

ОБЩИНА КОЗЛОДУЙ



НАРЕДБА

№ 7

на Общински съвет

**за реда и условията за отдаване под наем и продажба
на жилища в община Козлодуй**

В сила от 20.01.2006 г.

Приета с реш. № 408 по прот. № 25 от 07.12.2005 г.

Изм. с реш. № 510 по прот. № 49 от 24.03.2015 г.

**Козлодуй
декември 2005 г.**

ГЛАВА ПЪРВА

Чл. 1. Тази Наредба определя реда и условията за отдаване под наем и продажба на жилища – собственост на Община Козлодуй.

Раздел I Общи положения

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

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) Ежегодно, в срок до 31 март, по предложение на кмета на общината, с решение на Общинския съвет се приема Статут на общинските жилища в който се определят броя, вида и местонахождението на жилищата в групите по предходната алинея, съгласно чл.42 от ЗОС. Промени в списъка могат да се правят от Общинския съвет, по предложение на кмета на общината и становище на Комисията по жилищна политика, съобразно конкретните потребности на общината.

(3) Не се допуска пренаемане на общински жилища.

(4) Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се забранява, освен в случаите, когато Общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 5 от Наредбата. В тези случаи използването на общински жилища за нежилищни нужди е допустимо след промяна предназначението им по реда на Закона за устройството на територията.

Чл. 4. В жилищата за отдаване под наем се настаняват нуждаещи се от жилище български граждани, регистрирани с постоянен и настоящ адрес в гр. Козлодуй, чиято жилищна нужда е установена при условия и по ред, определени с настоящата Наредба.

Раздел II Настаняване в жилища, предназначени за отдаване под наем на граждани с установени жилищни нужди

Чл. 5. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл. 3, ал. 1, т. 1 имат гражданите и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти;
2. не притежават жилищен парцел на територията на общината или парцел във вилните зони;
3. не са прехвърляли имоти по т. 1 и 2 на други лица след 13 март 1990 г., с изключение на прекратяване на съсобственост-чл.7 от ППЗУЖВМЖСВ;
4. не притежават имущество в налични парични средства по влогове, дивиденди, акции и дялове в търговски дружества, работилници, магазини и складове за тър-

говска и стопанска дейност и други основни и оборотни фондове и средства на обща стойност, по-голяма от 2/3 от цената, определена от Общинския съвет на жилище, съответстващо на нормите за жилищно задоволяване по чл. 15;

5. една четвърт от средния месечен доход за последните шест месеца на гражданите и техните семейства не може да покрие разхода за пазарна наемна цена на жилище, съответстващо на нуждите им, съгласно нормите за жилищно задоволяване по чл. 15;

6. имат постоянна и настояща адресна регистрация в гр. Козлодуй;

7. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано по чл. 46, ал. 1, т. 1, 3, 4, и 8 от Закона за общинската собственост;

8. нямат задължения към общинския бюджет.

(2) /Изм. с реш. № 510 по прот. № 49 от 24.03.2015 г./ Обстоятелствата по чл. 5, ал. 1, т. 1 – 5 се установяват с декларация на гражданите, по т. 6 и т. 7 от Комисията по чл. 8.

Чл. 6. (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:

1. обитавани реституирани жилища;

2. ползващи за жилищни нужди нежилищни помещения (мазета, тавани и др. непригодени за живеене) за повече от една година;

3. живеещи в помещения, които не отговарят на хигиенните стандарти или са негодни за обитаване;

4. семейства, живеещи в помещения, за които плащат пазарен наем;

5. обитавани недостатъчна жилищна площ.

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

1. семейства с три и повече деца;

2. самотни родители на непълнолетни деца;

3. лица или семейства, в които един от членовете е с намалена трудоспособност повече от 71%;

4. млади семейства;

5. семейства или лица, които са живели по-дълго време в условия на жилищна незадоволеност.

Чл. 7. (1) В Общината се съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилище лица и семейства (домакинства), 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 Комисията по чл. 8, ал. 1, в която се посочват:

1. броя, трите имена, възрастта и местоработата на членовете на семейството (домакинството);

2. жилищните условия, при които живее семейството (домакинството) към момента на представяне на молбата: вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), броя и собствеността на обитаваните помещения;

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

4. общ доход на членовете на семейството за последните шест месеца, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и сто-

панска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, земеделски земи под наем и др.

Чл. 8. (1) Кметът на общината назначава Комисия по жилищна политика и одобрява правилата за нейната работа.

(2) Комисията разглежда подадените молби-декларации, взема решения за включване или невключване на гражданите в картотеката, определя степента на жилищната нужда на отделните лица и семейства по групи и подгрупи съгласно чл. 6.

(3) Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се актуализира всяка година към 31 октомври.

(4) Решението на Комисията се съобщава и обжалва по реда на Закона за административното производство.

Чл. 9. Гражданинът остава картотекиран като нуждаещ се от жилище и когато:

1. е повикан на срочна военна служба;
2. учи в друго населено място или извън страната.

Чл. 10. (1) Гражданите, картотекирани по реда на тази Наредба и наемателите на общински жилища са длъжни, при промяна на условията по чл. 5 да уведомят писмено Общината в едномесечен срок, чрез подаване на нова декларация.

(2) Лицата по предходната алинея, които започват индивидуално или групово жилищно строителство или са включени в жилищностроителни кооперации, уведомяват писмено Общината в едномесечен срок от издаване на разрешението за строеж.

Чл. 11. (1) Изваждат се от картотеката:

1. придобилите имоти по чл. 5, ал. 1, т. 1 и 2;
2. включените в строителство по чл. 10, ал. 2.

(2) Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл. 5, ал. 1, чл. 6 и чл. 10, ал. 2, носят отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс, без право на повторно картотекиране.

(3) Решението за изваждане от картотеката се взема от Комисията по чл. 8 с квалифицирано мнозинство и се съобщава на заинтересованите лица.

Чл. 12. Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване в общинско жилище, се съхраняват до 3 години.

Чл. 13. (1) Въз основа на определената за годината поредност по групи и подгрупи, Комисията по чл. 8 изготвя списък на крайно-нуждаещи се граждани.

(2) Списъкът по ал. 1 се обявява в Центъра за информация и обслужване на гражданите.

Чл. 14. (1) Настаняването на гражданите в общински жилища става по утвърдения списък.

(2) При изготвянето на нов списък за последващи години, гражданите, картотекирани и неполучили жилища се включват в началото на новия списък като се спазват групите и подгрупите по чл. 6.

(3) Настаняването на гражданите, включени в списъка по чл. 13 се извършва от кмета на общината.

(4) При възникнала необходимост, за осигуряване на специалисти в бюджетната сфера и/или в специализираните звена на територията на общината като: общинска болница, полиция, съд, прокуратура и др., кметът на общината може да настани в общинско жилище лице, извън списъка по чл. 13, по предложение на Комисията по чл. 8, ако са налице две задължителни обстоятелства:

1. Да има свободно общинско жилище;

2. Ръководителят на специализираното звено да е декларирал писмено необходимостта от съответния специалист.

(5) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем, в който се определят: обекта, страните, реда за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на наемателя и наемодателя, наемната цена, отговорността при изпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

Чл. 15. (1) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

1. на едночленно, двучленно и тричленно семейство – едностайно жилище;
2. на четиричленно семейство – двустайно жилище;
3. на семейство с пет и повече членове – тристайно жилище;

(2) Право за настаняване в жилище над нормите по предходната алинея имат семейства (домакинства), в които някои от членовете страдат от заболявания, посочени в списък на Министерството на здравеопазването. Правото се установява с документ, издаден от ТЕЛК.

(3) Не се считат за стаи кухните, коридорите и другите спомагателни помещения.

Чл. 16. В едно жилище се настанява само едно семейство. По изключение, в едно жилище могат да бъдат настанени двама или повече наематели, членове на различни семейства, с тяхно изрично съгласие.

Чл. 17. Преди издаване на настанителната заповед, гражданите подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 5, чл. 6 и чл. 10, ал. 2. Настъпилите промени се вземат предвид при настаняването.

Чл. 18. (1) Заповедта по чл. 14 се издава за свободни жилища, както и за новопостроени жилища, за които е издадено писмено разрешение за ползване по установения ред.

(2) Заповедта има действие за всички членове от семейството на настанения.

(3) Заповедта се връчва по реда на Гражданския процесуален кодекс и влиза в сила от датата на фактическото предаване на жилището. За дата на фактическото предаване се счита датата на подписване на приемателно-предавателния протокол.

(4) Ако настаненото лице, в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта, не се настани в жилището, органът, издал заповедта може да я отмени.

Чл. 19. (1) Наематели на общински жилища за отдаване под наем могат, със съгласието на органа по настаняването, да заменят наеманите жилища при спазване на нормите за жилищна задоволеност след нотариално заверено съгласие на заместителите. Замяната се одобрява със заповед на кмета на общината.

(2) При промяна на обстоятелствата по чл. 15, кметът, със своя заповед, може да извърши замяна на наеманите жилища с цел съблюдаване изискванията за нормите за жилищно задоволяване.

Раздел III

Настаняване под наем в общински резервни жилища

Чл. 20. (1) Общински резервни жилища са жилищата, предназначени за временно настаняване под наем за срок не по-дълъг от две години на лица:

1. жилищата, на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии;

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

(2) С решение на Общинския съвет в резервни жилища могат да бъдат настанени кмета на общината, заместник-кметове и кметове на населени места ако не притежават жилище в района на общината – за времето, през което заемат съответната длъжност.

(3) В резервните жилища могат, по изключение, да бъдат настанявани семейства и лица, постъпващи на работа в общината, ако нямат собствен жилищен фонд за срока по ал.1.

Чл. 21. Настаняването в резервните жилища се извършва със заповед на кмета на общината, след установяване, че лицата по предходния член или членовете на семействата им не притежават в района на общината друго жилище или вила, годни за постоянно обитаване.

Чл. 22. Резервните жилища не могат да се отдават под наем на други нуждаещи се семейства и лица.

Раздел IV **Прекратяване на наемни правоотношения** **и освобождаване на общински жилища**

Чл. 23. (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена или консумативните разноски за повече от 3 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 ведомствени жилища;

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 органа, издал настанителната заповед. В заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срока за освобождаване 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 правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище.

(5) Заповедта по ал. 2 може да се обжалва пред Окръжния съд по реда на Закона за административното производство. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

Чл. 24. Освобождаването на общински жилища, които се държат без правно основание се извършва по реда на чл. 65 от Закона за общинската собственост.

ГЛАВА ВТОРА

Раздел I

Определяне наемни цени на общинските жилища

Чл. 25. Настоящият ред се прилага за определяне наемната цена на общински жилища или части от тях, предназначени за настаняване на нуждаещи се граждани, които отговарят на условията по Глава първа от тази Наредба.

Чл. 26. Наемната цена се определя за един квадратен метър полезна площ, съобразно зоната, в която попада жилището.

Чл. 27. Основната месечна наемна цена на 1 кв. м. полезна площ се определя с решение на ОбС и може да се актуализира по реда на приемането.

Чл. 28. Когато наетата жилищна площ от едно семейство (домакинство), ако членовете му отговарят на условията за ползване на общинско жилище, е над нормите по чл. 15, ал. 1, разликата за всеки квадратен метър над тази норма се заплаща по пазарна наемна цена, определена с решение на Общинския съвет, в двоен размер, за периода до настаняване в жилище, съответстващо на изискванията на чл.15.

Чл. 29. (1) Месечната наемна цена на жилища, ползвани от двама или повече наематели, членове на различни семейства (домакинства), се определя от жилищната площ, която ползват отделните наематели и равен дял от спомагателните площи.

(2) Когато общинско жилище се ползва от възходящи или пълнолетни низходящи на починали наематели, до издаване на настанителна заповед се заплаща наем по чл. 27, ако отговарят на условията по чл. 5.

Чл. 30. Общинският съвет коригира основната наемна цена:

1. по предложение на кмета на общината;
2. по собствена инициатива.

ТРЕТА ГЛАВА

Раздел I

Общински жилища за продажба

Чл. 31. Общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават след решение на Общинския съвет на:

1. наематели, настанени в тях по административен ред;
2. правоимащи по Закона за уреждане жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;
3. лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на Глава трета от Закона за общинската собственост;
4. други лица, след провеждане на търг или конкурс, по реда на Наредбата по чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост.

Чл. 32. Продават се с предимство общински жилища:

1. намиращи се в сгради, етажна собственост, в които повече от 2/3 от обектите са собственост на физически или юридически лица;
2. обитавани от правоимащи спестители, включени в списъка по чл. 7 от ППЗУЖВМЖСВ;
3. намиращи се в сгради с изтекъл срок на овехтяване.

Чл. 33. (1) Не могат да се продават:

1. резервните жилища;

2. жилища в сгради върху терени, които подлежат на принудително отчуждаване по реда на Глава трета от Закона за общинската собственост;

3. жилища, в които са настанени две или повече семейства, които не образуват домакинство, при липса на нотариално заверено съгласие на настанените лица;

4. жилища в сгради без режим на застрояване, след изследване на възможността за промяна на регулационните и застроителни планове.

(2) Жилищата по предходната алинея не могат да се заменят с имоти, собственост на физически или юридически лица.

Чл. 34. (1) Наемател на общинско жилище може да го закупи, ако са налице следните условия:

1. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, установени в Глава първа от настоящата Наредба;

2. да е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед не по-малко от една година без прекъсване;

3. да отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл. 15, ал. 1 от Наредбата;

4. да обитава общинско жилище, предназначено за продажба;

5. да е подал писмена молба за закупуване на жилището до кмета на общината.

(2) Наематели на общински жилища, които са правоимащи по ЗУЖВГМЖСВ, включени в окончателен списък по чл. 7 от Правилника за прилагане на закона, могат да закупят жилището, в което са настанени, без да отговарят на условията по т. 2 от предходната алинея.

(3) Могат да закупят общинско жилище и наематели, които в рамките на срока по ал.1, т.2 са сменили общинско жилище с цел съблюдаване условията на чл.15 или други причини.

Чл. 35. Не могат да закупуват общински жилища наематели, които:

1. не са регистрирани с постоянен адрес в гр. Козлодуй;

2. са закупували веднъж общинско жилище, както и обезщетени собственици на отчуждени за общински мероприятия имоти, прехвърлили правата си или жилищата на свои близки;

3. срещу които тече съдебна или административна процедура за прекратяване на наемните правоотношения.

Чл. 36. Жилища, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство, при писмено нотариално заверено съгласие помежду им, могат да се продават на едно от семействата или в съсобственост.

Чл. 37. (1) Продажбата на общински жилища по чл. 30, т. 1 се извършва по писмена молба на наемателите до кмета на общината. Към молбата се прилагат заповед за настаняване и декларация за семейно и имотно състояние.

(2) Комисията по чл.8 проучва налице ли са условията за продажба, описани в чл. 31, 32, 33, 34 и 35 от Наредбата и внася протокол за одобрение от кмета.

(3) Въз основа на одобреното становище на Комисията по ал. 2, кметът на общината възлага на лицензиран оценител да изготви пазарна оценка на имота, която се внася за одобрение в ОбС с предложението за продажба.

(4) Решението за продажба на общински жилища или отказ за продажба се взема от Общинския съвет, след предложение от кмета на общината или упълномощено от него лице. Преписката се окомплектова с:

1. молба до кмета на общината за закупуване на жилището и декларация за семейно и имотно състояние от наемателя;

2. настанителна заповед;

3. становище от Комисията по жилищна политика;

4. акт за общинска собственост;

5. скица на имота от действащия ЗРП;

6. оценка от лицензиран оценител.

(5) Такса от купувача за изготвяне на оценката, при отказ за закупуване, не се възстановява.

(6) След решение на ОбС, кметът на общината издава заповед, в която се посочват: вида и адреса на жилището, името на купувача, цената и другите дължими плащания, както и начина и срока на плащане. Последният не може да бъде по-дълъг от един месец от датата на връчване на заповедта. Заповедта се връчва на купувача срещу подпис.

(7) Когато плащането не се извърши в определения срок, заповедта се отменя от кмета на общината и преписката за продажба се прекратява.

(8) След като купувачът извърши в срок плащането на цената и на дължимите данъци, такси и режийни разноски, се изготвя проект на договор за продажба в три екземпляра.

(9) Договорът се подписва от кмета на общината и от купувача. Продажбата се счита за извършена от датата на подписване на договора.

(10) Договорът за продажба се вписва от Общината при съдията по вписванията към Районен съд - Козлодуй като таксата за вписване е за сметка на купувача. Един екземпляр от нотариално вписания договор се връчва на купувача след отписване на имота от актовете книги за общинска собственост.

Допълнителни разпоредби

§ 1. По смисъла на тази Наредба:

- "семејство" са съпрузите и ненавършилите пълнолетие техни деца ако не са встъпили в брак.

- "младо семејство" е семејство, в което и двамата съпрузи не са навършили 35 години към датата на решението на Комисията по чл. 8, ал. 1 от Наредбата.

- "домаќинство" са съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братята и сестрите, които не са встъпили в брак.

- "самотни родители на непълнолетни деца" са родители, които поради вдовство, развод или несклучване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

- "полезна площ на жилището" е сумарната площ на всички помещения в него, мерени по вътрешните зидарски очертания на стените и цялата площ на балкони и тераси, с изключение на площта от оградящите и разпределителните стени на жилището и площта на складовите помещения – мазе, барака и таван.

- "жилищна площ" е сбора от площите с основно предназначение – дневни, спални, детски стаи и столови (без кухни – столови), измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи – стени и колони.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. (1) Ако общинско жилище е реално поделяемо, съгласно строителните правила и норми, на всеки един от наемателите може да бъде продадена заеманата от него част, като отделен жилищен имот. Продажбата се извършва след преустройство на жилището по установения ред.

(2) Искането за извършване на преустройство по ал. 1 се подава от името на Общината, като разходите са за сметка на наемателите.

§ 2. За членовете на семействата (домакинствата) на бившите собственици на отчуждени сгради, които от отчуждаването им ги обитават, се прилагат разпоредбите на наематели на общински жилища, предназначени за отдаване под наем ако в жилищата, предоставени в обезщетение, не е предвидена жилищна площ за тях.

§ 3. Лицата, които владеят общински жилищен имот без законно основание, заплащат пазарна наемна цена до освобождаване на имота.

§ 4. (1) Допълване и видоизменение на настанителна заповед се допуска:

1. при смърт на титуляр, когато няма други членове на семейството му, в полза на пълнолетни роднини по права или съребрена линия до втора степен, които са живели непрекъснато в едно домакинство с него в продължение на две и повече години;

2. когато титуляр направи доброволно, нотариално заверено искане за допълване с имената на негови пълнолетни деца, ако няма такива – на други роднини по права или съребрена линия, с които съжителства непрекъснато в едно домакинство в продължение на две и повече години и които полагат грижи за него.

(2) Лицата по предходната алинея следва да отговарят на условията по чл. 5 от Наредбата и да са картотекирани като нуждаещи се в Общината.

(3) За всички останали случаи се прилага общия ред за настаняване.

§ 5. Тази Наредба се издава на основание чл.45А от Закона за общинската собственост и се именува Наредба №7 за реда и условията за отдаване под наем и продажба на общински жилища в община Козлодуй.

§ 6. Изпълнението на Наредбата се възлага на кмета на Община Козлодуй.

§ 7. Настоящата Наредба е приета с Решение № 408, Протокол № 25 от заседание на Общински съвет - Козлодуй, проведено на 07.12.2005 година и влиза в сила в едномесечен срок от датата на приемането.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ, КОЗЛОДУЙ

**ПРЕДСЕДАТЕЛ /п/
ВЕНЦИСЛАВ ГОРАНОВ**