ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ДОЛНИ ДЪБНИК
ОБЩИНА ДОЛНИ ДЪБНИК

Н А Р Е Д Б А

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

Приета с Решение №163 от 06.07.2005 г.,
допълнена с Решение №194 от 27.03.2013г. на Общински Съвет Долни Дъбник

ГЛАВА ПЪРВА
ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1. С тази наредба се определят условията и редът за установяване на жилищни нужди за настаняване под наем и продажба на жилища, собственост на Община Долни Дъбник. С наредбата се определят и конкретните правомощия на Кмета на Общината.

Чл.2. Кметът на Общината организира, ръководи и контролира стопанисването и управлението на общинските жилища и на незастроените парцели, предназначени по застроителния и регулационен план за жилищно или вилно строителство.

Чл.3. (1) Жилищата собственост на Община Долни Дъбник по своето предназначение са:

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

Чл.4. (1) Предназначението на жилищата по чл.42, ал.1 от Закона за общинската собственост се определят по видове с решение на общинският съвет по предложение на кмета на общината.

(2) Жилища за отдаване под наем са новопостроените и наличните свободни жилища, определени с решението на Общинския съвет.

ГЛАВА ВТОРА

Условия и ред за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища

Чл. 5. По реда на тази глава се извършва настаняване в жилища предназначени за отдаване под наем, ведомствени и резервни.

РАЗДЕЛ ПЪРВИ
Жилища за отдаване под наем

Чл. 6. (1) В жилищата за отдаване под наем се настаняват нуждаещи се от жилище 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;

2. не притежават жилищен или вилен урегулиран поземлен имот в района на населеното място, в което живеят или в районите на населени места от 0, I и II функционален тип, имоти в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях, земи до 10 км от морската брегова ивица;

3. не са прехвърляли имоти пот.1 и 2 на други лица след 13 март 1990 г. с изключение на прекратяване на съсобственост или дарения в полза на държавата, общината или организация с идеална цел;

4. не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденти, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни и вилни имоти извън тези по т.1 и 2, фабрики, работилници, магазини, складове, ателиета и други основни и оборотни фондове на обща стойност, по-голяма от 2/3 от цената, определена съобразно критериите, установени в глава седма от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост, на жилище, съответстващо на нуждите за жилищна задоволеност, определена с нормите по чл. 18;

5. една четвърт от общия годишен доход на гражданите и техните семейства не може да покрие разхода за пазарната наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите му, съгласно нормите за жилищно задоволяване, определени с чл. 18;

6. имат адресна регистрация в населеното място, най – малко 5 години;

7. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение не е прекратявано по чл.46, ал.1, т.1, 3 и 4 от Закона за общинската собственост, освен ако са изтекли повече от 2 години от освобождаване на жилището;

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

(3) *(нова - Решение №194 от 27.03.2013г.)* При възникнала необходимост Кмета на общината може временно да настани наемател по пазарни цени в свободно общинско жилище по чл.45а, ал.3 от ЗОС, но за не по-дълъг срок от 3 месеца.

Чл. 7. (1) Стойността на притежаваното имущество по чл. 6, ал. 1, т. 4 се определя, както следва:

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

2. за земеделските земи - по Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи; за жилищни и вилни имоти извън тези по чл. 6, ал. 1, т. 1 и 2 - съобразно критериите, установени в глава седма от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост;

3. за дялово участие в търговски дружества - в размер 50 на сто от цената на придобиването;

4. за фабрики и други обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения - по оценки, извършени от лицензирани експерти съгласно Наредбата за оценка на обектите, подлежащи на приватизация;

5. за акции, котирани на фондовата борса - по пазарната им цена.

(2) Оценките на притежаваното недвижимо имущество по ал. 1 се извършват от лицензиран оценител.

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

Чл. 8. (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл. 6, се подреждат 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 собствеността върху одържавени недвижими имоти и по други закони за възстановяване на собствеността;

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

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

4. семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне;

5. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл.18

(2) Заемането на помещенията по ал. 1, т. 2 и 3 е основание за еднократно установяване и степенуване на жилищната нужда на обитателите. Повторното им обитаване от други наематели 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. семейства с две и повече деца;
2. самотни родители на непълнолетни деца;
3. семейства, в които един от членовете е с призната I и II група инвалидност;
4. млади семейства;
5. семейства или лица, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия.

Чл. 9. (1) В град Долни Дъбник се съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл. 6.

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

1. броят, трите имена, възрастта и продължителността на адресната регистрация на членовете на семейството;
2. 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;
3. извършени сделки с недвижими имоти по чл. 6, ал. 1, т. 3;
4. притежавано имущество по чл. 6, ал. 1, т. 4;
5. 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.;
6. данни за предишни вписвания в картотеките.

(3) По решение на общинския съвет картотеки на нуждаещи се от жилища граждани могат да се съставят и поддържат и в кметствата.

Чл. 10. (1) Кмета на общината назначава комисия за картотекиране на нуждаещите се граждани, в които се включват служители от общинската администрация (технически специалисти, юристи, лекари и др.) и одобрява правила за тяхната работа.

(2) Комисиите по ал. 1 разглеждат в двумесечен срок подадените молби и декларации, вземат решение за включване или невключване на гражданите в картотеките и определят степента на жилищната нужда на отделните семейства (лицата) по групи и подгрупи съгласно чл. 8.

(3) Решението на комисията се съобщава и се обжалва по реда на Закона за административното производство.

Чл. 11. 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;
3. работи в друго населено място или извън страната.

Чл. 12. (1) Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни при промяна на данните по чл. 9, ал. 2, т. 1 и 2 и на условията по чл.6 да уведомят в едномесечен срок писмено общината чрез попълване на нова декларация.

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

(3) При предоставяне на ведомствено жилище или жилище на търговско дружество за настаняване или закупуване на картотекиран гражданин ведомството, съответно

търговското дружество, уведомява в едномесечен срок общината по местоживеене на работника или служителя.

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

1. придобилите имоти по чл. 6, ал. 1, т. 1 и 2;
2. включените в строителството по чл. 12, ал. 2;
3. настанените в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл. 18.

(2) Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл. 6, ал. 1, чл. 8, чл. 9, ал. 2, т. 1, 2 и 6 и чл. 12, ал. 2, носят отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от 5 години.

(3) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл. 10. Решението се съобщава и се обжалва по реда на Закона за административното производство.

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

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

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

(3) При изготвяне на списъка по ал. 2 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.

(4) Проектосписъкът по ал. 2 се обявява до 20 януари на определеното за целта място в общината. В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка.

(5) Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от кмета на общината. Утвърденият от него списък може да се обжалва пред общинския съвет в 7-дневен срок от утвърждаването му. Общинският съвет се произнася по жалбите на следващото си заседание, но не по-късно от 1 месец след изтичане на срока за обжалване, и решението му е окончателно.

Чл. 16. (1) Жилищата за настаняване на гражданите, включени в списъка по чл. 15, ал. 2, се определят по нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 18.

(2) Настаняването на гражданите от списъците по чл. 15, ал. 5 и 6 продължава и след приключване на календарната година до утвърждаването на нови списъци за следващата година.

(3) Гражданите, включени в списъците от предходната година и неполучили жилища, се включват в началото на списъка през текущата година при спазване на установената поредност, освен ако има промяна на условията по чл. 6, на групите по чл. 8 и на данните по чл. 9.

(4) Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината. В заповедта за настаняване се посочват местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице и броя на членовете на семейството му. Заповедта за настаняване се издава на името на пълнолетен член от семейството – български гражданин и се отнася за всички членове на семейството.

(5) Преди издаване на настанителната заповед гражданите подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 6, 8 и 9. Настъпилите промени се вземат предвид при настаняването.

(6) В едно жилище се настанява само едно семейство. Две или повече семейства могат да се настаняват по изключение в едно жилище само с тяхно изрично писмено съгласие, ако жилището е по-голямо от нормите на чл. 18.

(7) Въз основа на настанителната заповед кметът на общината сключва писмен договор за наем, в който се определят: редът за предаване и приемане на имота; правата и задълженията на наемателя и наемодателя; наемната цена; срокът; отговорността при неизпълнение; поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

Чл. 17. (1) Гражданите, настанени под наем в жилища по чл. 42, ал. 1, т. 1 от закона , представят ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл.6, ал. 1, чл. 8 и 9.

(2) При изменение на данните и условията по чл. 8 и 9, водещо до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл. 18, наемателите се пренастаняват в други жилища.

Чл. 18. (1) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

1. на едночленно семейство - до 25 кв. м жилищна площ;
2. на двучленно семейство - до 40 кв. м жилищна площ;
3. на тричленно и четиричленно семейство - до 55 кв. м жилищна площ;
4. на семейство с 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) За задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна жилищна площ (стая) до 15 кв. м:

1. когато член от семейството страда от болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърден от министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице;
2. на млади семейства;
3. на семейство, с което са живели непрекъснато в едно домакинство в продължение на 2 и повече години и продължават да живеят пълнолетни низходящи и възходящи, които не притежават жилищен или вилен имот в страната.

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

Чл. 19. (1) Заповедта по чл. 16, ал. 4 се издава за свободни от наематели жилища, както и за новопостроени жилища, за които е издадено писмено разрешение за ползване по установения ред.

(2) Заповедта се връчва по реда на Гражданския процесуален кодекс и влиза в сила от датата на фактическото предаване на жилището. В съобщението се насрочва датата за фактическото предаване.

(3) Влезлите в сила заповеди се изпълняват от специалиста "Общинска собственост".

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

Чл. 20. При промяна на жилищната нужда, определена съгласно нормите за жилищно задоволяване по чл. 18, на настаненото семейство може да се предостави под наем друго жилище съобразно наличния жилищен фонд.

РАЗДЕЛ ВТОРИ
Ведомствени жилища

Чл. 21. (1) Ведомствените жилища на общината са предназначени да осигурят временно жилищна площ на специалисти, работещи в общинската администрация или в звената, които са на общинска бюджетна издръжка, докато работят в тях, ако те или членовете на семейството им не притежават годни за постоянно обитаване жилище или вила в общината. Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината.

(2) Заповедта се издава, след подадена молба и декларация по чл.10, ал.1, на името на назначения по трудово или служебно правоотношение специалист в общинската администрация или в звено на общинска бюджетна издръжка.

РАЗДЕЛ ТРЕТИ
Резервни жилища

Чл. 22. (1) Наличието на условията по чл.45, ал.1 от Закона за общинската собственост за настаняване в резервните жилища на подали молби нуждаещи се граждани, се установяват от комисия в състав от 3 до 5 члена, назначена от кмета на общината.

(2) Комисията разглежда молбата в седемдневен срок и съставя протокол. При наличие на необходимите условия предлага на кмета на общината да издаде заповед за настаняване или отказ при липса на необходимите условия.

(3) Настаняването се извършва по реда на чл.16, ал.6.

(4) В едномесечен срок след изтичане на срока по чл.45, ал.1 от ЗОС, жилището се изземва по реда на чл.65 от Закона за общинската собственост със заповед на кмета на общината.

(5) По изключение, в случаите по ал.1, след мотивирано предложение от комисията по ал.1, наемното правоотношение може да се продължи за срок не по дълъг от шест месеца, срещу заплащане на пазарна наемна цена.

Чл. 23. Наемните правоотношения се прекратяват по реда на чл.46 от Закона за общинската собственост, а принудителното освобождаване се извършва по реда на чл.65 от Закона за общинската собственост.

Чл. 24. Общински вилни имоти могат да се отдават под наем за задоволяване на специфични нужди, от кмета на общината по реда на Закона за задълженията и договорите, за срок не по дълъг от една година.

ГЛАВА ТРЕТА

Разпореждане с жилища и незастроени жилищни и вилни парцели

Чл.25. (1) Общинският съвет, по предложение на кмета на общината, приема със свое решение списък на общинските жилища определени за продажба, съгласно чл.42, ал.1, т.2 от ЗОС.

Чл.26.(1) Жилищата по чл.25 могат да се продават на:

1. правоимащи по Закона за уреждане на жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищноспестовни влогове;
2. граждани, картотекирани и настанени под наем по реда на глава втора от наредбата;
3. граждани, чиито жилищни имоти се отчуждават по реда на ЗОС;
4. други физически и юридически лица;

(2) Продажбата на жилища на лицата по ал.1, т.4 се извършва след провеждане на търг по глава пета от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Чл.27. (1) Молбите на гражданите за закупуване на жилище по чл.26, ал.1, т.1 и 2 се подават до кмета на общината с приложена към нея декларация по чл.6 от наредбата.

(2) Кметът на общината внася предложение за продажбата в общинския съвет.

Чл.28. (1) Продажбите на общинските жилища се извършват по пазарни цени.

(2) Продажбите се извършват след решение на общинския съвет със заповед на кметът на общината.

(3) Договорите за продажба се сключват от кметът на общината.

Чл.29. (1) След решение на Общинския съвет, кметът на общината извършва:

1. Замени на жилища, собственост на физически и юридически лица със съответни общински жилища – частна общинска собственост.

2. Замяна на незастроени жилищни имоти, собственост на физически и юридически лица, с общински незастроени жилищни имоти.

3. Замени на жилища, собственост на физически и юридически лица с общински нежилищни имоти.

(2) Не се допускат замени на общински жилища или незастроени жилищни парцели с гаражи и нежилищни имоти, собственост на физически и юридически лица.

(3) Замените се извършват по пазарни цени.

(4) Замените трябва да бъдат в интерес на общината.

Чл.30. (1) По предложение на кметът на общината общинският съвет с решение приема списък на общинските парцели, предназначени за жилищно строителство, върху които ще се учредява право на строеж на физически лица за построяване на жилищни сгради.

(2) По предложение на кметът на общината Общинският съвет определя и парцелите - частна общинска собственост, върху които кметът на общината може да учредява право на строеж за жилищни сгради на физически и юридически лица, след провеждане на търг или конкурс по реда на глава пета от наредбата.

(3) Разпорежданията по ал.1 и 2 се извършват при условията и реда на Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Чл.31. За непредвидените в настоящата глава процедури се прилагат условията и реда на Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. По смисъла на тази наредба:

1. **"Жилищен имот"** е жилище (самостоятелна жилищна сграда, етаж или част от етаж), право на строеж или право на надстрояване или пристрояване за жилище, както и вещно право на ползване на жилище.

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

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

4. **"Домакинство"** са съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи, които живеят при тях, както и братята и сестрите им, които не са встъпили в брак.

§ 2. Настоящата Наредба е изготвена на основание чл.45а, ал.1 и чл.47, ал.3 от Закона за общинската собственост.

§ 3. Настоящата Наредбата е приета от Общински Съвет Долни Дъбник с Решение №163 от 06.07.2005 г., **допълнена с Решение №194 от 27.03.2013г.**

§ 4. Настоящата Наредбата влиза в сила 7 дни след датата на приемането и.

ПРЕДСЕДАТЕЛ
НА ОБЩИНСКИЯ СЪВЕТ:
(М. Стойчева)

Вярно с оригинала!

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ДОЛНИ ДЪБНИК
Председател