



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ОБЩИНА ЧЕРНООЧЕНЕ, ОБЛАСТ КЪРДЖАЛИ

адрес: България, с.Черноочене, обл.Кърджали; тел:03691-2225; факс:03691-2265; пк:6701

НАРЕДБА

за реда за придобиване, управление и разпореждане с
общински жилища, условия и ред за установяване на жилищни нужди и
настаняване под наем

ГЛАВА ПЪРВА ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1. /1/ Настоящата наредба определя реда и условията за управлението и разпореждането с общинския жилищен фонд.

Чл. 2. Кметът на общината организира, ръководи и отговаря за управлението на застроените общински жилищни, жилища, предназначени за продажба, в които са настанени наематели по административен ред, свободни жилища, предназначени за продажба чрез търг.

Чл.3. /1/ По своето предназначение общинските жилища са:

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

/2/ Разпределението на жилищата, броят, видът и местонахождението им, съгласно ал.1, се определя ежегодно от Общинския съвет по предложение на Кмета на общината.

/3/ Не се допуска предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди, освен в случаите на чл. 42, ал.4 от ЗОС.

ГЛАВА ВТОРА ПРИДОБИВАНЕ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.4/1/Община Черноочене придобива възмездно или безвъзмездно собственост и други ограничени вещни права върху жилищни имоти, по силата на закон въз основа на решение на общинския съвет.

/2/ С решение на Общинския съвет се придобиват жилища:

1. чрез закупуване;
2. чрез замяна на жилища - общинска собственост с имот собственост на физически или юридически лица.
3. чрез замяна на право на строеж върху – частна общинска собственост, със жилище - собственост на физически или юридически лица;
4. срещу учредено право на строеж или друго ограничено вещно право върху общински недвижим имот;
5. чрез извършване на ново строителство в съответствие с инвестиционната програма на общината.
6. чрез предоставяне на собственост с акт на компетентен държавен орган;
7. чрез дарение от физически или юридически лица;
8. завещание;
10. по давност;

Чл. 5. Дарения на жилища в полза на общината се извършват с нотариален акт, след решение на Общинския съвет при условие, че бъдат освободени от ипотека или други тежести.

Чл.6./1/ При придобиване на жилище чрез закупуване или замяна същото трябва да бъде освободено от ипотека или други тежести.

/2/ Договорите и другите актове, с които се придобива или прехвърля право на собственост, подлежат на вписване в случаите и при условията на правилника за вписванията.

ГЛАВА ТРЕТА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

РАЗДЕЛ ПЪРВИ УСЛОВИЯ И РЕД ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.7. /1/ Право на настаняване под наем в общински жилища имат гражданите и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. да са само български граждани;
2. да не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване в страната;

3. да не са прехвърляли имоти по т. 2 на други лица след 13.юли 1991 година с изключение на случаите на прекратяване на съсобственост по наследство или дарение в полза на държавата или общината.

4. не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, МПС, земеделски земи, магазини, складове, работилници, ателиета 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 тази наредба.

5. имат постоянен и настоящ адрес в населеното място, повече от 5 години с изключение на 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.

6. Не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано по реда на чл. 46 от ЗОС.

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

Чл. 8/1/ Стойността на притежаваното имущество по чл.7, ал.1, т.4 се определя както следва:

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

2. за дялово и акционерно участие в търговски дружества и кооперации – в размер на 50 на сто от цената на придобиване;

3. за земеделски земи, обекти с търговско и производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения – по пазарни цени изготвени от лицензиран оценител;

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

/2/ Оценките на притежаваното недвижимо имущество по ал.1 се възлагат на лицензиран оценител от кмета на общината, за изготвянето на които гражданите заплащат режимни разноски в размер на 0.5 на сто от стойността на имота по сметка на община Черноочене.

Чл.9./1/ Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.7 от наредбата, се поддредват в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. граждани, които следва да освободят заеманите от тях жилища и помещения, собствеността върху които се възстановява по Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти и по други закони за възстановяване на собствеността.

2. не заемащи жилищна площ и ползващи за жилища не жилищни помещения, като бараки, изби и тавански помещения.

3. живеещи в жилищни помещения - негодни за обитаване или застрашени от самосрутване, освидетелствани по реда на ЗУТ.

4. семейства живеещи на свободен наем.

5. Заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите определени с наредбата.

/2/. Заемането на помещенията по ал.1 т.2 и т.3 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 подреждане на лицата и семействата в една и съща група се дава предимство на :

1. Млади семейства;
2. Самотни родители на непълнолетни деца;
3. Семейства с две и повече деца;
4. Семейства, в които един от членовете е с призната над 80% намалена трудоспособност, установена от ТЕЛК;
5. Семейства или лица, които са живеели по-дълго време при тежки жилищни условия;

Чл.10./1/. Кмета на Общината със заповед назначава комисия за разглеждане молбите на нуждаещите се граждани, в която се включват служители от Общинска администрация, технически специалисти, юристи, лекари, общински съветници и др.

/2/. Комисията по ал.1 разглежда в двумесечен срок подадените молби и декларации, взема решение и определя степента на жилищната нужда на отделните семейства по групи и подгрупи съгласно чл.9 от Наредбата.

/3/ Решенията на комисията се вземат с обикновено мнозинство.

Чл.11. Настаняването се извършва със заповед на Кмета на Общината. Влезлите в сила заповеди за настаняване се изпълняват от длъжностните лица от общинска администрация, които изпълняват дейностите по жилищното настаняване.

Чл.12./1/. Гражданите настанени под наем в общински жилища, представят ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл.7 ал.1, чл.8 и чл.9

/2/. При изменение на данните и условията, водещи до промяна на жилищните нужди определени с нормите на наредбата, наемателите се пренастаняват в други жилища със заповед на Кмета на Общината.

Чл.13./1/. Установяват се следните норми за жилищно настаняване.

1. на едночленно семейство – едностайно жилище до 25 кв.м. жилищна площ
2. на двучленно семейство – до 40 кв.м. жилищна площ – двустайно жилище
3. на тричленно или четиричленно семейство – до 55 кв.м. жилищна площ - тристайно жилище
4. на семейство с пет или повече членове – тристайно или четиристайно жилище

/2/. При определяне на необходимата жилищна площ се взема предвид и детето което ще се роди.

/3/. Не се считат за стаи коридорите, кухненските боксове, вестибюлите и други сервизни и спомагателни помещения.

Чл.14./1/. В едно жилище се настанява само едно семейство.

/2/. Две и повече семейства, образуващи едно домакинство, могат да бъдат настанявани в едно жилище, само с нотариално заверено съгласие от тяхна страна.

Чл.15./1/. Когато, поради намаляване броя на членовете на семейството /домакинството/ не се покриват нормите на настаняване, установени с настоящата наредба, в едномесечен срок, а в случай на смърт в двумесечен срок, наемателите

подават молба до Кмета на Общината за настаняване в друго общинско жилище, отговарящо на жилищната им нужда.

/2/. Ако наемателите не направят писмено искане в сроковете по ал.1, Кмета на Общината издава настанителна заповед за пренастаняване служебно. Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта, наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта се отменя, а наемното правоотношение за наетото жилище се прекратява по реда на чл.46 от ЗОС.

Чл.16./1/. Заповедта за настаняване по чл.18, ал.4 от наредбата се издава за свободни от наематели жилища, както и за новопостроени жилища за които е издадено писмено разрешение за ползуване по съответния ред.

/2/. Заповедта съдържа и трите имена, ЕГН на настаненото лице, броя на членовете на семейството на настанения, техните имена и родствена връзка и срока за настаняване. Заповедта има действие за всички членове от семейството на настанения.

/3/. Преди издаване на заповедта, членовете на семейството подават декларация за семейно и имотно състояние по образец.

/4/. Заповедта се връчва по реда на ГПК и влиза в сила от датата на фактическото предаване на жилището, с двустранно подписан приемо-предавателен протокол от наемателя и оправомощени служители на Общината.

/5/. Ако настаненото лице в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта не заеме жилището, Кмета на Общината може да я отмени.

/6/. Предоставянето на общински жилища под наем става с договор, сключен между наемателя и Кмета на Общината. Срока на договора за наем не може да бъде по-дълъг от пет години. След изтичане на срока, ако наемателя отговаря на условията по чл.7 от Наредбата, Кмета на Община издава настанителна заповед и сключва нов договор.

/7/. Основната месечна наемната цена на квадратен метър полезна площ се определя с решение на Общинския съвет., съобразно населеното място в която се намира жилището, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина, преобладаващо изложение и благоустрояване.

Чл.17. При смърт или развод, на лицето, на чието име е издадена настанителната заповед наемните отношения не се прекратяват, ако другите настанени лица, отговарят на условията за настаняване по чл. 20 от наредбата. Издава се заповед и се сключва договор за наем по реда на тази наредба с преживелия съпруг или друг член на семейството.

Чл.18. Наемните правоотношения с наемателите на общински жилища се прекратяват при условията и по реда на чл.46 от ЗОС.

РАЗДЕЛ ВТОРИ

РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА НАСТАНЯВАНЕ

Чл.19./1/. Резервните жилища са предназначени да осигурят временна жилищна площ за срок не повече от две години на лица:

1. жилищата на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни или стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване;

2. на семействата, в които са налице остри социални или здравословни проблеми;
/2/. Настаняването в резервни жилища на лица по т.1 на ал.1 се извършва със заповед за настаняване от Кмета на Общината. Комисията по чл. 11 извършва оглед на място и изготвя предложение да Кмета на Общината, в срок от 24 часа от настъпване на събитието.

/3/. Настаняването в резервни жилища на лица по т.2 на ал.1 се извършва със Заповед за настаняване от Кмета на Общината, след подадена писмена молба с приложени документи, удостоверяващи социални или здравословни проблеми.

/4/. С Решение на Общинския съвет в резервни жилища могат да се настаняват и кметове, зам.кметове и кметски наместници, които нямат жилище в съответното населено място, за времето, през което заемат длъжността.

/5/. Въз основа на издадената заповед за настаняване от Кмета на Общината, се сключва договор за наем, по цени, определени с наредбата.

/6/. Резервните жилища не могат да се продават.

РАЗДЕЛ ТРЕТИ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА НАСТАНЯВАНЕ

Чл. 20. /1/ Във ведомствените жилища на общината могат да се настаняват:

1. служители на общината, работещи по трудови и служебни правоотношения;
2. чужди граждани, които работят по програми на образованието, здравеопазването, културата и икономиката на общината за срока на пребиваването им;
3. специалисти от звена на бюджетна издръжка към Община Черноочене;

/2/. Настаняването във ведомствените жилища на служители на общинска администрация под наем е временно до прекратяване на трудовите или служебни правоотношения. Настаняването на лица по т.3 на ал.1 е за срок не дълъг от една година. Наемните правоотношения с лицата по т.1 и т.3 на ал.1 се прекратяват по реда на чл.46 от ЗОС.

/3/. Предоставянето на жилища от ведомствения фонд по ал.1, т.1 и т.3 се извършва със Заповед на Кмета на Общината и договор, след писмена молба до Кмета на Общината, придружена с копие от трудовия договор или заповедта за възникване на служебното правоотношение.

/4/. Молбите се разглеждат от комисията по чл.11, която изготвя мотивирано предложение. При разглеждането на молбите се дава предимство на:

1. служители с по-голям стаж в общинска администрация;
2. семейства с две и по-вече деца;
3. самотни родители на непълнолетни деца;
4. млади семейства;
5. живеещите на свободен наем.

РАЗДЕЛ ЧЕТВЪРТИ РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.21. Продажба на общински жилища може да се извършва след Решение на Общински съвет на:

1. Правоимащи по Закона да уреждане на жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогови;

2. Лица, чийто жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета от ЗОС;

3. Служители на общинска администрация, които имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинска администрация;

4. наематели на общински жилища;

Чл.22./1/ Продажбата на общински жилища се извършва при спазване едновременно на следните условия:

1. да е български гражданин

2. всеки от членовете на семейството да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище съгласно чл.7 от наредбата.

3. да е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед не по-малко от две години без прекъсване.

4. да не са закупували друго общинско жилище.

5. да няма задължения към Община Черноочене и Държавата и да е полагал грижата на добър стопанин при ползуването на общинското жилище, както и да е заплащал своевременно наемната цена и всички консумативи за ток, вода и др..

6. да отговаря на нормите за настаняване по чл. 20 от наредбата.

/2/ Ведомствени жилища на Общината могат да се продават на общински служители, които имат не по-малко пет години стаж без прекъсване в Общинска администрация и отговарят на следните условия:

1. те и членове на семействата им да не притежават друго жилище или вила годни за постоянно обитаване в страната;

2. те и членове на семействата им да не са прехвърляли жилищен имот на други лица след 13 юли 1991 година;

3. да са в трудово-правно или служебно правоотношение;

4. да не притежават акции, облигации, земеделски земи, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и парични средства на стойност по-голяма от базисната цена на жилището. Стойността се определя по реда на чл. 8 от наредбата..

/3/ Обстоятелствата по ал.1 и ал.2 се установяват с декларации по образец.

/4/ Продажбата на общински жилища се извършва в зависимост от местоположението, конструкцията, по базисни цени на кв.м. застроена площ.

Чл.23/1/.Продажбата на общински жилища се извършва след подаване на писмена молба до Кмета на Общината придружена с документи, доказващи наличието на обстоятелства по чл.7 от Наредбата.При необходимост от кандидат-купувачът може да се изискат и допълнителни документи, удостоверяващи факти и обстоятелства, които са от значение за продажбата на жилището.

/2/.Молбите по ал.1 се разглеждат от комисията по чл.11 в двумесечен срок от подаване на молбата, проучва дали кандидата отговаря на условията и изготвя мотивирано становище за всеки конкретен случай. Становището се представя на Кмета на Общината, който внася предложение за решение в Общинския съвет.

/3/ Въз основа на решението на Общинския съвет,Кмета на Общината възлага изготвянето на пазарна оценка по базисни цени и пазарна оценка на правото на строеж, ведно с идеалните части, която обща цена не може да бъде от данъчната оценка.

/4/.Въз основа на решението на Общинския съвет и изготвената пазарна оценка, Кмета на Общината издава заповед, която съдържа: имената на купувача, местонахождение, описание и цена на имота, други дължими плащания и условия.

/5/.Заповедта се връчва по реда предвиден в ГПК. След връчване на заповедта купувачът е длъжен да заплати цената на жилището, дължимите данъци, такси и режийни разноски в двумесечен срок. Ако в този срок купувачът не внесе дължимите суми, счита се че се е отказал от покупко-продажбата, а преписката се прекратява.

/6/.Въз основа на представен от купувачът надлежен документ за извършено плащане, в едномесечен срок се изготвя и подписва договор за продажба в четири еднообразни екземпляра. Договорът се вписва от купувачът в Службата по вписвания по местонахождение на имота. Два екземпляра от договора се представят за вписване в Службата по вписвания по местонахождение на имота, един екземпляр от вписания договор се представя в Община Черноочене и един за купувача.

Чл.24.Замяната на общински жилища с жилища собственост на държавата на физически или юридически лица се извършва по реда на чл.40 от ЗОС.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. **"Семейство"** по смисъла на тази наредба са съпрузите и не навършилите пълнолетие техни деца,ако не са встъпили в брак.

§ 2. **"Младо семейство"** по смисъла на тази наредба е семейство в което съпрузите не са навършили 35 години към датата на решението на комисията по чл.11 от наредбата.

§3. **"Самотни родители на непълнолетни деца"** по смисъла на тази наредба са родители които поради, вдовство развод или несклучване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

§4.**"Жилищна площ"** по смисъла на тази наредба е сбор от площите на помещенията в жилището, с основно предназначение дневни, спални, детски стаи, столови и кухни без коридори, тераси и санитарни и спомагателни помещения.

2

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

- § 1. Наредбата се приема на основание чл.45а, ал.1 от ЗОС.
- § 2. При подаване на декларация по чл.7, се заплаща такса в размер, определен със заповед на Кмета на общината.
- §3. Указание по прилагането на Наредбата се дават от отдел "СДУС" към общинска администрация.
- §4. Изпълнението на Наредбата се възлага на Кмета на общината.

Наредбата е приета от Общински съвет Черноочене с Решение № 27
От 12.05.2005 година.