



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Община Гълъбово

НАРЕДБА

ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

/приета с решение № 305/28.04.2022 г./

ГЛАВА ПЪРВА

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1. Тази наредба има за цел, в съответствие със Закона за общинската собственост /ЗОС/ и други действащи закони и подзаконови нормативни актове да уреди условията и реда за управление и разпореждане с общински жилища.

Чл.2. Кметът на общината организира, ръководи и контролира управлението на общинските жилища.

Чл.3. (1) Кметът на общината назначава комисия, която разглежда постъпилите заявления за настаняване в общински жилища, картотекира нуждаещите се от жилище граждани, съобразно определените с тази наредба ред и критерии и прави предложение за настаняване.

(2) Комисията по ал.1 се състои от 5 /пет/ члена, като в състава и задължително се включват юрист, технически специалисти и др.

(3) За своята работа комисията приема правила, които се утвърждават от кмета в двумесечен срок след влизане на настоящата наредба в сила.

(4) Комисията по ал.1 целогодишно разглежда подадените заявления и взема решения, с които 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 се обявява на заинтересованите лица по реда на ГПК и може да се обжалва по реда на Административно процесуалния кодекс.

Чл.4. (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) Предназначението на жилищата по ал.1 се определя от общински съвет по предложение на кмета на общината и може да се променя съобразно потребностите в общината.

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

(4) 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 съгласно Закона 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.

ГЛАВА ВТОРА

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл.5. (1) Право да кандидатстват и да бъдат настаняване под наем в общински жилища по чл.4 ал.1 т.1 от настоящата Наредба имат български 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, или право на ползване върху тях на територията на община Гълъбово, 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, размерът им не задоволява жилищните им нужди определени в чл.19 ал.1 от тази Наредба;

2. не притежават незастроен поземлен имот, предназначен за жилищно или вилно строителство, идеални части от такъв имот или право на строеж върху него на територията на община Гълъбово, освен когато, макар да притежават идеални части от такъв имот, техният размер не позволява обособяването им в самостоятелен поземлен имот със същото предназначение, в съответствие с изискванията на чл.19 от Закона за устройство на територията;

3. не притежават кабинети, офиси, ателиета, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност и други нежилищни имоти, предназначени за търговска или стопанска дейност или идеални части от такива имоти на територията на Община Гълъбово.

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

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 не са извършвали отказ от учреденото, отстъпено или запазено в тяхна полза право на ползване през последните десет години;

6. не са прехвърляли имоти по т.1–3 на други лица през последните две години, с изключение на прекратяване на съсобственост, дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел;

7. не са извършвали отказ от наследство през последните две години;

8. не притежават друго имущество на обща стойност по-голяма от 10 хиляди лева по цени, както следва:

8.1. налични парични средства по влогове, акции, дивиденди – по номинална стойност;

8.2. моторни превозни средства, селскостопански машини и други – по застрахователна стойност

8.3. недвижими имоти /земяделски земи, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета/ - по данъчна оценка.

9. средномесечният брутен доход на член от семейството за предходните шест месеца да е в размер не по-нисък от 0.5 и по-висок от 1.5 от една минимална работна заплата за страната;

10. нуждаещият се от жилище гражданин да има постоянен и/или настоящ адрес в населено място в Община Гълъбово през последните пет години без прекъсване. Това правило не се прилага за кандидатстващите за настаняване граждани, когато настаняването им в друго населено място през последните пет години е придружено от регистриране на постоянен или настоящ адрес в това място поради:

а) командироване за изпълнение на военна служба в друго населено място или извън територията на страната съгласно Закона за отбраната и въоръжените сили на Република България;

б) временно настаняване в специализирани институции или специални училища за предоставяне на социални услуги;

в) задължително настаняване за лечение в лечебни заведения по Закона за здравето и др. закони;

г) обучение в друго населено място или извън страната.

11. не са се самонастанявали в общински жилища и не е извършвана процедура по чл.65 от ЗОС за изземване на общинско жилище срещу лицата и членовете на техните семейства, освен ако са изтекли повече от 5 години от освобождаването на жилището.

12. наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано на основание чл.46 ал.1 т.1, т.3, т.4, и т.8 от Закона за общинската собственост, освен ако са изтекли повече от 2 години от освобождаването на жилището.

13. нямат задължения към общинския бюджет.

(2) Обстоятелствата по предходната алинея се установяват с декларация от гражданите, към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи всяко едно от тях, с изключение на тези по т.10, т.11 и т.12, за които се извършва служебна проверка от Отдел „Общинска собственост“.

Чл.6. (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. ПЪРВА – не заемащи жилищна площ и ползващи не по-малко от година за жилище нежилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.;

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

3. ТРЕТА – семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне – минимум 1 /една/ година, до момента на подаване на документи за картотекиране;

4. ЧЕТВЪРТА - заемащи недостатъчна жилищна площ, съобразно определените норми за жилищна задоволеност, определени в настоящата наредба;

5. ПЕТА - живеещи при родители с недостатъчна жилищна площ, съобразно определените в настоящата наредба пределни норми за настаняване;

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

1. картотекирани в същата група и не получили жилище от предходния списък;

2. самотни родители на непълнолетни деца;

3. семейства с повече от две деца;

4. семейства с две деца;

5. семейства, в които има лица с трайно намалена работоспособност над 71% или дете с намалена способност за социална адаптация 50 и над 50%;

6. семейства с едно дете;

7. млади семейства;

8. други случаи;

Чл.7. (1) Картотекирането на нуждаещи се от жилища граждани се извършва от комисията по чл.3 ал.1 въз основа на заявление и декларация по образец, утвърден от кмета на общината, в които се посочват:

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

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

3. разпоредителните сделки с имоти, извършени през последните две години;

4. материално положение по чл.5 ал.1 т.9 (общ доход на членовете на семейството за предходните шест 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 кандидатът за общински наемател и неговото семейство към момента на подаване на заявлението: вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), площта и собствеността на обитаваните помещения, брой съжителстващи лица или семейства;

6. данни за предходни картотеки.

(2) Заявлението и декларацията се подават до кмета на общината, като заявителят прилага за всеки член от семейството:

1. удостоверение за декларираните данни, издадено от Отдел „Местни данъци и такси“ при Община Гълъбово, а при необходимост и от други общини;

2. удостоверение за липса на задължения към Община Гълъбово.;

3. удостоверения от Службата по вписванията - Гълъбово за вписвания, отбелязвания и заличавания по партидата на лицето през последните две години, а при необходимост и от служби по вписванията в други населени места;

4. удостоверение от Общинска служба по земеделие - Гълъбово за притежаване или не на земеделски земи и сключени договори за аренда, а при необходимост и от други населени места;

5. удостоверения за доходи по смисъла на чл.7 ал.1 т.4 от настоящата Наредба;

6. удостоверение от съответната Дирекция „Бюро по труда“, че през предходния шестмесечен период лицето е било безработно с или без право на парично обезщетение;

7. копие от договор/и за наем/и;

8. копие от експертно решение на Териториална експертна лекарска комисия (ТЕЛК) или Националната експертна лекарска комисия (НЕЛК). ако има такова;

9. други документи по преценка на заявителя.

(3) Комисията по чл.3 ал.1 може да изискват допълнително документи за установяване на сочените в декларацията обстоятелства, да събират служебно такива, както и да извършват проверки по настоящ адрес на заявителя. Когато следва да се представят допълнително документи, на заявителя се определя срок, съобразен със сроковете за издаването им.

Чл.8. (1) Комисията по чл.3 ал.1 разглежда в двумесечен срок подадените заявления, по реда на тяхното постъпване в деловодството на община Гълъбово, взема мотивирано решение за включване или невключване на гражданите в картотеката, определя степента на жилищните нужди на отделните семейства по групи и подгрупи съгласно чл.6 ал.1 от настоящата Наредба.

(2) Картотекираните граждани, които започват индивидуално или групово жилищно строителство или са включени в жилищно строително кооперации, уведомяват писмено общината в едномесечен срок от издаване на разрешението за строеж.

Чл.9. (1) Картотекираните граждани по реда на тази глава са длъжни да подават декларация ежегодно между 01 и 31 декември.

(2) При настъпила промяна на данните по чл.7 ал.2 и на условията по чл.5 ал.1, гражданите, картотекирани по реда на тази глава са длъжни да уведомят писмено общината в едномесечен срок чрез подаване на нова декларация, придружена с необходимите документи.

(3) Неизпълнението на задълженията по ал.1 и ал.2 е основание за изваждането на гражданина и неговото семейство от картотеката, като не подлежат на ново картотекиране и нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от две години.

Чл.10. Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите съответните обстоятелства, се изваждат от картотеката, като в този случай кандидатстващият за картотекиране и неговият съпруг/а не подлежат на картотекиране и нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от две години.

Чл.11. Изваждат се от картотеката лицата, неотговарящи на условията по чл.5 от настоящата наредба, както и настанените в общинско жилище.

Чл.12. (1) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.3, ал.1.

(2) Решението се съобщава и оспорва по реда на АПК.

Чл.13. Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани не се променя в течение на годината освен при условията на чл.9 и служебно от комисията по чл.3 ал.1 с протокол.

Чл.14. Документите на лицата, кандидатстващи за картотекиране, както и на изключените от картотеката, се съхраняват пет години от влизане в сила на заповедта, с която се отказва картотекиране или се изключва от картотеката съответното лице.

ГЛАВА ТРЕТА

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

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;
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 им собственици по реда на чл.7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти.

Чл.17. (1) Въз основа на определената към 31 декември на предходната година поредност по групи и картотекираните през текущата година граждани, комисията по чл.3 ал.1 изготвя проект за годишен списък на гражданите, които може да 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 чрез комисията по чл.3 ал.1.

(4) Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от комисията по чл.3 ал.1, докладват се на кмета на Община Гълъбово, който взема решение и утвърждава списъка. 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 по чл.17 ал.4 и съгласно нормите на чл.19 от Наредбата.

(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.5 ал.1.

(4) Включените в списъка за настаняване лица, отказали предложение за настаняване, отпадат от списъка за текущата година, а за следващата година не ползват предимството по чл.6 ал.2 т.1.

(5) Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината, за срок от 5 (пет) години. 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) При изтичане на срока на настаняването наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване в общинско жилище по чл.5 ал.1 от Наредбата, съгласно чл.46 ал.4 от Закона за общинската собственост.

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

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);

- със семейството в продължение на 2 и повече години продължават да живеят пълнолетни низходящи или възходящи, при условие, че отговарят на условията на чл.5 ал.1.

(4) Когато жилището надвишава нормите по предходните алинеи за жилищната площ над тези норми се заплаща по-висока наемна цена в размер, определен от общинския съвет.

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

(2) Две или повече семейства могат да се настаняват в едно жилище при съгласие и от двете страни и 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, при наличие на такова, 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 заемащото досега жилище.

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

Чл.21. Преди издаване на настанителната заповед настаняването лице подава нова декларация, при условие, че са изминали повече от шест месеца от подаването на предходната такава. 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 Отдел „Общинска собственост“.

(2) Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта наемателят не заеме посоченото жилище, като сключи договор за наем 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.

(4) Починалият титуляр на настанителната заповед може да бъде заменен по право като наемател от преживелия съпруг /съпруга/.

(5) Децата на титуляра имат право да го заместят в настанителната заповед за съответното жилище при следните условия:

1. при смърт на титуляра, който не може да бъде заменен от преживелия съпруг /съпруга/

2. да са живели непрекъснато в жилището не по-малко от датата на настаняване на семейството на титуляра.

3. да са подали заявление за картотекиране като крайно нуждаещи се в едногодишен срок от събитието по т.1

4. след подаване на заявление по т.3 да са картотекирани в някоя от групите по чл.6.

Чл.25. (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;

8. използване на жилището не по предназначение;

9. преотстъпване на жилището на трети лица, констатирано с протокол от комисия при проверки по местоживееене.

10. необитаване на жилището от настаненото семейството за повече от три месеца, установено с документи за консумирана ел.енергия и вода от ЕВН и ВиК дружествата.

11. при отказ или неявяване да подпише анекс за актуализиране на наемната цена или други условия в основния договор за наем.

12. недеклариране при настъпване на нови обстоятелства по реда и в срока по чл.9

13. при смърт на титуляра и с отпаднали условия за настаняване на останалите наематели в жилището.

14. други основания посочени в наемния договор

15. по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма

(2) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. 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 по реда на АПК. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

Чл.26 (1) Изземването на общински жилища, които се владеят или държат без основание, не се използват по предназначение, не се обитават от настанените в тях наематели или са преотстъпени на трети лица се извършва със заповед на кмета на общината.

(2) Заповедта за изземване се изпълнява по административен ред със съдействието на органите на МВР.

(3) Заповедта по ал.2 може да се обжалва по реда на АПК. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

(4) При принудително изземване на общинското жилище в отсъствието на обитателите му, служителите от отдел "Общинска собственост" изготвят протокол – опис в два екземпляра на завареното имущество, който се подписва от съставителя, представител на полицията и двама служители присъствали на изземването. Единият екземпляр от заповедта е предназначен за адресатите на заповедта.

(5) Вещите се съхраняват в подходящи общински помещения за срок до един месец от изземването, след който срок общината не носи отговорност за тях. Разходите за съхранението и транспортирането са за сметка на собствениците на вещите.

(6) След изтичане на срока по ал.5, вещите се продават чрез публичен търг.

(7) Вещите непотърсени в срока по ал.5 и незакупени след проведения публичен търг се бракуват с протокол – опис.

Чл.27. За нуждаещите се от жилища лица и семейства, отговарящи на условията на чл.5 ал.1 в общината се съставя картотека. Картотеките, обхващащи предходни периоди се съхраняват в общинския архив за срок до 5 /пет/ години.

Чл.28 (1) Наемателите на общински жилища, предназначени за отдаване под наем, могат да си ги заменят доброволно. Замяната се извършва със заповед на кмета по молба на наемателите.

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

Чл.29. Наемната цена за жилищата по тази наредба се определя, в глава шеста.

Чл.30 (1) Свободни общински жилища, за настаняването за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл.5 ал.1 и чл.6 ал.1, могат да се отдават под наем чрез търг по реда на Глава шеста от НРПУРОИ на Общински съвет Гълъбово.

(2) В този случай началната тръжна цена се определя с решение на общински съвет.

(3) Въз основа на резултатите от търга кметът на общината или изрично упълномощено от него лице сключва договор за наем за срок от три години.

(4) Срокът по ал.3 не може да бъде удължаван.

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

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл.31 (1) Във ведомствени жилища се настаняват работници или 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 техни работници и служители, ако те и членовете на семейството им не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти на територията на Община Гълъбово, 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 две години преди подаване на заявлението за настаняване, с изключение на прекратяване на съсобственост, дарение в полза на държавата или Община Гълъбово, както и да нямат задължения към общинския бюджет.

Чл.32. (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.31;

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 две години.

Чл.33. Заявлението за настаняване и декларацията по предходния член се подават до кмета на общината лично от кандидата.

Чл.34. (1) Постъпилите заявления и декларации за настаняване във ведомствено жилище се разглеждат от комисията по чл.3 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, който се представя на кмета на общината в 7-дневен срок от заседанието.

Чл.35. (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.

1. 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.

2. 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, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

3. При настъпване промяна в данните по чл.31 и чл.32, наемателите са длъжни в едномесечен срок да уведомят писмено Община Гълъбово като подадат нова декларация и представят документи за променените обстоятелства.

4. При неизпълнение на задължението по предходната алинея, наемателят и неговият съпруг/а нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок пет години.

Чл.36. Наемните правоотношения се прекратяват по реда на чл.25

ГЛАВА ПЕТА

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл.37. 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 град Гълъбово, като настаняването става от кмета на Общината.

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

Чл.38. (1) Право да кандидатстват за настаняване в резервни жилища имат граждани и техните семейства, по отношение на които освен посочените в чл.37 предпоставки са налице и следните обстоятелства:

1. не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, на територията на Община Гълъбово, 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 на тази част съобразно нормите за жилищно задоволяване, установени в чл.19 ал.1 от наредбата;

2. не са носители на ограничено вещно право на ползване върху жилищен или вилен имот по т.1 или реално обособени 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.37 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 от наредбата;

4. имат настоящ адрес на територията на общината, като адресната им регистрация (постоянен и настоящ адрес) в населено място в Община Гълъбово е не по-малко от две години без прекъсване;

5. нямат задължения към общинския бюджет.

(2) Обстоятелствата по чл.37 и чл.38 ал.1 се установяват с декларация от заявителя, към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи всяко едно от декларираните обстоятелства.

Чл.39. (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. основаниято, въз основа на което се иска настаняване в резервно жилище;

3. имотно състояние по чл.38 ал.1 т.1 и т.2;

4. материално положение по чл.38 ал.1 т.3 (общ доход на членовете на семейството за предходните шест 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 вадат 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 няма право да кандидатства за настаняване в общинско жилище за срок от две години.

Чл.40. (1) Заявленията и декларациите за настаняване в резервно жилище се разглеждат най-късно в двумесечен срок от постъпването им от комисията по чл.3 ал.1 с оглед установяване на обстоятелствата по чл.37 и чл.38 от настоящата наредба.

(2) В случаите на чл.37 т.2, комисията по чл.3 ал.1 може да поиска служебно, становище от социални и/или здрави органи или служби за характера на здравословния или социален проблем на заявителя и необходимостта да бъде предоставено резервно жилище.

(3) Решенията на комисията се оформят в протокол, който се представя на кмета на общината в 7-дневен срок от заседанието.

Чл.41. (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.37 т.1, предложение първо и чл.38 ал.1 се настаняват в свободни жилища по чл.4 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 на Община Гълъбово и настаненото лице, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, 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.37 и чл.38 в едномесечен срок да уведомят писмено кмета на общината, като подадат нова декларация и представят документи за променените обстоятелства.

(5) При неизпълнение на задължението по предходната алинея наемателят не подлежи на ново картотекиране.

Чл.42. (1) Наемното правоотношение, възникнало по реда на чл.37 се прекратява със заповед на кмета на Община Гълъбово, при изтичане на срока за настаняване.

(2) В случай, че не са отпаднали условията на чл.37 и едновременно с това настаненото лице и неговото семейство отговарят на условията по чл.5, 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.7, без да се определя група за жилищна нужда.

(4) Преценката за наличието на обстоятелствата по чл.5 и чл.37 се извършва от комисията по чл.3 ал.1.

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

Чл. 43. При настаняване под наем в резервни жилища, както и в случаите на предходния член, се прилагат правилата, установени в чл.22 до чл.24 от Наредбата.

ГЛАВА ШЕСТА НАЕМНИ ЦЕНИ

Чл.44. Месечната наемна цена за общинските жилища се определя за 1 кв.м полезна площ и е в размер на 1,50 лв. за I зона, 1,20 лв. за II зона и 1,00 лв. за населените места в общината.

Чл.45. Месечната наемна цена за полезна площ, ползвана от семейства с три и повече деца и лица с намалена трудоспособност над 50% е 0.50 лв./кв.м.

Чл.46. (1) Граждани с прекратени наемни правоотношения до освобождаването на общинското жилище заплащат пазарен наем в размер на 2,50 лв./кв.м полезна площ на месец.

ГЛАВА СЕДМА УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.48. Общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават след решение на общинския съвет на:

1. наемателите, настанени в тях по административен ред, ако са изтекли най-малко 5 /пет/ години от настаняването им;

2. правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;

3. лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета от ЗОС;

4. други физически и юридически лица, чрез търг, проведен по реда на глава шеста от Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

5. служители, настанени във ведомствени жилища, които имат не по-малко от 5 /пет/ години стаж без прекъсване в съответното ведомство;

Чл.49. (1) Общинско жилище може да бъде продавано на неговия наемател, ако са налице следните условия:

1. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище за граждани с установени жилищни нужди;

2. да е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед за жилище не по-малко от 5 (пет) години без прекъсване;

3. да отговаря на нормите за настаняване по чл.19;

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

5. да няма задължения за наем и консумативни разноски;

6. да няма задължения към общинския бюджет.

(2) Исканията по т.4 се придружават от документи за установяване на условията за извършване на продажбата.

Чл.50. (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 четвърта.

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

1. да отговарят на условията за настаняване във ведомствено жилище;

2. да имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация от датата на настаняването;

3. да отговарят на нормите за настаняване по чл.19;

4. да са направили писмено искане за закупуване до кмета на общината;

5. да нямат неизплатени задължения за наем и консумативни разноски;

6. да нямат задължения към общинския бюджет.

(3) Исканията по т.4 се придружават от документи за установяване на условията за извършване на продажбата.

Чл. 51. (1) Исканията за покупка на общинско жилище по чл.49 ал.1 т.4 и чл.50 ал.2 т.4, се разглеждат от комисията по чл.3 ал.1.

(2) Комисията разглежда постъпилите искания в едномесечен 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.52. (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, въз основа на експертна оценка на независим оценител, като 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.53. (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 и такси 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, а производството по продажба на общинския жилищен имот се прекратява.

Чл.54. Резервните жилища не подлежат на продажба.

Чл.55. (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.56. 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.

Чл.57. (1) Замяна 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, освен в случаите по ал.2.

(2) 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 за общинската собственост. 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.

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 настаняването.

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, веранди и тераси, с изключение на площта, заета от оградящите и разпределителните стени на жилището, и площта на складовите помещения – изба, мазе, барака и таван.

5. **„Основен ремонт“** е частично възстановяване и/или частична замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации на строежа, както и строително - монтажните работи, с които първоначално вложени, но износени материали, конструкции и конструктивни елементи се заменят с други видове или се извършват нови видове работи, с които се възстановява експлоатационната им годност, подобрява се или се удължава срокът на тяхната експлоатация.

6. **„Текущ ремонт“** е подобряването и поддържането в изправност на сградите, постройките, съоръженията и инсталациите, както и вътрешни преустройства, при които не се:

а) засяга конструкцията на сградата;

б) извършват дейности като премахване, преместване на съществуващи зидове и направа на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата;

в) променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях.

7. **„Самотен родител“** е лице, което поради вдовство, развод или несклучен граждански брак отглежда само деца до 18-годишна възраст, както и навършилите пълнолетие лица, в случай че продължават да учат, до придобиване на средно общо или професионално образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст.

8. **„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

§ 1. В шест месечен срок от влизане в сила на настоящата наредба, лицата картотекирани по реда на Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общински жилища, приета с реш.№ 618/20.09.2011 г., изм. и доп. с реш.№ 306/30.05.2017 г., изм. с решение № 88/27.03.2019 г. на АС – Стара Загора, отменена с Решение №356/2019 г. на АС гр.Стара Загора и Решение № 6248/2020 г. на ВАС гр.София, 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.

§ 2. Наемните правоотношения възникнали при действието на Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общински жилища, приета с реш.№ 618/20.09.2011 г. изм. и доп.с реш.№ 306/30.05.2017 г., изм. с решение № 88/27.03.2019 г. на АС – Стара Загора, отменена с Решение №356/2019 г. на АС гр.Стара Загора и Решение № 6248/2020 г. на ВАС гр.София, запазват действието си за срока посочен в договора им за наем.

§ 3. В три месечен срок от влизане в сила на настоящата Наредба, Кмета на общината утвърждава образците, на предвидените в същата документи.

§ 4. Настоящата наредба се приема на основание чл.45а и чл.47 ал.3 от Закона за общинската собственост. Същата е приета с решение № 305, протокол № 43/28.04.2022 г. на Общински съвет - Гълъбово и влиза в сила от 16.05.2022 г.

СВЕТЛА БОЯНЧЕВА

Председател на Общински съвет – Гълъбово