

НАРЕДБА

ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ, ЗА НАСТАНЯВАНЕ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА И ПРОДАЖБАТА ИМ (Актуализирана към 09.06.2011 година)

/отменена с Решение № 312, взето с Протокол № 36 от 11.07.2018
год. на Общински съвет при Община Кричим/

Г л а в а п ъ р в а

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. С тази наредба се уреждат условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища – общинска собственост за отдаване под наем, както и условията и редът за продажбата им.

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;

(2) Предназначението на жилищата по ал. 1 са определя от Общинския съвет по предложение на кмета на общината и може да се променя съобразно потребностите в общината.

(3) Не се допуска пренаемане на общински жилища.

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

(5) Забраната по ал. 4 не се прилага в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и чл. 45 от ЗОС. В тези случаи използването на общински жилища за нежилищни нужди е допустимо след промяна на предназначението им по реда на ЗУТ и след решение на Общинския съвет.

Чл. 3 Кметът на общината чрез дирекция „Финансово-стопански дейности, отбранително-мобилизационна подготовка и правно нормативно обслужване” организира, ръководи и контролира управлението на жилищата.

Чл. 4. По реда на тази наредба се извършва настаняване в жилища, предназначени за отдаване под наем.

Г л а в а в т о р а

НАСТАНЯВАНЕ В ЖИЛИЩА ОТ ФОНД "НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ"

Чл. 5. Не се допуска настаняване под наем в свободни общински жилища в случай, че са определени от Общинския съвет за продажба.

Чл. 6. (1) В жилища за отдаване под наем се настаняват:

1. лица с жилищни нужди, установени по реда на тази глава;

(2) По изключение, с решение на Общинския съвет, в жилища от фонд "Настаняване под наем" могат да бъдат настанявани спортни, културни, научни и други изявени деятели и личности на община Кричим, когато те и членовете на семейството им не притежават

жилище, вила или идеални части от такива имоти на територията на община Кричим, освен когато същите са освидетелствани със заповед по реда на чл. 195 от ЗУТ.

Чл. 7. (1) Право да кандидатстват и да бъдат настанени в общински жилища от фонд "Настаняване под наем" по чл. 7, ал. 1 имат нуждаещи се от жилище български граждани и техните семейства, когато всички отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, освен когато същите са освидетелствани със заповед по реда на чл. 195 от ЗУТ;

2. не са носители на право на строеж, включени в индивидуално или групово жилищно строителство, или член-кооператори в жилищностроителна кооперация;

3. не притежават жилищен или вилен урегулиран поземлен имот или идеални части от такъв имот, които вследствие на делба и промяна на ПУП биха могли да бъдат обособени в самостоятелен урегулиран поземлен имот съгласно нормите на чл. 19 от ЗУТ;

4. не притежават нежилищни имоти, предназначени за търговска или стопанска дейност, или идеални части от такива имоти (фабрики, работилници, магазини, ателиета, складове и др.);

5. не са носители на право на ползване върху жилищен или вилен имот по т. 1 или реално обособена част от такъв имот, както и да не са извършвали отказ от учреденото, отстъпено или запазено в тяхна полза право на ползване след 13 март 1990 г.;

6. не са прехвърляли имоти по т. 1, т. 2, т. 3 и т. 4 на други лица след 13 март 1990 г. с изключение на прекратяване на съсобственост, или дарение в полза на държавата или общината;

7. не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, земеделски земи и други основни и оборотни фондове и средства на обща стойност по-голяма от 2/3 от цената, определена съобразно критериите, установени в глава седма от ППЗДС, на жилище, съответстващо на нуждите за жилищна задоволеност, определена с нормите по чл. 20;

8. една четвърт от общия годишен доход на гражданите и техните семейства не може да покрие разхода за минималната пазарна годишна наемна цена;

9. имат настоящ адрес на територията на община Кричим, като към момента на картотекиране адресната им регистрация в гр. Кричим е без прекъсване за последните 5 години.

10. наемното правоотношение за общинско жилище, в което са били настанени като общински наематели, не е прекратявано по чл. 46, ал. 1, т. 1, 3 и 4 от Закона за общинската собственост, с изключение на чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС - след издължаване на дължимите суми.

(2) Обстоятелствата по чл. 8, ал. 1, т. 1-9 се установяват с декларация на гражданите, към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи всяко едно от декларираните обстоятелства, а по т. 10 - от комисията по чл. 13, ал. 1, съответно по чл. 13, ал. 3 от настоящата наредба.

Чл. 8. (1) Стойността на притежаваното имущество по чл. 8, ал. 1, т. 7 се определя, както следва:

1. за моторни превозни средства, селскостопански машини и други – по застрахователната им стойност;

2. за земеделски земи - по Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи;

3. за дялово участие в търговски дружества - по цената на придобиването им;

4. за акции, котиран на фондовата борса - по пазарната им цена.

(2) Оценките на притежаваното имущество по ал. 1, т. 2 и т. 3 се извършват от лицензирани оценителите, като за същите гражданите заплащат съответната такса.

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

Чл. 9. (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл. 8, се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. незаемащи жилищна площ и ползващи не по-малко от година за жилища нежилищни помещения като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.;

2. живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения ред;

3. семейства и/или домакинства, живеещи въз основа на свободно договаряне;

4. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл. 20.

(2) Заемането на помещенията по ал. 1, т. 1 и 2 е основание за еднократно установяване и степенуване на жилищната нужда на обитателите.

Повторното им обитаване не поражда права за ново определяне на жилищната нужда.

(3) При невъзможност да бъде определена група жилищна нужда в случаите, когато не са налице хипотезите на чл. 10, ал. 1, т. 1-4, на лицата се отказва картотекиране, макар същите формално да отговарят на условията на чл. 8.

(4) При отказ за картотекиране по реда на ал. 3 лицето има право да подаде нова молба за картотекиране само при промяна на жилищните условия.

Чл. 10. (1) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на молба и декларация по образец, утвърден от кмета на общината, в която се посочват:

1. броят, трите имена, възрастта, семейното положение и продължителността на адресната регистрация на членовете на семейството;

2. имотно състояние по чл. 8, ал. 1, т. 1-5;

3. извършвани сделки с недвижими имоти;

4. материално положение по чл. 8, ал. 1 т. 7 и 8; (общ годишен доход на членовете на семейството 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.);

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

6. данни за родителите на картотекираните - трите имена, имотно състояние, месторождение, местоживеене и настояща адресна регистрация;

7. данни за предишни картотеки.

Чл. 11. (1) Молбата за картотекиране и декларацията по чл. 11 се подават до кмета на община Кричим.

(2) Декларацията се подава лично от молителя или от пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно.

(3) Когато декларацията се подава от пълномощник, същата също трябва да бъде нотариално заверена.

Чл. 12. (1) Кметът на общината назначава комисии за картотекиране на нуждаещи се граждани, в които се включват служители от общинската администрация (технически специалисти, юристи, лекари и др.).

(2) Комисията по ал. 1 комплектова и разглежда в тримесечен срок подадените молби и декларации за картотекиране.

(3) Решенията на комисията по чл. 13, ал. 1 се оформя в протокол, който се утвърждава от кмета на община Кричим.

Чл. 13. (1) Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни до 31 декември на всяка календарна година да подават нова декларация по чл. 11.

(2) При промяна на данните по чл. 11 и на условията по чл. 8 през текущата година, гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни в едномесечен срок да уведомят писмено главен специалист „Управление и поддръжка на общинска собственост”.

(3) При неизпълнение на задълженията по ал. 1 и ал. 2 се счита, че жилищната нужда на лицата е отпаднала и картотеката се архивира.

Чл. 14. Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите съответните обстоятелства, носят отговорност съгласно чл. 313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от 5 години.

Чл. 15. Изваждат се от картотеката лицата, неотговарящи на условията по чл. 8 от настоящата наредба, и настанените в общинско жилище. Изваждането от картотеката става въз основа на решение на съответната комисия.

Чл. 16. Поредността по групи на картотекираните граждани се актуализира всяка година при положение, че същите са изпълнили задължението си по чл. 14.

Чл. 17. (1) Въз основа на определената към 31.12. на предходната година поредност по групи жилищна нужда, броя и вида на жилищата, които ще се разпределят през годината, комисията по чл. 13, ал. 1 изготвят проект за годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

(2) При изготвяне на списъка по ал. 1 се вземат предвид броят и видът на новоизградените общински жилища, на тези, които се очаква да бъдат освободени през годината, и на придобитите по силата на сключени договори и на други правни сделки.

(3) Проектосписъкът се обявява до 20.02. на текущата година на определеното за целта място в община Кричим.

(4) В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка. Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от кмета на община Кричим.

(5) Утвърденият от него списък може да се обжалва пред Общинския съвет в 7-дневен срок от обявяването му. Общинският съвет се произнася по жалбите на следващото заседание, но не по-късно от 2 месеца след изтичане на срока за обжалване и решението му е окончателно.

Чл. 18. (1) Настаняването на гражданите и техните семейства в общинско жилище се извършва съгласно нормите на чл. 20.

(2) Настаняването на гражданите по списъка по чл. 18, ал. 1 продължава и след приключване на календарната година, до утвърждаването на нов списък за следващата година.

(3) Гражданите, включени в списъка от предходната година и неполучили жилище, се включват в началото на списъка през текущата година при спазване на установената поредност при положение, че същите са изпълнили изискванията по чл. 14 и отговарят на условията по чл. 8.

(4) Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината.

(5) В заповедта за настаняване се посочват: трите имена и ЕГН на настаненото лице, броят, трите имена и ЕГН на членовете на семейството/ домакинството/, вида, местонахождението и границите на жилището, срока за настаняване и начина за определяне на 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, срока, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти) и др. условия по наемното правоотношение.

(7) Гражданите, настанени под наем в жилища за отдаване под наем, представят ежегодно до 31.12. на текущата година декларации за обстоятелствата по чл. 8 от наредбата.

Чл. 19. (1) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

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

2. на двучленно семейство/домакинство - до 40 кв. м жилищна площ;

3. на тричленно и четиричленно семейство/домакинство - до 55 кв. м жилищна площ;

4. на семейство/домакинство 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) Допустимо е надхвърляне на нормите за жилищно задоволяване до 5 кв. м жилищна площ, като за същите се заплаща по-висока наемна цена.

(4) Надхвърлянето на нормите по ал. 3 следва да се отчита само при настаняване в общинско жилище под наем с оглед заплащането на пазарна наемна цена, но не и при определяне на група жилищна нужда при картотекиране.

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

(2) Две или повече семейства/домакинства могат да се настаняват в едно жилище само с изрично писмено съгласие.

(3) Когато поради намаляване на броя на членовете на семейството същото не покрива нормите за настаняване, в едномесечен срок, а в случай на смърт – в 3-месечен срок, наемателите подават молба за настаняване в друго жилище съобразно нормите по чл. 20. В случай че наемателите не направят искане в посочените срокове, органът по настаняване издава служебно настанителна заповед за жилище, отговарящо на нормите за настаняване. Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта се отменя, а наемното правоотношение за заеманото досега жилище се прекратява.

Чл. 21. Преди издаване на настанителната заповед гражданите подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 8. Настаняване се извършва само при положение, че всички членове на семейството/домакинството отговарят на чл. 8.

Чл. 22. Настанителната заповед има действие за всички членове на семейството и/или домакинството на настанения.

Чл. 23. Заповедта се връчва по реда на ГПК и има действие от датата на фактическото предаване на жилището. В съобщението се насрочва дата на фактическото предаване.

Чл. 24. Влезлите в сила заповеди се изпълняват от кмета на общината или упълномощено от него лице. Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта наемателите не заемат посоченото жилище, органът, издал заповедта, я отменя, като картотеката на лицето се архивира.

Чл.24а. *(нов – Решение № 279, взето с Протокол № 40 от 09.06.2011 год. на ОбС)* Когато на територията на общината няма граждани, отговарящи на условията за настаняване под наем по реда на тази наредба, свободните жилища могат да се отдават под наем за срок до десет години по пазарни цени, определени от лицензиран оценител, чрез провеждане на търг по реда и при условията, определени в Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Г л а в а т р е т а

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

Чл. 25. Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена и/или на консумативните разноски за повече от шест месеца;

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

3. нарушаване на добрите нрави;

4. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;

5. прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настаненото във ведомствено жилище лице;

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 Община Кричим. В заповедта се посочват основанията 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) Заповедта по ал. 2 може да се обжалва пред окръжен съд по реда на ЗАП. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът не разпорежи друго.

Чл. 26. (1) След влизане в сила на заповедта по ал. 2 на предходния член, в случай че в срока за опразване на обитаваното жилище същото не бъде освободено доброволно, кметът на общината издава заповед по чл. 65 от ЗОС за изземването му.

(2) Заповедта се издава въз основа на констативен акт, съставен от длъжностните лица по чл. 80, ал. 1 от ЗОС. В акта трябва да бъдат посочени данни за: акта за общинска собственост, физическото или юридическото лице, което владее или държи имота, основанията за това. Заповедта се връчва по реда на ГПК.

(3) Заповедта се изпълнява в присъствие на лицето, което владее или държи общинския имот без основание, или в негово отсъствие, когато е надлежно уведомено, като за изпълнителните действия се съставя протокол за изземване на общинския имот, опис на наличните вещи и състоянието на иззетия имот.

(4) Имуществото (вещите) по ал. 3 се съхранява в общинската администрация на отговорно пазене, за срока на което лицето дължи заплащане на обезщетение, включващо транспортни разходи и наем за съхраняване, определен от Общинския съвет.

(5) При необходимост заповедта се изпълнява със съдействието на органите на полицията.

(6) Заповедта подлежи на обжалване по реда на ЗАП, като обжалването не спира изпълнението ѝ, освен ако съдът не разпорежи друго.

Глава четвърта

ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 27. (1) Общинските жилища, включени във фонд "Продажба", могат да бъдат продавани след решение на Общинския съвет на:

1. правоимащи по ЗУЖВГМЖСВ;

2. лица, чийто жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета от ЗОС с влязло в сила решение на Общинския съвет - Кричим, за откриване на производство по отчуждаване.

(2) Общинските жилища от фонд "Настаняване под наем" могат да бъдат продавани след решение на Общинския съвет на настанените в тях общински наематели, отговарящи на условията за закупуване на жилища, определени в тази глава.

Чл. 28. (1) Общинският съвет по предложение на кмета на общината определя броя, вида и местонахождението на жилищата, предназначени за продажба на лицата по чл. 28, ал. 1, т. 1 и т. 2, като същите се отделят в два отделни подфонда.

(2) В жилищата по чл. 28, т. 1 и т. 2 не се допуска настаняване под наем на общински наематели.

Чл. 29. (1) Жилище от фонд "Настаняване под наем" може да бъде продавано след решение на Общинския съвет на правоимащ наемател, ако са налице следните условия:

1. да е български гражданин;

2. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище от фонд "Настаняване под наем";

3. да е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед не по-малко от три години без прекъсване, по изключение с решение на Общинския съвет;

4. да отговаря на нормите за настаняване по чл. 20;

5. да е направил писмено искане за закупуване до кмета на общината.

(2) Наемателите на общински жилища, правоимащи от ЗУЖВГМЖСВ, включени в окончателния списък по чл. 3 от същия закон, могат да закупят жилището, в което са настанени, без да отговарят на условията по т. 3 от предходната алинея.

Чл. 30. (1) Въз основа на решението на Общински съвет, кметът издава заповед, която се връчва на купувача срещу подпис.

(2) Цените на жилищата, предназначени за продажба, се определят лицензиран оценител. Продажбата не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка на имота.

(3) След плащане на цената, на дължимите данъци, такси и режийни разноси в посочения в заповедта срок, кметът сключва договор за продажбата.

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

Чл. 31. Не могат да се продават жилища, в които са настанени лица, неотговарящи на условията по чл. 30.

Чл. 32. (1) Жилищата, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство, могат да се продават само в съсобственост, при писмено съгласие на лицата.

(2) Не могат да се продават жилища, в които са настанени две или повече семейства, които не образуват домакинство.

Чл. 33. Замяната на общински жилища с нежилищни имоти се допуска само ако има свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията за настаняване под наем в жилища от фонд "Настаняване под наем".

Г л а в а п е т а

АДМИНИСТРАТИВНОНАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 34. Наемател на общинско жилище, който наруши забраната по чл. 2, ал. 3 за неговото пренаемане, се наказва с глоба до 500 лева.

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

Чл. 36. Който не изпълни заповед или решение в едномесечен срок от влизането им в сила за освобождаване на общинско жилище, се наказва с глоба от 100 до 500 лева, ако не подлежи на по-тежко наказание.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Наемните правоотношения с наематели се прекратяват, когато наемател или член на неговото семейство притежава или придобие собствено жилище или вила, освен когато същите са освидетелствани със заповед по реда на чл. 195 от ЗУТ.

§ 2. "Семейство" по смисъла на ЗОС и на тази наредба са съпрузите и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.

§ 3. "Домакинство" по смисъла на тази наредба са живеещите заедно роднини по права линия без ограничение в степените и роднините по съребрена линия от първа степен.

§ 4. Съобщенията от компетентните органи до заинтересованите лица се правят по реда на § 4 от ЗУТ.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 8. В срок до 31.12.2006 г. лицата, картотекирани по реда на ППЗОС, следва да актуализират картотеките си, като подадат нови молби и декларации по реда на настоящата наредба. В противен случай извършеното по реда на ППЗОС картотекиране отпада и преписките се архивират.

§ 9. Разпоредбите на тази наредба се прилагат, доколкото не противоречат на нормативен акт с по-висока юридическа сила.

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

§ 11. Изпълнението на настоящата наредба се възлага на Кмета на община Кричим.