г.) Удостоверение липсата или наличието на прехвърлителни сделки за всички членове на семейството (прилага се служебно след справка в Имотен регистър);

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. Документ от Трудово експертна лекарска комисия за определяне степента на нетрудоспособност, заверен най- късно един месец преди датата на подаване на молбата в случаите на чл.11, ал.2, т.3

6. Представен договор за наем или договор за заем за послужване в случаите на чл.11, ал.1, т.4;

7. Декларация за информираност на субекта на данните.

Чл.10. (1) (доп. с реш. №541/20.12.2022 г.) За настаняване под наем в общинските жилища по чл.2 кмета на общината назначава комисия от 5 души. Председател на комисията е заместник-кмет. Задължително в комисията се включва правоспособен юрист. В случаите когато жилището, което ще се предоставя под наем се намира на територията на някое от населените места в общината, в състава на комисията се включва кмета на съответното кметство.

(2) Заседанията на комисията са редовни, ако присъстват повече от половината от общия брой членове. При необходимост комисията се свиква на извънредно заседание от нейния председател. Комисията, на своето първо заседание, избира от своя състав секретар. Участието на правоспособен юрист в заседанията на комисията е задължително.

(3) За заседанията на комисията се води протокол, който се подписва от присъстващите и се съхранява от секретаря на комисията.

(4) Комисията по ал.1 разглежда в двумесечен срок подадените молби 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.

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

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

Чл.11. (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.5, ал.1 се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. (нова, реш. №541/20.12.2022 г.) млади семейства;

2. (стара т.1, реш. №541/20.12.2022 г.) граждани, които следва да освободят заеманите от тях помещения, собствеността върху които се възстановява по някой от законите за възстановяване на собствеността.

3. (стара т.2, реш. №541/20.12.2022 г.) живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, при установяване на тези обстоятелства по съответния за това ред.

4. (стара т.3, реш. №541/20.12.2022 г.) наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция;

5. (стара т.4, реш. №541/20.12.2022 г.) живеещи под наем на основата на свободно договаряне с представен договор за наем или договор за заем за послужване;

6. (стара т.5, реш. №541/20.12.2022 г.) заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл.12, 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 с намалена работоспособност над 71%;

4. (отм., реш. №541/20.12.2022 г.)

Чл.12. (1) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

1.на едночленно семейство – до 25 кв.м. жилищна площ;

2.на двучленно семейство – до 50 кв. м . жилищна площ;

3.на тричленно и четиричленно семейство – до 70 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. 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;

2. на млади семейства;

3. 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.

Чл.13. (1) За нуждаещите се от жилища лица и семейства отговарящи на условията на чл.5, ал.1 в общината се съставя картотека за общината. Тя се поддържа за период от 01 януари до 31 декември. Картотеката, обхващаща предходни периоди се съхранява в общинския архив.

(2) Картотекирането на нуждаещи се от жилища граждани се извършва въз основа на документи по чл.9 и данни за предишни вписвания в картотеката.

Чл.14.(1) При промяна на декларираните данни по чл.5, 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.5, ал.1, носят отговорност по чл.309 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката.

(3) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.10, 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.15. (1) Поредността по групи на картотекираните граждани не се променя в течение на годината освен при условията на чл.14, ал.1 и служебно от комисията по чл.10, ал.1 с протокол.

(2) Въз основа на определената към 31 декември на предходната година поредност по групи, 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.10 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 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.16. (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, наемната цена и размера на депозита.

(2) (изм., реш. №541/20.12.2022 г.) Преди издаването на настанителната заповед и преди подписване на договора за наем гражданите подават нова декларация за семейно и имотно състояние и внасят депозит в размер на 500 лева по сметка на Община Велики Преслав, който при напускане на жилището се възстановява, освен ако не са констатирани липси или други резултати от недобросъвестни действия и неплащания на наем, електроенергия и вода.

(3) (изм., реш. №541/20.12.2022 г.) Заповедта за настаняване се връчва на настанения срещу подпис. Заповедта има действие за всички членове на семейството.

(4) (изм., реш. №541/20.12.2022 г.) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем за срок от 1 година, в който се определят: редът за предаване и приемане на имота; правата и задълженията на наемателя и наемодателя; наемната цена;

отговорността при неизпълнение; поддържането (текущи и основни ремонти); размера на депозита и други условия по наемното правоотношение.

(5) Наемните правоотношения се прекратяват по реда на чл.46 от ЗОС 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 срока за настаняване;
- 7.отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
- 8.използване на жилището не по предназначение;
9. когато жилището не се обитава повече от шест месеца, което се доказва с документи за консумирана ел. енергия и вода от съответните дружества;
- 10.други основания, посочени в наемния договор.

(6) (изм., реш. №541/20.12.2022 г.) До 20 януари, всяка година, настанените лица представят документите по чл.9 за всеки член на семейството, както и декларации за семейно и материално положение. Настанените по реда на чл.5 и чл.6 представят и удостоверение от учредението, че са в трудови или служебни правоотношения.

(7) При непредставяне в срок на документите по ал.7 се счита, че са отпаднали условията за настаняване в общинското жилище и наемното правоотношение се прекратява.

(8) (отм., реш. №541/20.12.2022 г.)

Чл.17. (1) При промяна на обстоятелствата, които водят до промяна жилищната нужда, определена съгласно нормите за жилищно задоволяване по чл.12, 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.12, ал.1. Наемните правоотношения не се прекратяват и когато върху придобития имот прехвърлителите са запазили правото на ползване докато са живи.

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. Наемателите на общински жилища нямат право да предоставят на други лица за възмездно или безвъзмездно ползване наетия жилищен имот или части от него, нито да го ползват съвместно с трети лица.

Чл.20. (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 решение на общински съвет.

ГЛАВА ТРЕТА РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Чл.21. (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 правата 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, т.2 и т.3;

4. (отм., реш. №541/20.12.2022 г.)

(2) (изм., реш. №541/20.12.2022 г.) Общинските жилища, в които са настанени правоимащи да ги закупят наематели, се продават на основата на пазарна оценка, определена от независим оценител и приета от Общинския съвет.

(3) (стара ал.4, реш. №541/20.12.2022 г.) Не могат да се продават:

1. (отм., реш. №541/20.12.2022 г.);

2. (отм., реш. №541/20.12.2022 г.);

3. Резервните общински жилища;

4. Общински жилища в сгради, които нямат траен градоустройствен статут или освидетелствани за самосрутваци се и/или неотговарящи на санитарно-хигиенни норми;

5. Жилища, за които има изрично решение на общинския съвет;

(4) (стара ал.5, реш. №541/20.12.2022 г.) Жилищата по предходната алинея не могат да се заменят с имоти, собственост на физически или юридически лица.

Чл.22. (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 е писмено искане за закупуване до кмета на общината;

(2) Наемателите на общински жилища, правоимащи по ЗУПГМЖСВ, 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 и т.2 по предходната алинея.

Чл.23. 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 бюджетни структурите на общинска издръжка, както и в дружества със 100 % общинско участие в капитала, при условие, че:

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

2. наемател е на ведомствено общинско жилище, не по-малко от три години без прекъсване;

3. направил е писмено искане за закупуване до кмета на общината;

Чл.24. 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.25. (1) Въз основа на решението на общински съвет по чл.21, 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.

Чл.26. (1) (изм., реш. №541/20.12.2022 г.) Замяната на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти – собственост на държавата, на физически или юридически лица, се извършва при условията и по реда на чл.40 от ЗОС.

(2) (отм., реш. №541/20.12.2022 г.);

(3) (изм., реш. №541/20.12.2022 г.) Решенията за извършване на замяна се приемат от общинския съвет с мнозинство от две трети от общия брой на съветниците. Въз основа на решението на общинския съвет кметът на общината издава заповед и сключва договор за замяна.

Чл.26а. (нов, реш. №541/20.12.2022 г.) Замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, които са приети от общинския съвет

Велики Преслав, се извършва с решение на общинския съвет по ред, определен в Наредба № 8 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество. Замяната се извършва по данъчната оценка на заменяните жилищни имоти. По този ред замяна може да бъде извършена само еднократно и само за един жилищен имот - собственост на физическо лице, с един общински жилищен имот.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА ПОДДРЪЖКА И РЕМОНТ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Чл.27. (1) Наемателят извършва за своя сметка необходимата поддръжка и текущи ремонти по жилището, дължащи се нормална употреба на имота.

(2) (отм., реш. №541/20.12.2022 г.);

(3) (изм., реш. №541/20.12.2022 г.); При освобождаване на общинско жилище се подписва приемо-предавателен протокол между служител от направление "Устройство на територията, Общински имоти, Инфраструктурни проекти" и наемателя. При установяване на щети и/или неплатени разходи за електроенергия и вода и/или неплатени наемни вноски за общинското жилище депозитът от 500 лева не се възстановява, а бившите наематели губят правото да бъдат настанявани в общински жилищни имоти.

Чл. 28. (1) (изм., реш. №541/20.12.2022 г.) Общински съвет всяка година, по предложение на кмета на общината с приемането на общинския бюджет определя средства за реновиране, ремонт и придобиване на жилищен фонд.

(2) (изм., реш. №541/20.12.2022 г.) Реализираните приходи от наеми и продажби на общински жилища се използват целево, за дейностите по предходната алинея.

ГЛАВА ПЕТА 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. "Самотни родители на непълнолетни деца" са родители, които поради вдовство, развод или несклучване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.
3. "Млади семейства" са семейства, в които съпрузите не са навършили 35 години към датата на решението на комисията по чл.10, ал.1.
4. "Жилищната площ" се определя по акта за собственост, а при липса на такъв – по разгънатата застроена площ на жилището.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. Настоящата наредба се издава на основание чл.45а от Закона за общинската собственост във връзка с чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местна администрация и влиза в сила в четиринадесетдневен срок от датата на публикуването ѝ в интернет сайта на общината.

§2. Наредбата е приета от Общински съвет - Велики Преслав с Решение № 689 по протокол № 62 от 20.08.2019 г. Наредбата е изм. и доп. с реш. №541/20.12.2022 г.; **изм. с Реш. № 85/19.03.2024 г.**

§3. Измененията и допълненията по Решение № 541 от 20.12.2022 г. на ОбС - Велики Преслав, влизат в сила от 01.01.2023 г.

§4. Измененията и допълненията по Решение № 85 от 19.03.2024 г. на ОбС - Велики Преслав, влизат в сила от 01.04.2024 г.

АНЕЛИЯ АСЕНОВА

Председател на Общински съвет - Велики Преслав