



# О Б Щ И Н А Е Л Е Н А

---

## Н А Р Е Д Б А

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

*Приета с Решение № 52 от 27.04.2017 г., по Протокол № 4 от 27.04.2017  
г. на Общински съвет – Елена*

*Изменена и допълнена с Решение № 97 / 26.07.2018 г.  
на Общински съвет - Елена*

**ЕЛЕНА 2017 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** (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) Жилищата по ал. 1 се определят от 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.

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

**Чл. 4** (1) Кметът на Общината, организира, ръководи и контролира управлението на общинските жилищни имоти, предназначени за настаняване под наем, на резервните и ведомствени жилища на Община Елена.

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

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

(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 и срока на договора, поддържането и други условия по наемното правоотношение и др.

(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** (1) Наемната цена на общинските жилища се определя по реда на глава VII от тази наредба.

(2) Когато наетата жилищна площ от едно семейство е над определените с тази наредба нормативи, семейството се настанява в по-малко жилище.

(3) 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** (1) Наемателите на общински жилища нямат право:

1. да ги преотдават на трети лица;
2. да ги ползват извън предназначението им;
3. да ги ползват съвместно по договор с трети лица.

(2) При доказване на посочените в ал. 1, т. 1-3 хипотези, неизрядните наематели дължат неустойка в размер на дванадесет месечни наема и са длъжни да освободят общинското жилище в срок от десет дни.

(3) Когато наемателите не ползват общинското жилище за срок до една година поради пребиваване, работа или командировка в чужбина или друго населено място, същите се задължават:

1. писмено да уведомят Община Елена за срока на отсъствието си;
2. да внесат предварително дължимите наеми за срока на отсъствието си.

(4) В случай, че през периода на отсъствие по ал. 3 бъде установено ползване на електрическа енергия, вода и др., се счита, че жилището е преотдадено на трети лица, като се прилага санкцията, предвидена в ал. 2.

**Чл. 9** (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.

(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** 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. нетният средномесечен доход на член от семейството за предходните 6 месеца да е в размер не по-висок от една минимална работна заплата за страната;

8. 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;

9. 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.

10. нямат просрочени парични задължения към Община Елена, или при наличие на такива, същите са разсрочени със споразумение, вноските по което се заплащат в срок.

**Чл. 11** Обстоятелствата по чл. 10, ал. 1, т. 1-8 се установяват с декларация на гражданите, към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи всяко едно от декларираните обстоятелства, а по т. 9 и 10 - от комисията по чл. 14.

**Чл. 12** (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. 22.

(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.

(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.

(4) При отказ за картотекиране по реда на ал. 3 лицето има право да подаде ново заявление за картотекиране само при промяна на жилищните условия.

(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;

3. млади семейства.

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

(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.

(8) За всички останали случаи класирането се извършва по преценка на комисията, като решенията се взимат с обикновено мнозинство.

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

(2) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на заявление-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

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

6. данни за предишни вписвания в картотеките.

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

(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.

(3) Комисията по ал. 1 разглежда подадените заявления-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.

(4) Решението на комисията се съобщава и се обжалва по реда на Административнопроцесуален кодекс.

(5) Ако в кметствата от община Елена има общински жилища, комисията по ал. 1 разглежда постъпилите заявления-декларации за настаняване в тях.

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

**Чл. 16** (1) Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни до 31 януари 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.

(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 и заповед на кмета на общината.

**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** (1) Въз основа на подадените декларации, комисията по чл. 14 изготвя проект на годишен списък на картотекираните граждани за настаняване в общински жилища под наем.

(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.

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

(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** (1) Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се актуализира всяка година, при положение че същите са изпълнили задълженията си по чл. 16, ал. 1.

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

**Чл. 21** (1) Жилищата за настаняване на гражданите, включени в списъка по чл. 19 се определят по нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 22.

(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. 22** (1) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

1. на един ползвател – до 35 кв. м. полезна площ;
2. на двучленно семейство – до 50 кв.м. полезна площ
3. при три или повече членове в семейството – до 70 кв. м полезна площ;

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

(3) При настаняване в общинско жилище е допустимо надхвърляне на нормите на жилищно задоволяване, като за същите се заплаща наемна цена в троен размер.

**Чл. 23** Преди издаване на настанителната заповед гражданите подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 10, 12, 13. Настъпилите промени се вземат предвид при настаняването.

**Чл. 24** (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.

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

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

**Чл. 25** (1) Въз основа на настанителна заповед се сключва договор за наем по образец.

(2) Първоначалният договор за наем се сключва за срок от една година

(3) Ако наемателят е изряден и изпълнява всички задължения по договора, наемното правоотношение може да бъде продължено за срок до пет години.

(4) Когато лице откаже ползването на общинско жилище, губи правото си за картотекиране и се изважда от картотеката за срок от 3 години.

**Чл. 26** (1) Когато поради намаляване броя на членовете на семейството същото не покрива нормите за настаняване, в едномесечен срок, а в случай на смърт – в тримесечен срок, наемателите подават заявление за настаняване в друго жилище съобразно нормите на чл. 22, придружено от декларация за обстоятелствата по чл. 10.

(2) Настаняване се извършва ако всички членове на семейството/домакинството отговарят на условията по чл. 10.

**Чл. 27** (1) В случай, че наемателите не направят искане в сроковете по чл. 26, ал. 1, органът по настаняване издава служебно настанителна заповед за жилище, отговарящо на нормите за настаняване.

(2) 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**

### **ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ**

**Чл. 28** (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, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция

3. лица, жилищата на които се възстановени на бившите им собственици по реда на чл. 7 от ЗВСВОНИ.

(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** (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.

(2) При изменение на данните и условията по чл. 12 и чл. 13, водещи до промяна на жилищните нужди, определени с нормите на чл. 22 и при възможност, наемателите се пренастаняват в други жилища.

**Чл. 30** (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.

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

(3) Въз основа на искането и при наличие на свободно жилище Кмета на общината издава заповед за настаняване, с която се конкретизира броят, видът и местонахождението на жилището.

(4) 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 преценка на Кмета на Община Елена, могат да се настаняват временно български и чуждестранни граждани, работещи в значими за Община Елена области.

**Чл. 32** (1) Наемателите на общински жилища са длъжни да извършват за своя сметка всички „текущи ремонти“ по смисъла на ЗУТ в общинското жилище, след съгласуване с кмета на Община Елена.

(2) Лицата по ал. 1 са длъжни да не извършват каквито и да било „основни ремонти“ по смисъла на ЗУТ без изрично съгласие от страна на кмета на Община Елена.

(3) Разходи за извършени ремонти могат да бъдат приспаднати от дължимия наем, в случай че са съгласувани с кмета на община Елена преди ремонтните дейности да бъдат извършени. За целта наемателят подава заявление, в което описва вида, характера, прогнозната стойност на ремонта, както и доколко е наложителен. Кметът назначава комисия, която да изготви становище по заявлението.

**Чл. 33** 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.

## **ГЛАВА ЧЕТВЪРТА**

### **НАСТАНЯВАНЕ В ЖИЛИЩА ОТ ФОНД "ВЕДОМСТВЕН"**

**Чл. 34** 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. 35** (1) Жилищна нужда се установява по условията и реда, определени в Глава II на тази наредба.

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

(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. 36** Наемните правоотношения се прекратяват с прекратяването на трудовите правоотношения на общинския служител, по взаимно съгласие или по други, предвидени в договора причини.

**Чл. 37** (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.

(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. 38** (1) В резервните жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от две години лица с настоящ адрес в гр. Елена и непрекъсната 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;

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

(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. брутният доход на член от семейството/домакинството не надвишава повече от една минимална работна заплата;

4. нямат задължения към общинския бюджет.

(3) За установяване на горните обстоятелства кандидатите за настаняване подават заявление-декларация по чл. 13, ал. 2.

(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. 39** (1) Обстоятелствата и жилищната нужда по чл. 45, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗОС се установяват от комисия, назначена със заповед на Кмета на Общината.

(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.

(3) Комисията по ал. 1 извършва оглед на място, изготвя констативен протокол и внася предложение до Кмета на Общината за настаняване на нуждаещите се в конкретното жилище.



(4) В случаите по чл. 45, ал. 1, т. 2 от ЗОС обстоятелствата, които могат да доведат до настаняване в общинско жилище от резервния фонд трябва да са такива, че непосредствено да заплашват живота и здравето на нуждаещите се.

**Чл. 40** Ако след изтичане срока на настаняване, 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 на същия може да бъде издадена постоянна настанителна заповед за жилище от фонд "Настаняване под наем".

**Чл. 41** (1) Резервният общински жилищен фонд задължително разполага по всяко време с минимум едно незаето, самостоятелно жилище за критични нужди.

(2) Установеният с ал. 1 баланс може да бъде нарушен само при тежки масови природни стихийни бедствия или аварии за срок не по-дълъг от два месеца.

(3) При форсмажорни обстоятелства при настаняването в резервни жилища могат да не се спазват нормите за жилищна заетост по чл. 22, ал. 1 от Наредбата.

(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. 42** (1) В резервни жилища 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.

(2) Настанителната заповед се издава от Кмета на Общината.

## ГЛАВА ШЕСТА

### ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ЗА ПРОДАЖБА

**Чл. 43** (1) Продажбата на общински жилища се извършва след решение на Общински съвет Елена.

(2) Общински съвет Елена определя:

1. жилищата, които се продават на наемателите, настанени в тях по административен ред;

2. жилищата, които се продават на наематели, правоимащи по ЗУЖВГМЖСВ;

3. граждани, чиито имоти се предлага да бъдат отчуждавани по реда на ЗОС;

4. свободните общински жилища, които се продават на търг.

**Чл. 44** (1) Не могат да се продават:

1. резервните общински жилища;

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

3. общински жилища, освидетелствани по реда на чл. 195 от Закона за устройство на територията;

4. общински жилища в общински сгради до три етажа включително, които не се запазват като елемент на застрояването по ПУП.

(2) Не могат да се продават общински жилища, в които са настанени две или повече семейства, които не представляват домакинство.

**Чл. 45** (1) Наемател на общинско жилище може да го закупи, ако са налице следните условия:

1. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно тази Наредба;

2. да е наемател на общинско жилище не по-малко от 5 години без прекъсване;

3. да не е нарушавал условията по договора за наем.

(2) Наемател на общинско жилище, правоимащ по ЗУЖВГМЖСВ, или наемател, настанен като осъден по чл. 7 от ЗВСОНИ, може да закупи жилището, без да отговаря на условието по точка 2 на ал. 1.

(3) Жилищата, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство, при писмено съгласие помежду им, могат да се продават на едно от семействата или в съсобственост.

**Чл. 46** (1) За закупуване на общинско жилище наемателят подава заявление и декларация до кмета на община Елена.

(2) Кметът на община Елена назначава комисия, която проучва наличието или липсата на условията по чл. 44 и чл. 45.

**Чл. 47** (1) Кметът на община Елена назначава комисия за разглеждане на преписките за продажба на жилища в сгради до три етажа включително, в която се включват служители от следните административни звена на общината: отдел "Общинска собственост и контрол, търговия, транспорт и земеделие", отдел "Правно обслужване и обществени поръчки", дирекция "Счетоводство, бюджет и финанси" и "Инвестиционно проектиране и устройство на територията".

(2) Комисията разглежда комплектованите преписки, проучва наличието или липсата на условията по чл. 44 и чл. 45 от Наредбата и взема решения.

(3) Въз основа на решенията на комисията кметът на община Елена внася доклад в Общински съвет Елена за определяне жилищата за продажба.

(4) При отрицателно решение на комисията преписката се прекратява, за което се уведомява писмено заявителя.

**Чл. 48** (1) Кметът на община Елена извършва продажби на жилища на техните наематели след решение на Общински съвет Елена със заповед и договор.

(2) Заповедта се издава в тримесечен срок от решението на общински съвет Елена и се връчва на купувача срещу подпис.

(3) В заповедта по ал. 2 се посочват всички плащания, които следва да се извършат от купувача в двумесечен срок от връчването ѝ, но не по-късно от шест месеца от нейното издаване.

(4) В едномесечен срок след плащане на посочените в заповедта суми, представяне на платежни документи и квитанции за платен наем, кметът на общината и купувачите сключват договор за продажба.

(5) При неплащане в указания срок, заповедта се отменя с нова заповед и преписката за продажба се прекратява.

**Чл. 49** (1) Кметът на община Елена извършва след решение на общински съвет Елена продажбата на:

1. жилища, чиито наематели са правоимащи по ЗУЖВГМЖСВ;
2. жилища в сгради до три етажа на наемателите им;
3. жилища по чл. 43, т. 4.

(2) Преписките за продажба на жилищата по ал. 1, т. 1 се комплектоват от администрацията в община Елена, със следните документи:

1. заявление и декларация;
2. настанителна заповед;
3. акт за общинска собственост, вписан в Службата по вписванията;
4. оценка от оценител отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители;
5. данъчна оценка.

(3) Преписките за продажба на жилищата по ал. 1, т. 2 се комплектоват от администрацията в община Елена и със:

1. служебна скица от действащия план за регулация и застрояване;

2. становище на гл. архитект на общината относно градоустройствения статут на сградата, за реализираното и предвиденото застрояване и параметрите им;

3. справка за наличие на реституционни претенции по отношение на сградата и поземления имот;

(4) Преписките за продажба на жилищата по ал. 1, т. 3 се комплектоват от общинска администрация с акт за общинска собственост, вписан в Службата по вписванията, и данъчна оценка.

(5) Към доклада до общински съвет Елена за обявяване на търг се прилага и пазарна оценка, изготвена по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС.

**Чл. 50** (1) Кметът на община Елена извършва продажбите със заповед и договор в сроковете по чл. 48 от Наредбата.

## **ГЛАВА СЕДМА**

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

**Чл. 51** (1) Наемната цена на жилищата се определя за 1 кв. м полезна площ.

(2) */изм.р-е № 97 / 26.07.2018 г. на Общински съвет – Елена/* Основната наемна цена за 1 кв. м полезна площ е 1,00 лв. месечно с включен ДДС.

**Чл. 52** (1) Размерът на наемното задължение за общински жилища се фиксира с договора между Кмета на Общината и наемателя.

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

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

**Чл. 53** (1) При промяна на основната наемна цена, месечните наемни цени на общинските жилища се преизчисляват.

(2) За извършеното преизчисление се изготвя анекс към основния договор.

**Чл. 54** (1) Парични задължения от наеми, възникнали поради наличие на остри социални или здравословни проблеми в семейството на наемателя, могат да бъдат разсрочвани със заповед на Кмета на Общината.

(2) Заявления за разсрочване на задълженията се подава от заинтересованите лица до Кмета на Общината със съответните мотиви и доказателства за това.

(3) Основателността на искането се преценява от комисията по чл. 14.

(4) Въз основа на становището на комисията Кметът на Общината издава заповед.

## **ГЛАВА ОСМА**

### **ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ОТНОШЕНИЯ**

**Чл. 55** (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. неизпълнение на задължението за уведомяване при промяна в заявени обстоятелства;

б. прекратяване на трудовите или служебни правоотношения на настаненото във ведомствено жилище лице;

7. изтичане срока на настаняване;
8. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
9. използване на жилището не по предназначение.

(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.

(3) При прекратяване на наемното правоотношение на основание ал. 1, т. 2 към заповедта по ал. 2 се прилага настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване.

(4) Заповедта по ал. 2 може да се обжалва по реда на АПК.

**Чл. 56** (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.

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

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

(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. 57** Наемател на общинско жилище, който наруши забраната на чл. 8 се наказва с глоба от 500 до 2000 лева.

**Чл. 58** Самонастанилите се или ползващите без правно основание общинско жилище граждани се наказват с глоба от 100 до 500 лева и жилището се изземва по реда на чл. 65 от ЗОС.

**Чл. 59** За неизпълнение на заповед или решение за освобождаване в едномесечен срок на общинско жилище лицата се наказват с глоба от 500 до 1500 лева, ако не подлежат на по-тежко наказание.

**Чл. 60** Във всички останали случаи, лицата се наказват с глоба от 200 до 500 лева.

**Чл. 61** (1) Актовете за установяване на нарушенията се съставят от длъжностните лица, определени от Кмета на Общината.

(2) Наказателните постановления се издават от Кмета на община Елена.

(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 тази наредба 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 заявления-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 (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.

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

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

*Наредбата е приета с Решение № 52 / 27.04.2017 г., по Протокол № 4 от 27.04.2017 г. на Общински съвет – Елена;*

*Изменена и допълнена с Решение № 97 / 26.07.2018 г., по Протокол № 9 от 26.07.2018 г. на Общински съвет – Елена;*

**СТОЯН ЗЛАТЕВ**

*Председател на*

*Общински съвет ЕЛЕНА*