

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СТРАЖИЦА

Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища

НАРЕДБА

за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища

Изменена и допълнена с Решение № 328/26.05.2005 година; Решение № 395/21.09.2005 година; Решение № 480/23.02.2006 година, Решение № 242 от 25.02.2009 година, Решение № 354 от 29.10.2009 година, Решение № 104 от 28.04.2016 година

ГЛАВА I

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. С тази наредба се уреждат условията и реда по прилагането на Закона за общинската собственост относно установяване на жилищните нужди, настаняването под наем и продажбата на общински жилища.

Чл. 2. (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;
4. Резервни.

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

(3) Забранява се предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди.

Чл. 3. /Изм. с реш.№ 480 от 23.02.2006 год./, /Изменена с решение № 104 от 28.04.2016 година/ В отдел “Управление на собствеността” се води и поддържа картотека за регистрирането на общинския жилищен фонд, която съдържа следните данни:

1. Вид, местонахождение и административен адрес на жилището;
2. Описание на жилището;
3. Наемател на жилището, брой на членовете на семейството му;
4. Номер и дата на заповедта за настаняване, срок и правно основание за настаняване, дата на сключване на договора за наем.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СТРАЖИЦА

Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища

Чл. 4. /Изменена с решение № 104 от 28.04.2016 година/ Събирането на наемите на общинските жилища се извършва от Дирекция ФСД при Общинска администрация.

ГЛАВА II

УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ НУЖДИ НА ГРАЖДАНИТЕ

Чл. 5. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища по чл.2, ал.1 , т.1 от Наредбата имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

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

2. Не притежават жилищен или вилен парцел в района на град Стражица и в районите на населени места от 0, I и II функционален тип; парцели в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км от морската брегова ивица.

3. Не са прехвърляли имоти по т. 1 и т. 2 на други лица след 13 март 1990 г. с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на община Стражица.

4. Не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, МПС, 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 пазарната цена на жилище, съответстващо на нуждите за жилищна задоволеност, определена по чл. 22. ал.1 от тази наредба.

5. ¼ от общия годишен доход на гражданите и техните семейства не може да покрие разхода за пазарната наемна цена в размер на 1,00 лв. на кв.м. за жилище, съответстващо на нуждите му, съгласно нормите за жилищно задоволяване, определени в чл. 22, ал. 1.

6. Имат непрекъсната адресна регистрация в град Стражица повече от 5 години към датата на подаване на декларацията.

7. Не са се самонастанявали в общински жилища или наемното отношение за такива жилища не е прекратявано по чл. 46, ал. 1, т. 1, 3, 4 и 8 от ЗОС , освен ако са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището.

(2) Обстоятелствата по чл. 5, ал. 1, т. 1-5 се установяват /доказват/ с декларация на гражданите, а по т. 6 и т. 7 – от комисията по чл. 10.

Чл. 6. Кандидатите за настаняване под наем в общински жилища представят следните документи:

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СТРАЖИЦА

Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища

1. Молба-декларация –по образец;
2. Удостоверение от Данъчно звено към Община Стражица за администриране на местни данъци и такси относно наличие или не на деклариращи жилищни или вилни имоти.
3. Удостоверение за доходите на членовете на семейството (домакинството) за период от една година назад:
 - 3.1. Неработилите през този период и регистрирани в Дирекция "Бюро по труда" - служебна бележка от ДБТ;
 - 3.2. Неработилите през този период и нерегистрирани в ДБТ – клетвена декларация;
 - 3.3. Получавалите социални помощи – служебна бележка от Дирекция "Социално подпомагане";
4. Удостоверение за настоящ адрес и удостоверение за постоянен адрес;
5. Копие от документ за самоличност.

Чл. 7. (1) Стойността на притежаваното имущество по чл. 5, ал. 1, т. 4 се определя, както следва:

1. За моторни превозни средства, селскостопански машини и др. – по застрахователната им стойност;
2. За земеделските земи, за жилищни и вилни имоти – по пазарни цени, определени от лицензиран оценител;
3. За дялово участие в търговски дружества – в размер 50% от цената на придобиването;
4. За фабрики и други обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения – по пазарни цени, определени от лицензиран оценител;
5. За акции, котиращи на Фондовата борса – по пазарната им цена.

(2) В притежаваното имущество се включват и наличните парични средства, включително и тези по жилищно-спестовните 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:

I група – Незаемащи жилищна площ и ползващи не по-малко от една година за жилища нежилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.;

II група – Живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения за това ред;

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СТРАЖИЦА

Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища

III група – Семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне;

IV група – Семейства, заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл. 22, ал. 1 от тази наредба.

(2) При подреждането на лицата и семействата в една и съща група се дава предимство на:

1. Семейства, в които един от членовете е с призната I или II група инвалидност;

2. Семейства с две или повече деца;

3. Самотни родители или непълнолетни деца;

4. Млади семейства;

5. Семейства или лица, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия.

Чл. 9. /Изм. с реш.№ 480 от 23.02.2006 год./, /Изменена с решение № 104 от 28.04.2016 година/ (1) В отдел “Управление на собствеността” се съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл. 5.

(2) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на молба-декларация по образец, утвърден от кмета на общината, в която се посочват:

1. Броят, трите имена, ЕГН и продължителността на адресната регистрация на членовете на семейството;

2. Жилищните условия, при които живее семейството към момента на представянето на молбата-декларация; вписват се данни за вида /жилищни, нежилищни/, размера и собствеността на обитаваните помещения;

3. Извършените сделки с недвижими имоти по чл. 5, ал.1, т.3;

4. Притежаваното имущество по чл. 5, ал. 1, т. 4;

5. Общ годишен доход на членовете на семейството за преходната година, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителните доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, земеделски земи под аренда и др.

(3) Обстоятелствата по т. 5 на преходната алинея се доказват със съответен документ.

Чл. 10. /Изм. с реш.№ 480 от 23.02.2006 год./, /Изменена с решение № 104 от 28.04.2016 година/ (1) Кметът на Община Стражица назначава Комисия за картотекиране на нуждаещите се граждани, която е постоянен орган и в нея са включени служители от Общинска администрация /правоспособен юрист, представители на отдел “Управление на собствеността”, представител на Дирекция ”Социално подпомагане”, общински съветници и др./.

(2) Комисията по ал. 1 разглежда в двумесечен срок подадените молби-декларации, взема решение за включване или не включване на гражданите в картотеките и определят степента на жилищната нужда на отделните семейства / лица / по групи съгласно чл. 8.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СТРАЖИЦА

Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища

(3) Решението на комисията може да се обжалва пред кмета на общината в 14-дневен срок от съобщаването му.

(4) /Нова, доп. с Решение № 328 от 26.05.2005 година/ Комисията по чл. 10, ал. 1 извършва и картотекирането по смисъла на чл. 2, ал. 1, т. 2 от ЗУЖВГМЖСВ.

Чл. 11. /Изменена с Решение № 104 от 28.04.2016 година/ Гражданинът остава картотекиран като нуждаещ се от жилище и когато учи в друго населено място или извън страната.

Чл. 12. (1) Гражданите, картотекирани като нуждаещи се от жилище са длъжни при промяна на данните по чл. 9, ал. 2 и на условията по чл. 5 да уведомят в едномесечен срок писмено Община Стражица чрез попълване на нова молба-декларация.

(2) Гражданите, които започват индивидуално или групово жилищно строителство или са включени в ЖСК, уведомяват писмено общината в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж.

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

1. Придобилите имоти по чл. 5, ал. 1, т. 1 и 2 от тази наредба;
2. Включените в строителство по чл. 12, ал. 2 от тази наредба;
3. Настанените в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл. 22 ал. 1 от тази наредба.

(2) Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларацията обстоятелствата, свързани с условията по чл. 5, ал. 1; чл.8; чл. 9, ал. 2 и чл. 12, ал. 2 носят отговорност по чл. 313 от НК и се изваждат от картотеката без право на ново картотекиране за срок от 10 години.

(3) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл. 10. Решението на комисията може да се обжалва пред кмета на общината в 14-дневен срок от съобщаването му.

Чл. 14. Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общината за срок от 5 години след изваждането им от картотеката.

Чл. 15. (1) Поредността по групи на картотекираните граждани се актуализира всяка година. Тя не се променя в течение на годината освен при условията на чл. 12, ал.1, което се отразява служебно от комисията по чл. 10 с протокол.

(2) Въз основа на определената към 31 декември на предходната година поредност по групи, както и броя и вида на жилищата, които ще се разпределят през годината, комисията по чл. 10 изготвя проект на годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

(3) Проектосписъкът по ал. 2 се обявява до 1 март на определеното за целта място в общината. В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СТРАЖИЦА

Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища

(4) В едномесечен срок кмета на Община Стражица разглежда постъпилите възражения и искания, след което утвърждава списъка.

Чл. 16. (1) Настаняването под наем на гражданите от списъка по чл. 15, ал. 4 продължава и след приключване на календарната година до утвърждаване на нови списъци за следващата година.

(2) Гражданите, включени в списъците от предходната година и неполучили жилища, се включват в началото на списъка през текущата година при спазване на установената поредност, освен ако има промяна на условията по чл. 5, групите по чл. 8 и на данните по чл. 9.

ГЛАВА III

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ

РАЗДЕЛ I ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 17. (1) Настаняването под наем се извършва със заповед на кмета на Община Стражица. В заповедта се посочват вида и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице, броя и трите имена на членовете на семейството му, срока за настаняване и наемната цена.

(2) Въз основа на настанителната заповед кметът на Община Стражица сключва писмен договор за наем, в който се определят: редът за предаване и приемане на имота; правата и задълженията на наемателя и наемодателя, наемната цена; срокът; отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти), условията за прекратяване.

(3) Наемното правоотношение възниква от момента на сключването на наемния договор.

(4) Наемната цена се дължи от датата на фактическото предаване на имота на наемателя, за което се съставя предавателно –приемателен протокол – опис.

(5) След издаване заповедта за настаняване и преди подписване на договора, наемателя се задължава да внесе гаранция за изпълнение на задълженията си по договора в размер на два месечни наема.

Чл. 18. (1) Гражданите, настанени под наем в жилища по чл. 2, ал. 1, т. 1, представят ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл. 5 ал. 1, чл. 8 и чл. 9 от тази наредба.

(2) При изменение на данните и условията по чл. 8 и чл. 9, водещо до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл. 22, ал. 1, наемателите се пренастаняват в други жилища.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СТРАЖИЦА

Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища

Чл. 19. Наемната цена за общинските жилища се определя за 1 кв.м. полезна площ съобразно функционалния тип на населеното място и зоната, в която жилището попада, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина, преобладаващото изложение и благоустройственото му съоръжаване, както и от качествата на околната среда.

Чл. 20. /изм.с Решение № 242 от 25.02.2009 година /Основната наемна цена за 1 кв.м. полезна площ в град Стражица е **0,35** лв. и се отнася за жилище със следните показатели:

1. Местонахождение на жилището според зоната, в която попада – втора зона;
2. Конструкция на сградата – панелна;
3. Разположение на жилището във височина – първи етаж;
4. Положение – с преобладаващ изток или югозапад за жилищни помещения;
5. Благоустройствено съоръжаване – с водопровод, канализация и електрификация.

Чл. 21. (1) Основната наемна цена се коригира до размери, посочени за конкретните показатели:

№	Показатели	Намаление в %	Увеличение в %
А	Местонахождение според зоната, в която попада		
1.	Първа зона	-	7
2.	Трета зона	7	-
3.	Четвърта зона	12	-
4.	В населените места от IV до VIII функционален тип	15	-
Б	Конструкция на сградите		
1.	Жилище в паянтови и полумасивни сгради	25	-
2.	Жилище в масивни сгради	12	-
3.	Жилище в сгради с монолитни или сглобяеми скелетно-рамкови стоманобетонни конструкции; пакетно-повдигащи плочи; скелетно-безгредови конструкции и конструкции, изградени по системите "Пълзящ кофраж" и "Едроплощен кофраж"	-	7
В	Разположение на жилищата във височина		
1.	Втори етаж при двуетажна жилищна сграда	-	8
2.	Втори до шести етаж	-	7
3.	Последен етаж при жилищни сгради на три и повече етажа и за всеки седми и по-висок етаж	4	-
4.	За жилище с височина на пода под 0,3м спрямо	1-за всеки	-

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СТРАЖИЦА

Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища

	средното ниво на терена	пълни 10см	
Г.	Преобладаващо изложение на жилищните (без сервизните) помещения		
1.	Юг, югоизток	-	2
2.	Запад, североизток	3	-
3.	Север, северозапад	4	-
Д.	Благоустройствено съоръжаване		
1.	За жилище в сграда над 5 етажа без асансьор	5	-
2.	За жилище с централно отопление	-	7
3.	За жилище без складово помещение	5	-
4.	За жилище без водопровод и канализация	7	-
5.	За жилище, разположено в съседство с трафопостове, помпени агрегати, асансьорни машинни помещения, або-натни станции и други източници на шум, топлина и др.	7	-

(2) Основната наемна цена може да се намали до 10% или да се увеличи до 40% за показатели, непосочени в ал. 1, свързани с качествата на обитаваното жилище и на средата около него.

Чл. 22. (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 пет 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 е заченато, но още не е родено.

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

1. На хабилитирани научни работници, които не притежават помещения или ателиета за упражняване на научна и творческа дейност;
2. Когато член на семейството страда от болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърден от Министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице.

Чл. 23. В едно жилище се настанява само едно семейство или живущи на семейни начала.

Чл. 24. Преди издаване на настанителната заповед гражданите подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 5, чл. 8 и чл. 9. Настъпилите промени се вземат предвид при настаняването.

Чл. 25. (1) Заповедта за настаняване има действие за всички членове от семейството или живущи на семейни начала, на настанения.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СТРАЖИЦА

Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища

(2) Заповедта се връчва по реда на ГПК и влиза в сила от датата на фактическото предаване на жилището.

(3) Ако настаненото лице в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта не заеме жилището, кметът на общината може да я отмени.

Чл. 26. (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

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

2. Извършване на ново строителство, надстройкаване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения;

3. Нарушаване на добрите нрави;

4. Непологане 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;

8. Използване на жилището не по предназначение.

(2) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на общината. В заповедта се посочва основанието за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец

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

(4) При изтичане на срока на настаняване наемното отношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище и е бил изряден платец по време на договорните отношения.

(5) /Изменена с решение № 104 от 28.04.2016 година/ Заповедта по ал. 2 може да се обжалва пред окръжния съд по реда на АПК. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

Чл. 27. 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 МС или на друг държавен или общински орган са временно на работа в друго населено място в страната или вън от нея;

3. Са повикани на срочна военна служба;

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СТРАЖИЦА

Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища

РАЗДЕЛ II ЖИЛИЩА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ

Чл. 28. (1) Жилища за отдаване под наем са новопостроени и налични свободни жилища - общинска собственост - определени от Общинския съвет със списъка по чл. 15.

(2) В жилищата за отдаване под наем се настаняват за срок до 3 /три/ години:

1. Нуждаещите се от жилище български граждани, чиято жилищна нужда е установена по реда на чл. 8;

2. Наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция;

3. Лица, жилищата на които са възстановени на бившите собственици по реда на чл. 7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти.

Чл. 29. Наемателите на общински жилища по чл. 28, ал. 2 могат да заменят помежду си жилищата, в които са настанени. Замяната се осъществява със заповед на кмета на общината, въз основа на нотариално заверени молби, подписани от заинтересованите страни.

Чл. 30. (1) Когато на територията на общината няма граждани, отговарящи на условията по чл. 28, ал. 2, свободните наемни жилища могат да се отдават под наем по пазарни цени, чрез провеждане на търг или конкурс по реда на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, след решение на Общинския съвет за срок не по-голям от десет години.

(2) /Изм. с реш.№ 480 от 23.02.2006 год./, /Изменена с решение № 104 от 28.04.2016 година/ Началната тръжна цена се определя от отдел "Управление на собствеността" с пазарна наемна цена за един квадратен метър полезна площ 1.00 лв., коригирана с показателите, съгласно чл. 21, ал. 1.

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

(4) /Нова с решение № 104 от 28.04.2016 година/ Определянето на базисната наемна цена на жилищните имоти общинска собственост, местонахождението, на които не е на територията на община Стражица се възлага от Кмета на общината на оценители, отговарящи на изискванията на чл.22, ал. 3 от ЗОС.

(5) /Нова с решение № 104 от 28.04.2016 година/ Отдаването под наем на имотите по ал. 4, се извършва със Заповед на Кмета на общината след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс при условията

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СТРАЖИЦА

Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища

на Глава седма от Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Въз основа на резултатите от търга или конкурса, Кмета на общината издава заповед и сключва договор за наем, който срок не може да бъде по – дълъг от 10 години. Договорът със спечелилия търга се сключва след като той възстанови на общината стойността на оценката за определяне на началната базистна цена на имота.

РАЗДЕЛ IV

ОБЩИНСКИ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл. 31. В общинските ведомствени жилища се настаняват временно - до прекратяване на трудовото или служебното им правоотношение, но за не повече от 10 години, щатни бюджетни служители и специалисти в Община Стражица, които отговарят на условията за настаняване в общински жилища за отдаване под наем.

Чл. 32. (1) Със заповед на кмета на общината се назначава комисия по настаняването в общински ведомствени жилища.

(2) Комисията има за задача да разглежда молбите за настаняване от лицата по чл. 31 и да прави мотивирани предложения за настаняване след преценка на условията по чл. 5.

Чл. 33. Настаняването във ведомствените жилища се извършва със заповед на кмета на Общината, въз основа на която се сключва договор за наем.

РАЗДЕЛ V

ОБЩИНСКИ РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл. 34. (1) В резервните жилища се настаняват за срок не по-дълъг от две години лица:

1. Жилищата на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване, установени по съответния ред.

2. В семействата на които са налице остри социални или здравословни проблеми, установени по съответния ред.

(2) Лицата по ал. 1 подават молба за настаняване до кмета на общината.

(3) /Изм. с реш.№ 480 от 23.02.2006 год./, /Изменена с решение № 104 от 28.04.2016 година/ Отдел “Управление на собствеността” установява

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СТРАЖИЦА

Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища

наличието на обстоятелствата по чл. 45 от ЗОС и подготвя проект за настанителна заповед, който представя на кмета на общината.

(4) Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината, в която се определят: вида и местонахождението на резервното жилище, основанията за настаняване, трите имена, ЕГН на настаненото лице и броя и трите имена на членовете на семейството му, срока за настаняване, размера и начина на плащане на наемната цена / основна наемна цена 0.30 лв. на кв.м полезна площ, коригирана със съответните корекционни коефициенти/. Въз основа на заповедта се сключва писмен договор за наем.

Чл. 35 (1) С решение на Общинския съвет в резервните жилища могат да се настаняват и кметове, заместник кметове и кметски наместници, които нямат жилище в населеното място - за времето през което заемат съответната длъжност.

(2) Настаняването на лицата по ал. 1 се извършва със заповед на кмета на общината, въз основа на която се сключва договор за наем.

ГЛАВА IV

ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 36. (1) В списъка по чл. 2, ал. 2 се определят общинските жилища, които могат да се продават на:

1. Наемателите, настанени в тях по административен ред;
2. Жилищно-спестовни вложители, правоимащи по реда на ЗУЖВГМЖСВ.
3. Лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на ЗОС.
4. Други лица, след провеждане на търг или конкурс по реда на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

(2) /Изм. с реш.№ 480 от 23.02.2006 год./, /Изменена с решение № 104 от 28.04.2016 година/ Отдел "Управление на собствеността", след проучване на наличния жилищен фонд, подготвят списък на жилищата, които се предлага да бъдат определени за продажба. В списъка се включват всички жилища, за които има подадени молби за закупуване от техните наематели и всички свободни жилища, за които не съществува забрана за продажба.

(3) Резервните жилища не могат да се продават. Не могат да се продават и общински жилища и сгради, предвидени за премахване за ново строителство или освидетелствани като самосрутващи се и вредни в санитарно-хигиенно отношение по съответния ред.

(4) Ведомствените жилища на общината могат да се продават на служители, които имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация.

(5) Списъкът по ал. 2 се предоставя на кмета на общината, който го внася за разглеждане в Общинския съвет.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СТРАЖИЦА

Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища

(6) На базата на направеното предложение, Общинският съвет определя жилищата за продажба в списъка по чл. 2, ал. 2.

Чл. 37. Жилищата, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство, при писмено съгласие помежду им, могат да се продадат на едно от семействата или в съсобственост.

Чл. 38. (1) Наемател на общинско жилище, който е настанен в него по административен ред, може да го закупи, ако отговаря на следните условия:

1. Да е български гражданин;
2. Да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно чл. 5.
3. /Изм. с Реш.№ 395 от 21.09.2005 год./ Да е наемател на общинско жилище, на основание на настанителна заповед и да е живял в него не по-малко от 6 /шест/ месеца от датата на издаването ѝ.
4. Да обитава общинско жилище, предназначено за продажба, включено в списъка по чл. 2, ал. 2.
5. Да е подал писмена молба за закупуване на жилището до кмета на общината.

(2) Наемател на общинско жилище, който е правоимащ по смисъла на ЗУЖВГМЖСВ, може да закупи жилище по реда на чл. 36, ал. 1, т. 2, ако е включен в окончателния списък по чл. 7 от ППЗУЖВГМЖСВ. Продажбата се извършва по реда на ЗУЖВГМЖСВ.

Чл. 39. (1) Продажбата на общински жилища се извършва по пазарни цени, определени от лицензиран оценител. Продажбата не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка на имота.

(2) /Изм. и доп. с Решение № 328 от 26.05.2005 година/ Продажбата се извършва след решение на Общинския съвет със заповед на кмета на общината, в която се посочват: вида и административния адрес на жилището, купувача, цената и другите дължими плащания, както и начина и срока на плащане.

(3) Заповедта се връчва на купувача срещу подпис.

(4) Ако в посочения в заповедта по ал.2 срок за плащане, купувачът не преведе дължимите суми, се счита, че той се е отказал от закупуване и преписката се прекратява със заповед на кмета на общината, с която се отменя и заповедта по ал. 2.

(5) /Изм. с реш.№ 480 от 23.02.2006 год./, /Изменена с решение № 104 от 28.04.2016 година/ След като купувачът извърши плащането на цената и на дължимите данъци, такси и режийни разноски в срока, посочен в заповедта по ал. 2, отдел "Управление на собствеността" изготвя проект за договор за продажба в три екземпляра. Ако продажбата е извършена на правоимащ жилищно-спестовен вложител, договора се съставя в четири екземпляра и в него задължително се вписва, че жилището е закупено по реда и при условията на ЗУЖВГМЖСВ.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СТРАЖИЦА

Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища

(6) Договорът се подписва от кмета на общината и от купувача, който се задължава в срок от 5 години да не продава жилището си. Продажбата се счита за извършена от датата на плащане на имота.

(7) /Изм. с реш.№ 480 от 23.02.2006 год./, /Изменена с решение № 104 от 28.04.2016 година/ Договорът за продажба се вписва от купувача при съдията по вписванията по местонахождението на имота, след което един екземпляр от вписания договор се предоставя в отдел “Управление на собствеността” за отписване на имота от актовете книги за общинска собственост.

Чл. 40. Продажбата на жилища по чл. 36, ал. 1, т. 2 се извършва от кмета на общината по реда и при условията на чл.39.

Чл. 41. (1) /Изм. и доп. с Решение № 328 от 26.05.2005 година/ Продажбата на жилища по чл. 36, ал. 1, т. 4 се извършва след решение на Общинския съвет от кмета на общината след провеждане на търг или конкурс по реда на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

(2) Продажбата се извършва по пазарни цени, определени от лицензиран оценител.

(3) Въз основа на резултатите от търга или конкурса, кметът на общината издава заповед, която съдържа реквизитите по чл. 39, ал. 2.

(4) Продажбата се извършва по реда и при условията на чл. 39, ал. 5-7.

(5) В случаите на чл. 39, ал. 4 се организира нов търг или конкурс.

Чл. 42. (1) /Изм. и доп. с Решение № 354 от 29.10.2009 година/ Замяната на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти, собственост на държавата, на физически и юридически лица, се извършва по реда на чл. 40 от Закона за общинската собственост, освен в случаите по ал. 2.

(2) /Нова с Решение № 354 от 29.10.2009 година/ Замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от общинския съвет, се извършва с решение на общинския съвет по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2. 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.

(3) /Изм. и доп. с Решение № 354 от 29.10.2009 година/ Замяната на общински жилищни имоти с нежилищни имоти се допуска само ако има свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 28, ал. 2 и чл. 34, ал. 1 или ако върху имота, придобит в резултат на замяната, ще се изградят социални жилища.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1 По смисъла на тази наредба:

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СТРАЖИЦА

Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища

1. “Жилищен имот” е жилище (самостоятелна жилищна сграда, етаж или част от етаж), жилищно-строителен парцел, право на строеж или право на надстрояване на жилище, както и вещно право за ползване на жилище или парцел.

2. “Вилен имот” е вила (самостоятелна вилна сграда, етаж или част от етаж), вилен парцел или право на строеж на вила, както и вещно право за ползване на вила или вилен парцел.

3. “Семейство” са съпрузите и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.

4. “Домакинство” включва съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братята и сестрите, които не са встъпили в брак.

5. „Живущи на семейна начала” включва лица, които не са сключвали граждански брак но живеят и отглеждат заедно децата си.

6. “Младо семейство” е семейство, в което съпрузите не са навършили 35 години към датата на решението на комисията по чл. 10 за установяване на жилищната нужда.

7. “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 оградящите и разпределителните стени на жилището, и площта на складовите помещения – мазе, барака, таван.

8. “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.

9. “Адресна регистрация” е регистрацията по настоящ и постоянен адрес.

§ 2 Издадените заповеди за настаняване под наем на домакинства се отнасят до всички членове на домакинството.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1 Тази наредба се издава на основание чл. 45а, ал. 1 от ЗОС.

§ 2 Безсрочно сключените договори за наем към момента на приемане на настоящата наредба да се считат за сключени за срок от 3 години от датата на сключване на договора за наем.

§ 3 Гражданите, подали документи за картотекиране, но некартотекирани до влизане в сила на настоящата наредба, се картотекират по реда на настоящата наредба.

§ 4 Наредбата е приета с Решение № 302 от Протокол № 22/12.04.2005 година на Общински съвет - гр.Стражица.