



ОБЩИНА ЕЛЕНА

НАРЕДБА

ЗА РЕДА И УСЛОВИЯТА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ, НАСТАНЯВАНЕ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Приета с решение № 78 от 18.07.2008 г. на Общински съвет - Елена

ЕЛЕНА 2008 г.

ГЛАВА ПЪРВА

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1 С тази наредба се уреждат редът и условията за: установяване жилищните нужди на гражданите, настаняване под наем в жилища за отдаване под наем, ведомствени и резервни жилища на Община Елена, както и условията и редът за продажбата им.

Чл. 2 Кметът на Община Елена организира, ръководи и контролира прилагането на тази наредба, в съответствие с разпоредбите на ЗОС и решенията на Общинския съвет.

Чл. 3 /ал. 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.

/ал.2/ Ежегодно, в срок до 31 март, с решение на Общинския съвет, по предложение на Кмета на Община Елена се приема списък, в който се определят броя, вида и местонахождението на жилищата във всяка от групите по ал.1.

/ал.3/ При необходимост през текущата година, Общинския съвет може да извършва промени в списъка по предложение на Кмета на Общината .

Чл.4 / ал.1/ Кметът на Общината, чрез сектор „УСКП”, организира, ръководи и контролира управлението на общинските жилищни имоти , предназначени за настаняване под наем, на резервните и ведомствени жилища на Община Елена.

/ал.2/ Кметовете на кметства контролират управлението на общинските жилища, ако на териториите на съответните населени места има такива.

Чл.5 /ал.1/ Настаняването в общински жилища, независимо от основанието, се извършва със заповед на Кмета на Община Елена.

/ал.2/ Въз основа на заповедта се сключва договор за наем на общинско жилище, с който се определят реда за предаването и приемането на жилището, правата и задълженията на наемателя и на Общината, наемната цена, индексацията и срока на договора, поддържането и други условия по наемното правоотношение и др.

/ал.3/ В едно жилище се настанява само едно семейство. Две или повече семейства могат по изключение да бъдат настанявани в едно жилище само с тяхното изрично нотариално заверено писмено съгласие.

Чл. 6 /ал.1/ Наемната цена на общинските жилища се определя по реда на глава VII от тази наредба.

/ал.2/ Когато наетата жилищна площ от едно семейство е над определените с тази наредба нормативи, семейството се настанява в по-малко жилище. Ако няма свободни по-малки жилища , разликата над нормата за жилищна задоволеност се заплаща за всеки квадратен метър в троен размер на установената наемна цена за един квадратен метър полезна площ.

Чл. 7 При частично освобождаване от жилище, в което са били настанени повече от едно семейство, оставащите наематели имат право да наемат освободената част от жилището.

Чл. 8 Наемателите на общински жилища нямат право да ги преотдават на трети лица.

Чл. 9 /ал.1/ Замяна на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти може да се извърши с решение на Общинския съвет по общите правила за замяна на общинска собственост.

/ал. 2/ Не подлежат на замяна по ал. 1:

1. Резервните жилища;
2. Ведомствените жилища на общината;
3. Общинските жилища в сгради, чието основно предназначение е да задоволяват административни, стопански, културни, образователни, здравни и търговски нужди.

ГЛАВА ВТОРА

УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ НУЖДИ НА ГРАЖДАНИТЕ

Чл. 10 /ал.1/ Право да кандидатстват за настаняване в общински жилища от фонд “Настаняване под наем” имат български граждани и техните семейства, когато всички отговарят едновременно на следните условия:

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

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

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

4. не притежават нежилищни имоти, предназначени за търговска или стопанска дейност / фабрики, работилници, магазини, ателиета, складове и др./;

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

6. не са прехвърляли имоти по т. 1, т.2, т.3 и т.4 на други лица в пет годишен срок преди подаване на декларацията по ал.2 с изключение на прекратяване на съсобственост ;

7. не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, земеделски земи, и други основни и оборотни фондове и средства на обща стойност, по-голяма от 2/3 от цената, определена съобразно критериите, установени в глава седма от ППЗДС, на жилище, съответстващо на нормите за жилищна задоволеност по чл. 23 от тази наредба;

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

9. имат настоящ адрес в населеното място, като към момента на картотекиране адресната им регистрация в съответното населено място е без прекъсване за последните 5 години;

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

/ал.2/ Обстоятелствата по чл. 10, ал. 1, т. 1-9 се установяват с декларация на гражданите, към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи всяко едно от декларираните обстоятелства, а по т.10-от комисията по чл. 14.

/ал.3/ Към декларацията служебно се прилага копие от личния регистрационен картон на лицето от служба ГРАО.

Чл. 11 /ал.1/ Стойността на притежаваното имущество по чл. 10, ал. 1, т. 1-7 се определя както следва:

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

2. за земеделските земи – по реда на Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделски земи; за жилищни и вилни имоти извън тези по чл. 10, 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 акции котиран на фондовата борса – по пазарната им цена

/ал.2/ В притежаваното имущество се включват и наличните парични средства, включително и тези по жилищноспестовни влогове и дивиденди.

Чл. 12 /ал.1/ Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл. 10 се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

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

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

3. семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне;

4. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл. 23.

/ал.2/ Заемането на помещенията по ал. 1, т. 1 и 2 е основание за еднократно установяване и степенуване на жилищната нужда на обитателите. Повторното им обитаване от други наематели не поражда право за ново определяне на жилищната нужда.

/ал.3/ При невъзможност да бъде определена група жилищна нужда в случаите, когато не са налице хипотезите на чл.12, ал.1, т.1-4, на лицата се отказва картотекиране, макар същите формално да отговарят на условията по чл.10.

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

/ал.5/ 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.

/ал.6/ В подгрупите подреждането става по годината на картотекиране като се вземат предвид и данните за предишни вписвания в картотеките.

/ал.7/ При равни други условия подреждането на семействата става по низходяща възраст на децата като се дава предимство на тези с деца от различен пол.

Чл. 13 /ал.1/ В общинската администрация се съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията на чл. 10.

/ал.2/ Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на молба-декларация до Кмета на Община Елена по утвърден образец, в която се посочват:

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

2. имотно състояние по чл.10, ал.1,т.1-5;

3. извършени сделки с недвижими имоти ;

4. материално положение по чл.10, ал.1, т.7 и т.8 / общ годишен доход на членовете на семейството, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителните

доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, земеделски земи под аренда и др.

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

6. данни за предишни вписвания в картотеките.

Чл. 14 /ал.1/ Картотекирането на нуждаещите се граждани става от седемчленна комисия, назначена със заповед на Кмета на Община Елена.

/ал.2/ Председател на комисията е зам.кмета на Община Елена. В състава и се включват 5 представители на общинската администрация и 2 общински съветници, определени от Общинския съвет .

/ал.3/ Комисията по ал. 1 разглежда подадените молби-декларации, взема решение за включване или не на гражданите в картотеките и определя степента на жилищната нужда на отделните семейства /лицата/ по групи подгрупи съгласно чл. 12.

/ал.4/ Решението на комисията се съобщава и се обжалва по реда на Административнопроцесуален кодекс.

/ал.5/ Ако в кметствата от община Елена има общински жилища, комисията по ал. 1 разглежда постъпилите молби и декларации за настаняване в тях.

Чл. 15 Комисията по чл.14 извършва и картотекирането по смисъла на чл.2, ал. 1, т. 2 от ЗУЖВГМЖСВ.

Чл. 16 /ал.1/ Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни до 31 декември на всяка календарна година да попълват нова декларация по чл. 13, ал. 2, както и при промяна на условията по чл. 10 през текущата година да уведомят в едномесечен срок писмено Община Елена. В противен случай се счита, че жилищната нужда на лицата е отпаднала и картотеката се архивира.

/ал.2/ Изваждат се от картотеката лицата, неотговарящи на условията по чл. 10 от настоящата наредба и настанените в общинско жилище. Изваждането става с решение на комисията по чл. 14.

Чл. 17 Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите съответните обстоятелства, носят отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс и не подлежат на ново картотекиране.

Чл. 18 Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват 5 години след изваждането им от картотеката.

Чл. 19 /ал.1/ Въз основа на определената към 31 декември на предходната година поредност по групи и подгрупи, комисията по чл. 14 изготвя проект на годишен списък на картотекираните граждани за настаняване в общински жилища под наем.

/ал.2/ Проектосписъкът по ал. 1 се обявява до 20 февруари в Община Елена. В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка.

/ал.3/ Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от Кмета на Община Елена. 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.

/ал.4/ Поредността на картотекираните граждани в окончателния годишен списък не се променя в течение на годината, освен при условията на чл. 17 служебно от комисията по чл. 14 с протокол.

Чл. 20 /ал.1/ Поредността по групи и подгрупи на картотекираните гражданите се актуализира всяка година, при положение че същите са изпълнили задълженията си по чл. 16, ал.1.

/ал.2/ Промените по ал. 1 се отразяват при изготвяне на списъка по чл. 19 за следващата година.

Чл. 21 /ал.1/ При придобиване или освобождаване на общински жилища за настаняване под наем, въз основа на годишния списък, нормите за жилищно задоволяване, броя и вида на жилищата, които ще се разпределят, комисията по чл. 14 изготвя проект на списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

/ал.2/ Проектът се обявява в Информационния център на община Елена. В 7-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка.

/ал.3/ Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едноседмичен срок от Кмета на Община Елена, който одобрява окончателен списък на картотекираните граждани, които ще бъдат настанени в общински жилища под наем.

Чл. 22 /ал.1/ Жилищата за настаняване на гражданите, включени в списъка по чл. 19 се определят по нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 23.

/ал.2/ Настаняването на гражданите от списъка по чл. 19 продължава и след приключване на календарната година до утвърждаването на нови списъци за следващата година.

Чл. 23 /ал.1/ Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

1. на едночленно семейство – до 45 кв. м. полезна площ;
2. на двучленно семейство – до 55 кв.м. полезна площ
3. на тричленно семейство – до 65 кв. м полезна площ;
4. на четиричленно семейство – до 75 кв. м полезна площ;
5. на семейство с 5 и повече членове – 85 кв. м полезна площ.

/ал.2/ При определяне на необходимата полезна площ се взема в предвид и детето, което ще се роди.

/ал.3/ При настаняване в общинско жилище е допустимо надхвърляне на нормите на жилищно задоволяване до 5 кв. като за същите се заплаща наемна цена в троен размер.

Чл.24 Преди издаване на настанителната заповед гражданите подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 10, 12, 13. Настъпилите промени се вземат предвид при настаняването.

Чл. 25 /ал.1/ Настанителната заповед се издава за свободни от наемателите жилища, както и за новопостроени жилища за които е издадено писмено разрешение за ползване по установения ред.

/ал.2/ Заповедта има действие за всички членове на семейството на настанения.

/ал.3/ Заповедта се връчва по реда на Административно процесуалния кодекс и влиза в сила от датата на подписването на договора за наем.

/ал.4/ Влезлите в сила заповеди се изпълняват от „сектор УСКП”.

/ал.5/ Ако настаненото лице в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта не заеме жилището, Кметът на Община Елена може да я отмени.

Чл. 26. Когато поради намаляване на броя на членовете на семейството същото не покрива нормите за настаняване, в едномесечен срок, а в случай на смърт – в тримесечен срок, наемателите подават молба за настаняване в друго жилище съобразно нормите на чл. 23, придружена от декларация за обстоятелствата по чл.10. Настаняване се извършва ако всички членове на семейството/домакинството отговарят на условията по чл.10.

Чл. 27. В случай, че наемателите не направят искане в сроковете по чл.26, органът по настаняване издава служебно настанителна заповед за жилище, отговарящо на нормите за настаняване. Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта се отменя, а наемното правоотношение за заеманото дотогава жилище се прекратява.

ГЛАВА ТРЕТА

ОБЩНСКИ ЖИЛИЩА ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДНИ С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл. 28 /ал.1/ В общинските жилища за настаняване под наем се настаняват:

1. лица с жилищни нужди, установени по реда на глава втора;
2. наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство , надстройкаване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция;
3. лица, жилищата на които се възстановени на бившите им собственици по реда на чл.7 от ЗВСВОНИ.

/ал.2/ Обстоятелствата по чл. 43, т. 3 от ЗОС, налагащи настаняването в общинско жилище под наем се установяват с представяне от нуждаещите се на заверен препис от съдебно решение по чл. 7 от ЗВСВОНИ, представляващ основание за изваждането им от заеманото до момента жилище.

Чл. 29 /ал.1/ Наемателите, настанени под наем по реда на чл. 43 от ЗОС представят ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл. 10, чл.12 и чл.13.

/ал.2/ При изменение на данните и условията по чл. 12 и чл. 13, водещи до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл. 23, наемателите се пренастаняват в други жилища.

Чл. 30 /ал.1/ В жилищата за настаняване под наем могат да се настаняват и специалисти, работещи в бюджетни звена, чиито функции са от важно значение за развитието на Общината, докато са на работа в тях, ако те и членовете на семейството им не притежават в гр. Елена или съответното населено място жилище или вила, годни за постоянно обитаване настанени по този член, след решение на Общинския съвет.

/ал.2/ Искането се прави с мотивирано предложение на ръководителя на бюджетното звено до Кмета на община Елена.

/ал.3/ Въз основа на искането Кметът на Общината внася предложение в Общинския съвет с което се конкретизира броя, вида и местонахождението на жилищата.

/ал.4/ Въз основа на решението на Общинския съвет Кметът на Общината издава заповед за настаняване. Заповедта и последващият договор са в сила, докато лицето е на работа в съответното бюджетно звено.

Чл. 31 В жилищата за настаняване под наем по предложение на Кмета на Община Елена, след решение на Общинския съвет могат да се настаняват временно български и чуждестранни граждани, работещи в значими за Община Елена области.

Чл. 32 /ал.1/ В заварените случаи със собственици на имоти, отчуждени по реда на чл. 98 от ЗТСУ /отм./, които са настанени по реда на чл.22 от ЗНО /отм./ в общински жилища за настаняване под наем при условията на действащото към момента на отчуждаването законодателство за срок до обезщетяването им с жилищен имот.

/ал.2/ Лицата по ал. 1 са длъжни в едномесечен срок от датата на предаване на жилището, с което са обезщетени, да освободят заеманото общинско жилище.

Чл. 33 /ал.1/ Наемателите на общински жилища, настанени по чл. 28, ал.1,т.1 могат да предлагат да заменят помежду си жилищата, в които са настанени, при спазване на нормите по чл. 23.

/ал.2/ Замяната се извършва със заповед на Кмета въз основа на молба с нотариално заверени подписи от заинтересованите страни.

/ал.3/ Не се допуска принудително изпълнение на заповед за замяна. В случай, че замяната не бъде извършена в едномесечен срок от връчване на заповедта, тя се счита за отменена.

Чл. 34 /ал.1/ Когато на територията на общината няма граждани, отговарящи на условията на чл. 43 и 45 от ЗОС, свободните жилища могат да се отдават под наем на други лица.

/ал.2/ По предложение на Кмета на Община Елена, Общинският съвет утвърждава списък на жилищата, които могат да се отдават под наем на трети лица, в рамките на приетия по чл.3, ал. 2 списък на общинските жилища за отдаване под наем.

/ал.3/ Жилищата по предходната алинея се отдават под наем чрез явен търг.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

НАСТАНЯВАНЕ В ЖИЛИЩА ОТ ФОНД "ВЕДОМСТВЕН"

Чл.35. В жилищата от фонд "Ведомствен" се настаняват временно до прекратяване на трудовите им правоотношения, служители в администрацията на Община Елена, ако те или членовете на техните семейства не притежават жилище или вила, или идеални части от такива имоти на територията на общината, освен когато същите са освидетелствани по реда на чл.195 от ЗУТ.

Чл.36. /ал1./ Жилищна нужда се установява по условията и реда, определени в Глава II на тази наредба.

/ал.2/ Служителят от общинската администрация, водещ картотеката по чл.13 води отделна картотека, само за общинските служители.

/ал.3/ Комисията по чл.14 изпълнява ролята и на вътрешноведомствена комисия по вземане на решение за картотекиране на общинските служители и на определяне на степента на жилищната нужда.

Чл.37. Наемните правоотношения се прекратяват с прекратяването на трудовите правоотношения на общинския служител.

Чл.38. /ал.1/ От ведомствения общински жилищен фонд могат да бъдат определени, със заповед на Кмета на Община Елена жилища за настаняване на гости на Общината за пренощуване.

/ал.2/ Редът и начинът на ползване на тези жилища се определя със заповед на Кмета на Общината.

ГЛАВА ПЕТА

НАСТАНЯВАНЕ В ЖИЛИЩА ОТ ФОНД "РЕЗЕРВЕН"

Чл.39./ ал.1/ В резервните жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от две години лица с настоящ адрес в гр. Елена или съответното населено място и непрекъснатата адресна регистрация не по-малко от една година, когато:

1. жилищата им са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии, или са застрашени от самосрутване;
2. в семействата им са налице остри социални и здравословни проблеми.

/ал.2/ Право да кандидатстват за настаняване в жилища от фонд "Резервен" имат български граждани, при които освен предпоставките по ал.1 са налице и следните обстоятелства:

1. не притежават друго жилище, вила или реално обособена част от такива имоти;

2. не са носители на ограничено вещно право на ползване върху жилищен или вилен имот или реално обособена част от такива имоти, както и да не са извършвали отказ от учреденото, отстъпено или запазено в тяхна полза право на ползване след откриване на предпоставките по ал.1 за настаняване в жилище от фонд "Резервен";

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

4. ¼ от общия годишен доход на семейството/домакинството не може да покрие разхода за годишна пазарна наемна цена за жилище съответстващо на нормите за жилищна задоволеност;

/ал.3/ За установяване на горните обстоятелства кандидатите за настаняване подават молба-декларация по чл.13, ал.1.

/ал.4/ Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите съответните обстоятелства, носят отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс и не подлежат на картотекиране по общия ред.

Чл.40. /ал.1/ Обстоятелствата по чл.45, ал.1, т.1 от ЗОС се установяват от комисия в състав:

1. Председател: Председателят на комисията по чл.14, ал.1;

2. Членове: Експерти от дирекции „УТАБ”, „ФБУС”, „ХД” и „ССИ И ЗН при БАК”.

3. Кмет на населеното място или кметски заместник, ако са засегнати граждани на общината, живеещи извън гр. Елена, както и привлечени външни експерти в зависимост от конкретния случай.

Персоналният състав на комисията се определя със заповед на Кмета на Община Елена и той е постоянен до издаването на нова заповед.

/ал.2/ При настъпване на обстоятелство по чл.45, ал.1, т.1 от ЗОС, комисията се свиква в срок от 24 часа от нейния председател, а при негово отсъствие от който и да е неин член.

/ал.3/ Комисията по ал.1 извършва оглед на място, ползва констатациите на специализирани органи и след събирането на всички необходими данни, изготвя констативен протокол, който се внася в комисията по чл.14, ал.1 за преценка на обстоятелствата по чл.39, ал.2 и решение.

/ал.4/ За решението си комисията по чл.14, ал.1 изготвя протокол, който внася с предложение до Кмета на Общината за настаняване на нуждаещите се в конкретно жилище

Чл.41. /ал.1/ Обстоятелствата и жилищната нужда по чл.45, ал.1, т.2 от ЗОС се установяват от комисията по чл. 14, ал.1 от тази наредба.

/ал.2/ Комисията изготвя констативен протокол, който внася с предложение до Кмета на Община Елена за настаняване на нуждаещите се в конкретно жилище.

/ал.3/ Обстоятелствата по чл. 45, ал.1, т.2 от ЗОС, налагащи настаняване в резервно общинско жилище, могат да бъдат само такива, че непосредствено да заплашват живота и здравето на нуждаещите се.

/ал.4/ Ако след изтичане срока на настаняване по ал.2 наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище по общия ред по предложение на комисията по чл.14 до Кмета на Общината, след решение на Общинския съвет, на

същия може да бъде издадена постоянна настанителна заповед за жилище от фонд “Настаняване под наем”.

Чл. 42. /ал.1/ Резервния общински жилищен фонд задължително разполага по всяко време с минимум две незаети, самостоятелни жилища, за критични нужди. Този баланс може да бъде нарушен само при тежки, масови природни стихийни бедствия или аварии за срок не по-дълъг от два месеца.

/ал.2/ Комисията по чл. 14 /ал.1/ прави предложенията, съобразявайки се с разпоредбите на предходната алинея.

/ал.3/ При необходимост, при настаняване в общински жилища от фонд “Резервен”, могат да не се спазват нормите за жилищно задоволяване, определени с чл. 23 /ал.1/ от тази наредба.

/ал.4/ Не се допуска настаняване в общински резервни жилища на лица, чиито собствени жилища са станали негодни за използване поради естествено износване, застрашени са от самосрутване, вредни са в санитарно-хигиенно отношение или загрозяват околната среда и поради това, че не могат да се поправят или заздравят, подлежат на премахване по реда на чл.195 от ЗУТ .

Чл.43. /ал.1/ С решение на Общинския съвет в резервни жилища, при спазване на изискванията на чл.45, ал.2 от ЗОС, могат да бъдат настанявани за срока на мандата им кметове, заместник кметове и кметски наместници, при условие, че нямат собствено жилище в населеното място, където е местоработата им ./отм. – чл.45, ал.2 от ЗОС/

/ал.2/ Предложенията до Общинския съвет по предходната алинея се правят от Кмета на Общината./отм. – чл.45, ал.2 от ЗОС/

ГЛАВА ШЕСТА

ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ЗА ПРОДАЖБА, ЗАМЯНА И ОБЕЗЩЕТЯВАНЕ НА БИВШИ СОБСТВЕНИЦИ, ЧИИТО ИМОТИ СА ОТЧУЖДЕНИ ЗА ОБЩИНСКИ НУЖДИ

Чл. 44 /ал.1/ В списъка по чл. 42, ал. 2 от ЗОС, отнасящ се до ал. 1, т. 2 от същия член на закона към жилищата за продажба се включват:

1. жилищата за настаняване под наем, чиито наематели отговарят на следните условия:

- да са български граждани;

- да отговарят на условията за настаняване, установени в глава втора от тази Наредба;

- да са наематели на общинското жилище на основание настанителна заповед не по-малко от три години;

- ако са наематели на ведомствено жилище, да имат не по-малко от 5 години стаж без прекъсване в съответното ведомство.

2. жилища, чиито наематели са правоимащи спестители, включени в списъка по чл. 7 от ППЗУЖВГМЖСВ;

3. други, свободни от наематели жилища, невключени в списъците по чл. 42, ал. 2 от ЗОС, отнасящи се до ал. 1, т. 1, 3 и 4 от същия член на закона.

/ал.2/ Не могат да се включват в списъка за продажба жилища, които:

1. попадат под забраните на чл. 48 от ЗОС;

2. се намират в сгради, чието основно предназначение е да задоволяват административни, стопански, културни, образователни, здравни и търговски нужди;

3. имат настанени две или повече семейства, които не образуват домакинство;

4. имат настанени наематели с временни заповеди, с изключение на тези от ведомствения жилищен фонд и настанените по реда на чл. 30 и чл.31 от тази Наредба;

5. се намират в сгради, предвидени за премахване за ново строителство или освидетелствани по реда на чл. 195 от ЗУТ;

6. жилища, за които има изрична забрана за продажба с решение на Общинския съвет.

Чл. 45 /ал.1/ Включването на жилища за продажба в списъка по чл. 42, ал. 2 от ЗОС, отнасящ се до ал. 1, т. 2 от същия член става през текущата година по молба на наемателите, отправена до Кмета на Община Елена. Към молбата се прилагат настанителна заповед и декларация за семейно и имотно състояние.

/ал.2/ Молбата се проучва от комисията по чл.14 и ако са налице условията по чл. 44, ал. 1 се изготвя оценка на жилището.

/ал.3/ За всеки отделен случай Общинският съвет определя стойността на коефициентите и крайната цена.

/ал.4/ В едномесечен срок от решението на комисията по чл.14, сектор“УСКП” изготвя предложение от името на Кмета на Общината до Общинския съвет за включване на жилището в списъка за продажба.

/ал.5/ В двумесечен срок от внасянето на предложението по предходната алинея, Общинският съвет взема решение за включването или не на жилището в списъка по чл. 42, ал. 2 от ЗОС, отнасящ се до ал. 1, т. 2 от същия член. Ако в този срок Общинският съвет не вземе решение се предполага, че е налице мълчаливо съгласие и жилището може да бъде включено в списъка.

/ал.6/ Продажната цена не може да е по-ниска от данъчната оценка на имота.

/ал.7/ При продажба на жилища, придобити чрез замяна, цената за покупка на жилището не може да бъде по-ниска от цената на придобиването му.

/ал.8/ Продажбата се извършва със заповед на Кмета на община Елена, в която се посочва вида и административния адрес на жилището, купувача, цена и другите дължими плащания, както и срока на плащане. В заповедта могат да се посочат и допълнителни условия за извършване на продажбата.

/ал.9/ Заповедта се връчва на купувача по реда на АПК.

/ал.10/ Ако в едномесечен срок от връчването на заповедта купувачът не внесе дължимите суми, се счита, че той се е отказал от покупко-продажбата и преписката се прекратява и връща в сектор „УСКП”. В този случай лицето възстановява на общината разходите по оценката.

/ал.11/ След като купувачът извърши плащането на цената и дължимите данъци, такси и режийни разноски в срока, посочен в заповедта и представи надлежен документ, се изготвя Договор за продажба в четири екземпляра.

/ал.12/ Договорът се подписва от Кмета на Община Елена и купувача и влиза в сила от датата на сключването му.

/ал.13/ Договорът за продажба се вписва от купувача в Служба по вписванията по местонахождение на имота. Приключилата преписка се изпраща в сектор „УСКП” за отписване на имота от актовете книги за общинска собственост и съхранение.

Чл.46 Жилищата, чиито наематели са правоимащи спестители, включени в списъка по чл. 7 , се закупуват по реда на ЗУЖВГМЖСВ и правилника за неговото приложение.

Чл.47 В договора по чл.45, ал.11 задължително се вписва, че купувачът няма право да продава, дарява или заменя закупеното жилище за срок от три години, считано от датата на подписване на договора.

Чл.48 /ал.1/ Редът по тази глава се прилага и при обезщетяване собственици на отчуждени имоти с влезли в сила заповеди по чл.98 от ЗТСУ /отм/, с общински недвижими имоти, които нямат издадени заповеди по чл. 100 от ЗТСУ /отм/.

/ал.2/ При обезщетяване се спазват реда и условията, действащи към датата на влизане в сила на заповедта по чл.98 от ЗТСУ /отм./.

Чл.49 /ал.1/ По молба на правоимащите с нотариално заверени подписи след решение на Общинския съвет могат да бъдат изменени влезите в сила заповеди по чл.98 от ЗТСУ /отм./, когато се иска промяна на местонахождението на жилището или обезщетяване с по вече жилища, но с приблизително еднаква жилищна площ, при условие, че не се засягат правата на трети добросъвестни лица.

/ал.2/ Ако новото жилище е с по-голяма от определената със заповедта по чл. 98 от ЗТСУ /отм./ площ, с решение на Общинския съвет се определя и начина на плащането за разликата.

Чл.50 В списъка по чл. 42, ал.2 от ЗОС, отнасящ се до ал. 1, т. 2 от същия член, по предложение на Кмета на Община Елена, след решение на Общинския съвет, се вписват и конкретните общински жилища за продажба, замяна и обезщетяване на лица, чиито имоти са отчуждени за общински нужди по реда на глава трета от ЗОС.

Чл. 51 Жилищата по чл. 44, ал. 1, т. 3 се продават след провеждане на търг по реда на Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

ГЛАВА СЕДМА

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНИ ЦЕНИ И НАЧИНИ НА ЗАПЛАЩАНЕ НА НАЕМНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

Чл.52. /ал.1/ Наемната цена на жилищата се определя за 1 кв. м полезна площ.

/ал.2/ Основната наемна цена за 1 кв. м полезна площ е 0, 53 лв. месечно с включен ДДС.

Чл.53. /ал.1 / Размерът на наемните задължение за общински жилища се фиксира с договора между Кмета на община Елена и наемателя.

/ал.2/ Сумите по ал.1 се записват в български лева и се заплащат в такива по сметката, посочена в договора.

/ал.3/ Сумите по ал.1 се заплащат по реда и начина, конкретизиран в договор.

Чл.54. /ал.1/ Ежегодно до 31 март Общинският съвет по предложение на Кмета на Общината определя основната наемна цена за 1 кв.м. полезна площ на общинските жилища.

/ал.2/ При промяна на основната наемна цена сектор „УСКП” преизчислява месечните наемни цени на общинските жилища.

Чл.55 / ал.1/ Парични задължения от наеми, възникнали поради наличие на остри социални или здравословни проблеми в семейството на наемателя, могат да бъдат разсрочвани с решение на Общинския съвет.

/ал.2/ Молба за разсрочване на задълженията се подава от заинтересованите лица до Кмета на община Елена със съответните мотиви и доказателства за това.

/ал.3/ Основателността на искането се преценява от комисията по чл.14.

/ал.4/ Въз основа на становището на комисията Кметът на Общината прави мотивирано предложение до Общинския съвет който взема окончателното решение.

ГЛАВА ОСМА

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ОТНОШЕНИЯ

Чл.56 /ал.1/ Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена и/или консумативните разноски за повече от три месеца;
2. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитаваните помещения;
3. нарушаване на добрите нрави;

4. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на общинското жилище;
5. прекратяване на трудовите или служебни правоотношения на настаненото във ведомствено жилище лице;
6. изтичане срока на настаняване;
7. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
8. използване на жилището не по предназначение.

/ал.2/ Наемното правоотношение се прекратява със заповед на Кмета на Общината. В заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срока за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

/ал.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.

/ал.4/ Заповедта по ал.2 може да се обжалва пред Окръжния административен съд по реда на АПК. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

Чл.57 / ал.1 / След влизане в сила на заповедта по ал.2 на предходния член, в случай че жилището не е освободено доброволно в определения срок, длъжностните лица от Общината съставят констативен акт, в който се посочват данни за: акта за общинска собственост, лицето, което владее или държи имота, основанията за изваждане и влязлата в сила Заповед.

/ал.2/ Въз основа на констативния акт Кметът на Общината издава заповед по чл.65 от ЗОС за изземване на жилището.

/ал.3/ Заповедта за изземване на имота се изпълнява по административен ред със съдействието на полицията като за изпълнителните действия се съставя протокол за изземане, опис на наличните вещи и състоянието на иззетия имот.

/ал.4/ Заповедта по ал.1 подлежи на обжалване по реда на АПК. Обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

ГЛАВА ДЕВЕТА

АДМИНИСТРАТИВНО-НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.58. Наемател на общинско жилище, който наруши забраната на чл.8 за неговото пренаемане, се наказва с глоба от 500 до 2000 лева.

Чл.59 Който без законно основание завземе общинско жилище, се наказва с глоба от 100 до 500 лева, ако не подлежи на по-тежко наказание.

Чл.60 Който не изпълни заповед или решение за освобождаване в едномесечен срок на общинско жилище се наказва с глоба от 500 до 1500 лева, ако не подлежи на по-тежко наказание.

Чл.61. / ал.1/ Актовете за установяване на нарушенията се съставят от длъжностните лица, определени от Кмета на Общината.

/ ал.2/ Наказателните постановления се издават от Кмета на община Елена.

/ал.3/ Установяването на нарушенията, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления се извършва по реда на Закона за административните нарушения и наказания.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

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

§ 2. "Домакинство" са съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както братя и сестри.

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

§ 4. "Полезна площ" по смисъла на тази наредба е сборът от площите на помещенията в жилището и терасите, измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи - стени и колони.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 5. В срок от три месеца след приемането на тази наредба лицата, които са картотекирани следва да актуализират картотеките си по покана на общинската администрация като подадат нови молби и декларации в едномесечен срок от поканата по реда на настоящата наредба. В противен случай извършеното картотекиране отпада и преписките се архивират.

§ 6. Общинско жилище, в което като наематели са настанени семействата на низходящи и възходящи, или на братя и сестри, може да бъде продадено на тях в съсобственост, в идеални части съобразно постигнато от тях нотариално заверено писмено съгласие. Съгласието следва да бъде дадено от всички пълнолетни лица, които имат настанителни права за жилището.

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

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

§ 8. Извън случаите по §§ 6 и 7 общински жилища, в които до 31 май 1996 година са настанени като наематели две или повече семейства не могат да бъдат продавани.

§ 9. При закупуване на общинско жилище лицата, придобили право на собственост заплащат на Общината режийни разноски в размер на 2 %, изчислени върху стойността му.

§ 10. Наредбата е приета на основание чл. 22, ал. 2 от ЗМСМА и чл. 45 а, ал. 1 от ЗОС и влиза в сила три дни след приемането ѝ с решение на Общинския съвет.

СИМЕОН КЪНЧЕВ

Председател на

Общински съвет ЕЛЕНА