



ОБЩИНА ВЪРБИЦА, ОБЛАСТ ШУМЕН

ОБЩНСКИ СЪВЕТ ВЪРБИЦА

9870 гр. Върбица, ул. Септемврийско въстание № 40 ; тел. 05391/ 21-10

НАРЕДБА

ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ, ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ЗА ПРОДАЖБА НА ОБЩНСКИ ЖИЛИЩА

Приета с решение на Общински съвет №1 по Протокол № 4 от 27.05.2013г.

Изменена и допълнена с решение на Общински съвет №5 по Протокол №8 от 13.04.2016 г.

Изменена и допълнена с решение на Общински съвет №4 по Протокол №1 от 31.01.2019 г.

Глава първа

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. С тази наредба, в съответствие със Закона за общинската собственост (ЗОС) се определят условията и редът за установяване на жилищни нужди, настаняването под наем и продажбата на общинските жилища.

Чл. 2. Общинският жилищен фонд се управлява в интерес на хората с установени жилищни нужди, определени по реда на тази наредба.

Чл. 3. (1) Кметът на общината организира, ръководи и контролира управлението на общинските жилища.

(2) Оперативната дейност по отдаването под наем, събирането на наемите и заплащането на консумативите от наемателите се осъществява от дирекция „АПИО и ФСД” и дирекция „РРХДИП” при Община Върбица.

Чл. 4. (1) Общинските жилища по своето предназначение са:

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

(2) Разпределението на общинските жилища по смисъла на ал.1 се определя от общинския съвет ежегодно в срок до 31 януари по предложение на кмета на общината.

(3) Промени в разпределението могат да се извършват съобразно потребностите в общината по реда на ал. 2.

(4) Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се забранява.

(5) Не се разрешава пренаемане на общински жилища.

Глава втора

УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ НА ГРАЖДАНИТЕ

Чл. 5. (1) *(Изм. и доп. с решение на Общински съвет №4 по Протокол №1 от 31.01.2019 г.)*

В жилищата за отдаване под наем се настаняват нуждаещи се от жилище лица, чиято жилищна нужда е установена по реда и при условията на тази наредба.

(2) Право да кандидатстват за установяване на жилищна нужда и настаняване в общински жилища по чл.4, ал.1, т.1 имат граждани и техните семейства, когато всички отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище, вила или идеална част от такива, които да задоволяват техните жилищни нужди определени в чл.19, ал.1 от тази наредба, включително и право на ползване върху такъв имот на територията на общината;

2. не притежава урегулиран поземлен имот, предназначен за жилищно или вилно застрояване в населените места от 0, I и II функционален тип съгласно ЕКАТТЕ, поземлени имоти в курортни зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км. от морската брегова ивица, включително и право на ползване върху такъв имот;

3. не са прехвърляли имот по т.1 и т.2 на други лица в 5 годишен срок преди датата на подаване на молбата за настаняване с изключение на прекратяване на съсобственост, както и не са прехвърляли имоти със запазено право на ползване;

4. не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни, вилни имоти и парцели извън тези по т.1 и т.2, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и други недвижими нежилищни имоти, чиято обща пазарна стойност надвишава 5 000 лв.

5. нетният средномесечен доход на член от семейството за предходната година не надвишава една минимална работна заплата за страната;

6. имат настоящ адрес в населените места на територията на община Върбица през последните пет години без прекъсване;

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

8. нямат задължения за наем и/или консумативни разноски, произтичащи от ползването на общински жилищни и нежилищни имоти.

(3). Обстоятелствата по чл.5, ал.2, т.1-5 се установяват с декларация на гражданите, към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи всяко едно от тях, а по т.6-8 от комисията по чл.9, ал.1 от наредбата.

Чл. 6. (1) Стойността на притежаваното имущество по чл.5 ал.2 т.4 се определя, както следва:

За моторни превозни средства, селскостопански машини и др. – по застрахователната им стойност;

За земеделските земи, за жилищни и вилни имоти – по пазарни цени, определени от лицензиран оценител;

За дялово участие в търговски дружества – в размер 50% от цената на придобиването;

За фабрики и други обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения – по пазарни цени, определени от лицензиран оценител;

За акции, котиран на Фондовата борса – по пазарната им цена.

(2) В притежаваното имущество се включват и наличните парични средства, включително и тези по жилищно-спестовните влогове и дивидентите.

Чл. 7. (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.5, ал.2 се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следват:

1. първа - граждани, които следва да освободят заеманите от тях помещения, собствеността върху които се възстановява по някой от законите за възстановяване на собствеността;

2. втора - живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, при установяване на тези обстоятелства по съответния за това ред;

3. трета - наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция;

4. четвърта - живеещи под наем на основата на свободно договаряне с представен договор за наем или договор за заем за послужване;

5. пета - заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл.19, ал.1.

(2) 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 експертно решение на ТЕЛК;

4. млади семейства.

Чл. 8. (1) Определянето на жилищните нужди на гражданите и техните семейства и настаняването под наем в общински жилища се извършва въз основа подадени:

1. Заявление и Декларация по образец утвърден от кмета;

2. удостоверение за имотното състояние на всички членове на семейството;

3. удостоверение от службата по вписвания към Великопреславски районен съд за липсата или наличието на прехвърлителни сделки, за всички пълнолетни членове на семейството, а при необходимост и от служби по вписванията и от други населени места;

4. удостоверение за доходите на членовете на семейството за период от една година назад:

4.1. неработилите през този период и регистрирани в Дирекция "Бюро по труда"- служебна бележка от ДБТ;

4.2. неработилите през този период и нерегистрирани в ДБТ – клетвена декларация;

4.3. получавалите социални помощи – служебна бележка от Дирекция "Социално подпомагане";

5. документ от Трудово-експертна лекарска комисия за определяне степента на нетрудоспособност, заверен най- късно един месец преди датата на подаване на молбата в случаите на чл.7, ал.2, т.3;

6. представен договор за наем или договор за заем за послужване в случаите на чл.7, ал.1, т.4;

7. удостоверение от общинска служба по земеделие – Върбица за притежаване или не на земеделски земи и сключени договори за аренда, а при необходимост и от други населени места;

8. удостоверение за настоящ адрес и удостоверение за постоянен адрес;

(2). Документите по предходната алинея се предоставят лично от заявителя като заявлението се завежда в деловодната система на Община Върбица, а останалите документи се представят в отдел ТСУ и ИП.

(3) Служител от отдел ТСУ и ИП и/или комисията по чл. 9 ал.1 може да изиска допълнително документи за установяване на посочените в декларацията обстоятелства, да събира служебно такива, както и да извършва проверки на посочения настоящ адрес. Когато документите следва да се представят от заявителя, на същия се определя срок, съобразен с обичайните срокове за снабдяване с документите.

(4) Служител от отдел ТСУ и ИП не може да откаже приемането на декларация, като същата се приема с входящия номер на заявлението и датата на действителното подаване.

Чл. 9. (1) За установяване на жилищните нужди и картотекиране на гражданите кметът на общината назначава комисия, която е постоянно действащ орган.

(2). Комисията се състои от 5 члена. Председател на комисията е заместник кмет. В състава на комисията задължително се включва юрист. На своето първо заседание комисията избира от своя състав секретар.

(3) Комисията заседава най-малко веднъж месечно при кворум петдесет плюс един от членовете ѝ и взема решения с обикновено мнозинство. Участието на правоспособен юрист в заседанията на комисията е задължително.

(4) При необходимост комисията се свиква на извънредно заседание от нейния председател.

(5) Решенията на комисията се оформят в протокол в два еднообразни екземпляра, подписани от присъстващите на заседанието членове, единият от които се представя на кмета на общината в седем дневен срок от провеждане на заседанието. Вторият екземпляр се съхранява от секретаря на комисията.

(6) Въз основа на представения протокол, кметът на община Върбица издава заповед, с която се определя степента на жилищната нужда на отделните семейства (лица) по групи или отказва да определи група за жилищна нужда.

(7) Заповедта на кмета се съобщава и подлежи на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(8) Комисията обявява на табло в сградата на общината списъците за картотекиране на гражданите и настаняване през текущата година.

Чл. 10. (1) За установените жилищни нужди на гражданите отговарящи на условията на чл.5, ал.2 в общината се съставя картотека. Тя се поддържа за период от 01 януари до 31 декември.

(2) Картотекирането на нуждаещи се от жилища граждани се извършва въз основа на документи по чл. 8, ал.1 и данни за предишни вписвания в картотеката.

Чл. 11. (1) При промяна на декларираните данни по чл.5, ал.2, картотекираните граждани са длъжни в едномесечен срок да уведомят писмено общината като попълнят нова декларация и представят документи за променените обстоятелства.

Чл. 12. Изваждат се от картотеката лица неотговарящи на условията по чл.5, ал.2, от настоящата наредба.

Чл. 13. (1) Изваждането от картотеката става със заповед на кмета на община Върбица въз основа на решението на комисията по чл. 9, ал.1.

(2) Заповедта по предходната алинея се съобщава на заявителя и подлежи на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(3) Извадените от картотеката лица и техните семейства не подлежат на ново картотекиране до изтичане на календарната година, през която заповедта по ал.1 е влязла в сила.

Чл. 14. Гражданите посочили неверни данни или обстоятелства по чл.5, ал.2, носят отговорност по чл. 309 и чл. 313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката, като не подлежат на ново картотекиране за срок от една година.

Чл.15. Поредността по групи на картотекираните граждани се актуализира всяка година. Тя не се променя в течение на годината освен при условията на чл.13 ал.1, което се отразява служебно от комисията по чл.9, ал.1 с протокол.

Чл. 16. Документите, подадени от гражданите за определяне на жилищните им нужди и за настаняване под наем в общинско жилище и съставените картотеки се съхраняват в срок от 5 години.

Глава трета

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл. 17. (1) Въз основа на определената към 31 декември на предходната година поредност по групи, броя и вида на жилищата, които ще се предоставят през годината, комисията по чл.9, ал.1 изготвя проект на годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

(2) При изготвяне на списъка по ал.1 се взема предвид броя и вида 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.

(3) Проектосписъкът по ал.2 се обявява до 31 януари на определено за целта място в общината. В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да отправят възражения до кмета на общината.

(4) Постъпилите възражения се разглеждат в едномесечен срок от комисията по чл.9 ал.1, докладват се на кмета на общината, който взема решение и утвърждава окончателния списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

(5) Настаняването на гражданите и техните семейства, включени в списъка продължава до изчерпването му или до утвърждаването на нов списък за следващата година.

(6) Включените в списъка за настаняване граждани и техните семейства, отказали предложение за настаняване, отпадат от него.

(7) Гражданите, включени в списък за настаняване под наем и неполучили жилища, с изключение на тези по ал.6 се включват в началото на списъка за настаняване през следващата година при наличие на условията по чл.5, ал.2, удостоверено с декларация по образец.

Чл. 18. Жилищата за настаняване на гражданите, включени в списъка по предходния се определят по нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 19, ал.1 от Наредбата.

Чл.19. (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 жилищни може да се предостави допълнителна жилищна площ 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, доказано със съответните документи;

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, включително и право на ползване върху такъв имот.

Чл. 20. (1) Основната наемна цена за един квадратен метър полезна площ, съгласно базисните наемни цени при отдаване под наем на общински имоти, приложение към Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета от ОбС, е 0.80лв.

(2). Наемната цена на жилищата може да се променя с решение на Общинския съвет.

Чл. 21. (1) Настаняването под наем в общинските жилища се извършва със заповед на кмета, в която се посочват вида и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице и на членовете на семейството, срока за настаняване, наемната цена .

(2) Преди издаването на настанителната заповед и преди подписване на договора за наем гражданите подават нова декларация за семейно и имотно състояние и внасят депозит в размер на 100 лева по сметка на общината, който при напускане на жилището се възстановява, освен ако не са констатирани липси или други резултати от недобросъвестни действия и неплатени наемни вноски и консумативни разходи.

(3) Заповедта се връчва на настанения срещу подпис. Заповедта има действие за всички членове на семейството.

(4) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем по реда на ЗЗД , 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); размера на депозита и други условия по наемното правоотношение.

(5) Наемното правоотношение възниква от момента на сключването на наемния договор.

(6) Наемната цена се дължи от датата на фактическото предаване на имота на наемателя, за което се съставя предавателно –приемателен протокол – опис.

(7) При условие, че настаненото семейство не заеме определеното жилище в едномесечен срок от връчването на заповедта, същата се отменя от органа, който я е издал.

(8) Заповедта за отмяна по предходната алинея, може да се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл. 22. (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1.неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца;
2.извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения;

3.нарушаване на добрите нрави;

4.неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;

5.изтичане срока за настаняване;

6.отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;

7.използване на жилището не по предназначение;

8.необитаване на жилището за повече от шест месеца, удостоверено с необходимите документи;

9.други основания, посочени в наемния договор.

(2) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на общината. В заповедта се посочва основанието за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец

(3) При изтичане на срока на настаняване наемното отношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище и е бил изряден платец по време на договорните отношения.

(4) Заповедта по ал.2 се връчва и обжалва по реда на Административно-процесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпорежи друго

Чл. 23. (1) Настанените лица представят ежегодно до 20 декември служебна бележка за липса на задължения по наемното правоотношение и документите по чл.8,ал.1 за всеки член на семейството, както и декларации за семейно и материално положение.

(2)При непредставяне в срок на документите по ал.1 се счита, че са отпаднали условията за настаняване в общинското жилище и наемното правоотношение се прекратява.

Чл. 24. (1) При промяна на обстоятелствата, които водят до промяна жилищната нужда, определена съгласно нормите за жилищно задоволяване по чл.19, ал.1, в едномесечен срок настаненото семейство, уведомява писмено кмета и може да му се предостави под наем друго жилище, съобразно наличния жилищен фонд.

(2) Ако наемателите не направят искане в посоченият в ал.1 срок, кметът може да издаде настанителна заповед служебно. Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта, наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта се отменя, а наемното правоотношение за заеманото жилище се прекратява.

(3) Наемните правоотношения не се прекратяват, в случай на придобиване от наемателя или член от семейството на жилище или идеална част от жилище, които не задоволят жилищните нужди на семейството, съобразно нормите на чл.19, ал.1 от наредбата. Наемните правоотношения не се прекратяват и когато върху придобития имот прехвърлителите са запазили правото на ползване докато са живи.

Чл. 25. В едно жилище се настанява само едно семейство. Две или повече семейства могат да се настаняват по изключение в едно жилище само с тяхното изрично писмено съгласие.

Чл. 26. Наемателите на общински жилища нямат право да предоставят на други лица за възмездно или безвъзмездно ползване наетия жилищен имот или части от него, нито да го ползват съвместно с трети лица.

Чл. 27. (1) Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по тази наредба, могат да се отдават под наем чрез търг за срок не по-дълъг от три години.

(2) В този случай началната тръжна цена се определя с решение на общински съвет.

Глава четвърта

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл. 28. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем във ведомствени жилища имат ръководни служители от администрацията на общината, звената на общинска бюджетна издръжка, управители, изпълнителни директори и други ръководни кадри на юридически лица с общинско участие, както и висококвалифицирани техни работници и служители.

(2) Във ведомствените жилища се настаняват посочените в ал. 1 лица, ако те и членовете на семейството им не притежават годно за обитаване жилище или вила на територията на община Върбица, включително и право на ползване върху такъв имот, за срока им на работа в съответното ведомство.

(3) При настаняването на лицата по ал. 1 картотекиране не се изисква и не се извършва

Чл. 29. (1) Кандидатстването за настаняване под наем във ведомствено жилище се извършва въз основа на заявление и декларация по образец, утвърден от кмета на общината.

Чл. 30. Заявлението за настаняване и декларацията по предходния член се подават до кмета на общината по реда на чл. 8, ал. 2. от наредбата.

Чл. 31. (1) Постъпилите заявления и декларации за настаняване във ведомствено жилище се разглеждат от комисията по чл. 9, ал. 1 в двумесечен срок

(2) Комисията одобрява и класира кандидатите, които да бъдат предложени на кмета на общината за настаняване във ведомствено жилище

(3) Решенията на комисията се оформят в протокол в два еднообразни екземпляра, единият от които се изпраща на кмета на общината в 7-дневен срок от заседанието.

(4) Въз основа на представените решения по предходната алинея кметът на общината може да настани или да откаже да настани във ведомствено жилище.

Чл. 32. (1) Настаняването под наем във ведомствени жилища се извършва със заповед на кмета на общината. Заповедта се издава за срок до 5 (пет) години, но за не повече от срока на служебното или трудово правоотношение.

(2) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем между Кмета на общината и настаненото лице, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, срокът, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

(3) Настанени под наем във ведомствени жилища, както и членовете на техните семейства, представят ежегодно в периода от 1 октомври до 31 декември на текущата година декларации за обстоятелствата по чл. 28, ал. 1 и 2 от настоящата наредба.

(4) При промяна в обстоятелствата по чл. 28, ал. 1 и 2 договорът за наем се прекратява със заповед на кмета на община Върбица, въз основа на писмено становище на комисията по чл. 9, ал. 1 по реда на чл. 22, ал. 1, т. 1, 2, 3, 4, 5, 7 и 9, ал. 2 и ал. 4 от Наредбата.

(5) При изтичане на срока на настаняване наемното отношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище и е бил изряден платец по време на договорните отношения.

Глава пета **НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА**

Чл. 33. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем за срок не по-дълъг от две години в резервните общински жилища имат граждани:

1. чиито жилища са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване;
2. в чиито семейства са налице остри социални или здравословни проблеми, доказани със съответните документи.

Чл.34. (1) Право да кандидатстват за настаняване в резервни жилища имат граждани и техните семейства, по отношение на които освен посочените в чл.33 предпоставки са налице и обстоятелствата по чл.5, ал.2, т.1,2,4 и 5 от наредбата.

(2) имат настоящ адрес в населените места на територията на община Върбица през последните две години без прекъсване.

(3) Обстоятелствата по чл. 33 и 34 ал.1 се установяват с декларация от заявителя, към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи всяко едно от декларираните обстоятелства, а тези по чл.34, ал.2 – от комисията по чл.9, ал.1.

Чл.35. (1) Кандидатването за настаняване под наем в резервно жилище се извършва въз основа на заявление и декларация по образец, утвърден от кмета на общината.

(2) За необходимите към декларацията документи и реда за подаването и се прилагат разпоредбите на чл. 8 от наредбата.

(3) Гражданите, посочили неверни данни или неотразили в декларациите съответните обстоятелства, носят отговорност съгласно чл.309 и 313 от Наказателния кодекс.

Чл. 36. (1) Заявленията и декларациите за настаняване в резервно жилище се разглеждат най-късно в едномесечен срок от постъпването им от комисията по чл. 9, ал. 1 с оглед установяване на обстоятелствата по чл. 33 и 34 ал.1 и 2.

(2) Решенията на комисията се оформят в протокол в два еднообразни екземпляра, единият от които се представя на кмета на общината в 7-дневен срок от заседанието.

(3) Въз основа на представените решения по предходната алинея кметът на общината настанява или отказва да настани в резервно жилище. Отказите подлежат на оспорване по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл. 37. (1) Настаняването под наем на одобрените за настаняване в резервно жилище се извършва, със заповед на кмета на общината.

Чл. 38. (1) Наемното правоотношение, възникнало на основание чл.33 от наредбата се прекратява със заповед на кмета на община Върбица, при изтичане на срока за настаняване.

Чл. 39. При настаняване под наем в резервни жилища, както и в случаите на предходния член, се прилагат съответно правилата, установени в чл. 21 и чл.22, ал 1, 2 и 4 от настоящата наредба.

Глава шеста **ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ**

Чл. 40. (1) Общинския съвет, по предложение на кмета на общината, приема списък с жилища за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди.

(2) Продажба на общински жилища се извършва, по реда на тази наредба, на:

1. Правоимащи по Закона за уреждане правата на гражданите с многогодишни жилищно спестовни влогове (ЗУПГМЖСВ);

2. Лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на ЗОС;

3. (Изм. и доп. с Решение №5 по Протокол №8 от 13.04.2016 г.) В случай, че се явят повече от един желаещ да закупят жилището по реда на т.1 и т.2, се провежда търг за продажба само между тези лица по реда на общинската НАРЕДБА за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за разпореждане с имоти и вещи- общинска собственост ;

4. Наематели, настанени в тях по административен ред с изключение на настанените в жилищата по чл. 4, ал.1 т.4 ;

5. (Изм. и доп. с Решение №5 по Протокол №8 от 13.04.2016 г.) Ако за определените за продажба жилища не се явят желаещи да ги купят, които са лица по ал.2, т.1 и т.2, жилищата се продават свободно чрез провеждане на търг по реда на общинската НАРЕДБА за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за разпореждане с имоти и вещи- общинска собственост, като в търга могат да участват всички желаещи лица. Предимство за покупка имат лица с постоянен и настоящ адрес на територията на общината, които нямат собствено жилище и през последните пет години не са извършили разпоредителна сделка с такава, които обстоятелства декларират писмено. При повече кандидати, ползващи предимството, търгът се провежда само между тях.

Чл. 41. На правоимащи по ЗУПГМЖСВ се продават свободни общински жилища, които са включени в списъка по чл. 40 , ал.1. при условия и ред установен в ЗУПГМЖСВ и ППЗУПГМЖСВ.

Чл. 42. (1) Наемател на общинско жилище, без лицата по чл.28, ал.1. може да го закупи, при условие, че:

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

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

3. да отговаря на нормите за настаняване по чл. 19;

4. да няма неизплатени задължения за наем и консумативни разноски

5. направил е писмено искане за закупуване до кмета на общината;

(2) Исканията по т. 5 се придружават от документи за установяване на условията за извършване на продажбата.

Чл. 43. (1) Ведомствените жилища на общината, могат да се продават на лицата по чл.28, ал.1 от наредбата, при условие, че:

1. отговаря на условията за настаняване във ведомствено жилище, съгласно тази наредба;

2. наемател е на ведомствено общинско жилище, не по-малко от пет години без прекъсване;

3. да нямат неизплатени задължения за наем и консумативни разноски

4. да отговаря на нормите за настаняване по чл. 19;

5. направил е писмено искане за закупуване до кмета на общината;

(2) Исканията по т. 5 се придружават от документи за установяване на условията за извършване на продажбата.

Чл. 44. Жилища, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство, могат да се продават на едно от семействата или в съсобственост, въз основа на нотариално заверени декларации за съгласие.

Чл. 45. (1) Исканията за покупка на общинско жилище по чл. 42 и чл. 43, се разглеждат от комисията по чл. 8, ал. 1 от настоящата наредба.

(2) Комисията разглежда постъпилите искания в тримесечен срок, извършва проверка за наличието на условията за продажба и прави предложение до кмета на общината.

(3) Въз основа на решението по предходната алинея кметът на общината внася предложение до общински съвет за продажба на конкретни жилища.

Чл. 46. (1) Общинските жилища, предназначени за продажба, могат да бъдат продавани след решение на общинския съвет, в което се посочва точният им адрес, вид, застроена площ и продажна цена.

(2) Продажната цена на жилищата се определя от общинския съвет и не може да бъде по-ниска от пазарната цена на жилищата, определена от независим оценител и не по-ниска от данъчната оценка на жилището.

(3) Продажбата на жилище е освободена от данък върху добавената стойност и върху цената по ал. 3 не се начислява ДДС.

(4) нова ал. (Изм. и доп. с Решение №5 по Протокол №8 от 13.04.2016 г.)

Едновременно с решението по ал.1, Общинският съвет взема едновременно решение и за промяна на категорията на съответното жилище, ако до момента същото е било в категорията по чл.4, ал.1, т.1 и т.3, като същото бъде включено в категорията жилища за продажба по чл.4, ал.1, т.2

Чл. 47. (1) Въз основа на решението по предходния член кметът на общината извършва продажба на определените в същото жилища, като издава заповед, която се връчва на кандидат-купувача срещу подпис.

(2) След плащане на цената, дължимите данъци, такси и режийни разноски в посочения в заповедта срок, кметът на общината сключва договор за покупко-продажба.

(3) *(Изм. и доп. с решение на Общински съвет №4 по Протокол №1 от 31.01.2019 г.)*

Когато заявителят не извърши дължимите плащания по ал. 4, същото губи правата си по съответното решение на общинския съвет по чл.46 и производството се прекратява със заповед на кмета.

(4) *(Изм. и доп. с Решение №5 по Протокол №8 от 13.04.2016 г.)* В случаите по ал.3, се възстановява предназначението на жилището с предназначение по чл.4, ал.1, т.1 или т.3.

Чл. 48. Договорът за продажба се вписва от купувача в службата по вписванията по местонахождението на имота, след което един екземпляр от вписания договор е представят в специализираното звено на общинска администрация гр. Върбица за отписване на имота от актовете книги за общинска собственост.

Чл. 49. (1) Не могат да се продават:

1. Общинските жилища в сгради, общинска собственост, чието основно предназначение е да задоволяват административни, стопански, културни, образователни, здравни и търговски нужди.
2. Общинските жилища върху терени, отредени с действащия подробен устройствен план за други мероприятия;
3. Резервните общински жилища;
4. Общински жилища в сгради, които нямат траен градоустройствен статут или освидетелствани за самосрутваци се и/или неотговарящи на санитарно-хигиенни норми;
5. Жилища, за които има изрично решение на общинския съвет;

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

(3) Не може да се продава идеална част жилище, ако в резултат на продажбата ще възникне съсобственост между общината и физическото лице-купувач.

Глава седма

ПОДДРЪЖКА И РЕМОНТ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Чл. 50. (1) Наемателят извършва за своя сметка необходимата поддръжка и текущи ремонти по жилището, дължащи се нормална употреба на имота.

(2) Поддръжката и ремонта на незаети общински жилищни имоти се извършват от общината.

(3) При освобождаване на общинско жилище се подписва констативен протокол от упълномощен представител на общината и от наемателя. При установяване на щети или неплащане на консумативи депозитът от 100 лева се задържа, а бившите наематели губят правото да бъдат настанявани в общински жилищни имоти.

Чл. 51. (1) Общинският съвет, по предложение на кмета на общината може да приеме Програма за реновиране и обогатяване на общинския жилищен фонд, като определя съответната годишна субсидия за нейното изпълнение.

(2) При приемане на Програма по ал.1, тя следва да включва:

1. Изграждане на нови еднофамилни жилища и жилищни блокове със собствени, външни или смесени средства за финансиране, в т.ч. и на принципа на частно-общественото партньорство;

2. Закупуване и деактуване на съществуващи сгради, пригодни за жилищни цели;

3. Реновиране, в т.ч. реконструкция, основен ремонт, външно саниране и др. на съществуващ жилищен фонд.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. По смисъла на тази наредба:

1. "Жилище" е съвкупност от помещения, покрити и/или открити пространства, обединени функционално или пространствено в едно цяло за задоволяване на жилищни нужди.

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

3. "Семейство" - семейството включва съпрузите и ненавършилите пълнолетие деца (родени, припознати, осиновени, доведени, заварени, с изключение на сключилите граждански брак).

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

5. "Млади семейства" са семейства, в които съпрузите не са навършили 35 години към датата на решението на комисията по чл.10, ал.1.

6. „Консумативни разноски” са ел.енергия, вода, телефон, такса битови отпадъци и други такива, свързани с обитаването на жилището.

7. „Ползна площ на жилището” е сумарната площ на всички помещения в него, мерена по вътрешните зидарски очертания на стените и цялата площ на балкони, лоджии, веранди и тераси, с изключение на площта, заета от оградащите и разпределителните стени на жилището и площта на складовите помещения-изба, мазе, барака и таван.

8. "Жилищната площ" е сборът от площите на помещенията в жилището с основно предназначение –дневни, спални, детски стаи и столови (без кухни-столови), измерени по контура на съответните конструктивни елементи – стени и колони.

8. "Жилищната площ" се определя по акта за собственост, а при липса на такъв – по разгънатата застроена площ на жилището.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§2. *Настоящата наредба се приема на основание чл. 45а от Закона за общинската собственост* във връзка с чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местна администрация

§3. Наредбата е приета с Решение № 1/27.05.2013 г. на Общински съвет Върбица и отменя Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общински жилища, приета от Общински съвет Върбица приета с Решение на Общински съвет № 12 по протокол № 5 от 04.06.2012 г.

§4. В едномесечен срок от публикуване на настоящата наредба кметът на общината утвърждава образците на предвидените в същата документи.

§ 5. Наредбата влиза в сила след оповестяването и на интернет страницата на Община Върбица, с влизането в сила на решението на Общинския съвет за приемането и.

Изменена и допълнена с решение на Общински съвет №5 по Протокол №8 от 13.04.2016 г.

Изменена и допълнена с решение на Общински съвет №4 по Протокол №1 от 31.01.2019 г.