

НАРЕДБА
ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ НА
ГРАЖДАНИ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩНИ
ИМОТИ НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА ПЪРВОМАЙ

ГЛАВА ПЪРВА

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1. С тази наредба се определят условията и реда за установяване на жилищни нужди на граждани, настаняването под наем, управление и разпореждане с общински жилищни имоти на територията на община Първомай, в съответствие със Закона за общинската собственост и другите разпоредби на действащото законодателство.

Чл.2. Кметът на общината организира, ръководи и контролира управлението на общинските жилища и урегулирани поземлени имоти /УПИ/-частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища /наричани по-долу жилищни имоти/.

Чл. 3.(1) В осъществяване на дейността си по чл. 2, кметът на общината се подпомага от комисия, назначена с негова заповед.

(2) Комисията прави предложения за дейностите по чл. 1 пред кмета на общината.

Чл.4. (1) Общинските жилищни имоти са:

1. Общински жилища.
2. УПИ-частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища.

(2) 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.

(3) Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се забранява, освен в случаите по чл. 42, ал. 4 от Закона за общинската собственост, след промяна на предназначението им по реда на Закона за устройство на територията.

(4) Жилищни имоти по смисъла на ал.1, т.2 са незастроени УПИ-частна общинска собственост, предназначени за отстъпване право на строеж на граждани с установена жилищна нужда по реда на:

1. чл. 5 от настоящата наредба;

2. жилищностроителни кооперации и сдружения, в които членуват само лица по т.1 и правоимащи по Закон за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове /ЗУПГМЖСВ/;

(5) С решение на Общинския съвет, по предложение на Кмета на Общината се приема списък, в който се определя броя, вида и местонахождението на всяка една от групите по ал.2.

(6) При необходимост, Общинският съвет може да извършва промени в списъка, съобразно потребностите на Общината по предложение на Кмета.

ГЛАВА ВТОРА

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл.5. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл. 4, ал. 1, т. 1 от настоящата наредба имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават в страната и в чужбина жилищни имоти, вили или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, и нямат учредено в тяхна полза право на строеж или право на ползване върху такива имоти на територията на цялата страна.

2. не са прехвърляли имоти по т. 1 на трети лица след 13 март 1990 г. с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел и не са сключвали договор или не са прехвърляли собственост срещу задължение за издръжка и/или гледане и не са запазвали право да ползват жилищен имот пожизнено;

3. не притежават имущество на обща стойност по-голяма от 10 000 лв., в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, произведения на изкуството, нумизматика, филателия, моторни превозни средства, селскостопански земи, фабрики, магазини ателиета и други основни и оборотни средства.

4. brutния средномесечен доход на член от семейството/домакинството/, за предходните шест месеца, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, земеделски земи под аренда и др., да е по-нисък или равен на една и половина минимална заплата за страната.

5. имат постоянен и настоящ адрес на територията на община Първомай, като към момента на картотекиране адресната им регистрация е без прекъсване за последните 5 години.

6. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано по чл. 46, ал. 1, т. 1-5 и т. 8 от Закона за общинската

собственост, освен ако са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището с изключение на случаите на чл. 46, ал. 1, т. 1 от Закона за общинската собственост – след издължаване на дължимите суми;

7. не са регистрирани като еднолични търговци и не са дялови участници или акционери на търговско дружество;

8. не обитават жилище, собственост на търговско дружество;

9. обитават недостатъчна жилищна площ, съгласно нормите на чл. 13 от тази наредба.

(2) За удостоверяване на съответната информация по ал. 1, лицата са длъжни да представят следните документи:

1. документ, удостоверяващ доходите на семейството за предходните шест месеца;

2. документ от Бюро по труда – Първомай - за регистрация като безработен;

3. документ от Дирекция ”Социално подпомагане” –Първомай, че лицето получава помощи по Закона за социално подпомагане /ЗСП/ и Правилника за неговото приложение, както и други документи, доказващи социално затрудненото положение;

4. документ от Трудово експертна лекарска комисия /ТЕЛК/ - за определяне степента на нетрудоспособност;

5. удостоверения по постоянен адрес, настоящ адрес и по месторождение от Агенция по вписванията за това, че не е притежавано или прехвърляно недвижимо имущество за последните 10 години;

6. документи удостоверяващи доходи от рента на земеделски земи и земеделски производители, при наличие на такива;

7. действащ договор за наем, при наличие на такъв;

8. декларация от съвместно живеещи родители без сключен граждански брак, които съжителстват на един настоящ адрес по образец.

(3) За удостоверяване на съответната информация по ал. 1, общинската администрация се снабдява служебно със следните документи:

1. удостоверение за семейно положение;

2. удостоверение от Агенция по вписванията за наличие на ЕТ или участие в търговско дружество;

3. удостоверения от данъчната служба към Община по постоянен адрес, настоящ адрес и по месторождение - за притежаваните недвижими имоти;

4. документ от ЕСГРАОН за постоянен/настоящ адрес.

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

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

2. за земеделските земи – по данъчна оценка;

3. за обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения-по данъчна оценка.

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

Чл.6. (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл. 5, се подреждат в зависимост от степента на жилищните им нужди в следните групи: т. 1 I ГРУПА: Не заемащи жилищна площ и ползващи за жилища не жилищни помещения, като бараки, изби и тавански помещения повече от една година;

т. 2 II ГРУПА: Живеещи повече от две години в жилищни помещения-негодни за обитаване или застрашени от самосрутване, освидетелствани по реда на ЗУТ;

т. 3 III ГРУПА: Семейства /домакинства/, ползващи жилищна площ при условията на свободно договаряне и млади семейства;

т. 4 IV ГРУПА: Семейства /домакинства/, заемащи повече от година недостатъчна жилищна площ по нормите на чл. 13.

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

(3) При подреждане на семействата /домакинства/ в една и съща група се дава предимство на:

1. Лица, отгледани в домове за отглеждане и възпитание на деца, лишени от родителска грижа;

2. Семейства с две и повече непълнолетни деца;

3. Самотни родители на непълнолетни деца;

4. Семейства, в които един от членовете е с призната повече от 50% намалена работоспособност;

5. Семейства /домакинства/, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия.

(4) При невъзможност да бъде определена група жилищна нужда в случаите, когато не са налице хипотезите на чл. 6, ал. 1, т. 1-4, на лицата се отказва картотекиране, макар същите формално да отговарят на условията на чл. 5.

(5) При отказ за картотекиране по реда на ал. 4, лицето има право да подаде нова молба за картотека само при промяна на жилищните условия.

Чл.7. (1) Ежегодно се съставя картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл. 6, ал. 1.

(2) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на Заявление /Приложение №1/ и Декларация /Приложение №2/ по образец, в които се посочват:

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

2. жилищните условия, при които живее семейството към момента на подаване на молбата - вписват се данни за вида /жилищни, нежилищни/, площта и собствеността на обитаваните помещения;

3. извършени сделки с недвижими имоти по чл. 5, ал. 1, т. 2 и т. 3;

4. притежаваното имущество по чл. 5, ал. 1, т. 4;

5. общият брутен доход на членовете на семейството за последните шест месеца, формиран от заплати, пенсии и социални помощи, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, приходи от земеделски земи и др.;

6. данни за предишни вписвания в картотеките.

(3) Заявления и декларации на нуждаещи се граждани за настаняване под наем или за отстъпено право на строеж върху имоти – частна общинска собственост, предназначени за изграждане на социални жилища, се подават лично от 30.09. до 31.12. на текущата година в деловодството на Община Първомай. В случаи на физическа невъзможност, лицето подава документи чрез пълномощник, с изрично нотариално заверено пълномощно. Заявлението и декларацията следва да бъдат придружена с документите, посочени в чл.5, ал.2.

Чл.8. (1) Комисията по чл. 3, ал. 1 разглежда в срок до 31 януари подадените молби и декларации, взема решение за включване или невключване на гражданите в картотеката и определя степента на жилищните нужди на отделните семейства по групи и подгрупи съгласно чл. 6.

(2) Проектосписъкът по ал. 1 се обявява на информационното табло на община Първомай в сградата на общинска администрация Първомай и на сайта на община Първомай. В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка до кмета на общината.

(3) Постъпилите възражения и искания се разглеждат в 30 дневен срок от кмета на общината, който се произнася с окончателно решение. Утвърденият от него списък се обявява по реда на ал.2.

(4) Комисията по чл. 3, ал. 1 установява жилищната нужда на многогодишни жилищно-спестовни вложители, по смисъла на чл. 2, ал. 1, т. 2 от ЗУПГМЖСВ.

(5) До 31 март на съответната календарна година комисията по чл. 3 от настоящата наредба обсъжда възможностите за удовлетворяване на подадените Заявления от

крайнонуждаещи се граждани за отстъпване право на строеж, и вземат решение относно разпределението на незастроени УПИ-частна общинска собственост, предназначени за изграждане на социални жилища, във връзка с чл. 4, ал. 5.

Чл.9. (1) Картотекираните граждани са длъжни при промяна на данните по чл. 7, ал. 2 и на условията по чл. 5, ал. 1 да уведомят писмено общината в едномесечен срок чрез подаване на нова декларация.

(2) Гражданинът остава картотекиран като нуждаещ се от жилище и когато:

1. учи в друго населено място;
2. работи в друго населено място, находящо се на не повече от 50 км. от гр. Първомай;
3. е навършил пълнолетие и живее в общинско жилище заедно с родителите си, независимо дали е сам или е създал свое семейство.

Чл.10. (1) Изваждат се от картотеката:

1. неотговарящи на условията по чл. 5;
2. гражданите, които започват индивидуално жилищно строителство или са включени в жилищностроителни кооперации;
3. граждани, които са картотекирани през предходната година и не са представили необходимите документи в указания срок;
4. настанените в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл. 13;
3. променилите постоянния си адрес извън Община Първомай;
4. отказалите да бъдат настанени в предложеното им жилище от общинския жилищен фонд, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл. 13;
5. не изпълнили задълженията си по чл. 9, ал. 1.

(2) Гражданите, посочили неверни данни или необявили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл. 5, ал. 1, чл. 6, ал. 1, чл. 7, ал. 2 и чл. 10, ал. 1, т. 2, носят отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от 5 години.

(3) Изваждането от картотеката се извършва със заповед на кмета на общината по предложение на комисията по чл.3. Заповедта се съобщава на заинтересованите страни и се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл.11. Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват до 5 години.

Чл.12. Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани при необходимост се актуализира всяка година. Тя не се променя в течение на годината, освен при условията на чл. 9 и служебно от комисията по чл. 3 с протокол.

ГЛАВА ТРЕТА

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл.13.(1) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване при настаняване в общински жилища:

1. на едночленно семейство – до 30 кв.м. жилищна площ ;
2. на двучленно семейство – до 40 кв.м. жилищна площ;
3. на тричленно и на четиричленно семейство – до 55 кв.м. жилищна площ;
4. на семейство с 5 и повече членове – до 60 кв.м. жилищна площ;

(2) Настаняването в жилища с по-малка площ от определената в т. 1 може да става само със съгласието на картотекираното семейство, изразено писмено.

(3) За задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна жилищна площ /стая/ до 15 кв.м. в следните случаи:

1. когато член от семейството страда от неизлечима болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърден от министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице;

2. на млади семейства;

3. на семейство, с което са живели непрекъснато в едно домакинство през последните две и повече години и продължават да живеят пълнолетни низходящи и възходящи, които не притежават жилищен или вилен имот в страната;

(4) Когато жилището надвишава нормите за жилищно задоволяване по предходните алинеи, за жилищната площ над тези норми се заплаща двукратния размер на наемната цена определена по Приложение №3.

Чл.14. (1) В едно жилище се настанява само едно семейство /домакинство/.

(2) По изключение в едно жилище могат да се настаняват две или повече семейства, които не образуват едно общо домакинство, с тяхно нотариално заверено съгласие и ако жилището е по-голямо от нормите по чл. 13.

Чл.15. Настаняването на картотекираните граждани продължава и след приключване на календарната година.

Чл.16.(1) Преди издаване на настанителната заповед картотекираните граждани подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 5, чл. 6, ал. 1 и чл. 7, ал. 2. Настъпилите промени, ако има такива, се вземат предвид при настаняването.

(2) В жилищата за отдаване под наем не се допуска:

1. пренаемане на същите и предоставянето им за ползване на трети лица;

2. настаняване на граждани, ако те и членовете на семействата им са се самонастанявали в общински жилища и от момента на освобождаване на жилището не са изтекли 5 /пет/ години;

3. настаняване на граждани, с които наемните правоотношения са били прекратени, поради неизпълнение на задълженията по договора от страна на гражданите, освен ако са изтекли повече от 5 /пет/ години от освобождаване на жилището;

Чл.17.(1) Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината по предложение на комисията по чл.3. В заповедта се посочват вида и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице, броя и членовете на семейството / домакинството му, срока за настаняване, наемната цена и начина на плащането ѝ.

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

(3) Ако крайно нуждаещо се семейство направи отказ от настаняване в предложеното му общинско жилище, не му се предлага друго жилище за настаняване и се изключва от списъка за настаняване през текущата година.

Чл.18. (1) Въз основа на настанителната заповед кметът на общината сключва договор за наем.

(2) При изтичане на срока на настаняването наемното отношение може да бъде продължено ако наемателя писмено изрази желание и отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище.

Чл.19.(1) Гражданите настанени под наем в общински жилища представят ежегодно в срок от 30 септември до 31 декември декларация за обстоятелствата по чл. 5 от настоящата наредба.

(2) При промяна на жилищната нужда, определена съгласно нормите за жилищно задоволяване по чл. 13 на настаненото семейство може да бъде предоставено под наем друго жилище съобразно наличния жилищен фонд.

(3) Когато поради намаляване на броя на членовете на семейството същото не покрива нормите за настаняване, в едномесечен срок наемателите подават молба за настаняване в друго жилище, съобразно нормите по чл. 13. В случай, че наемателите не направят искане в посочените срокове, органът по настаняване издава служебно настанителна заповед за жилище, отговарящо на нормите за настаняване.

(4) Наемателите на общински жилища, предназначени за отдаване под наем, могат да предложат замяна по тяхна инициатива. Замяната се осъществява със заповед на кмета на общината, въз основа на подадена нотариално заверена молба, подписана от заинтересованите страни, след положително решение на комисията по чл. 3 от настоящата наредба.

(5) Не се допуска принудително изпълнение на заповед за замяна.

(6) Починалият титуляр на настанителната заповед може да бъде заменен по право като наемател от преживелия съпруг /съпруга/.

(7) Децата на титуляра имат право да го заместват в настанителната заповед до изтичане срока на договора за наем, при наличие на следните условия:

1. при смърт на титуляра, който не може да бъде заменен от преживелия съпруг;
2. да са живели непрекъснато в жилището не по-малко от последните 3 години от датата на настаняване на семейството на титуляра;
3. да са подали молба за картотекиране като крайнонуждаещи се в едногодишен срок от събитието по т. 1;
4. след подаване на молбата по т. 3 да имат определена степен на жилищната нужда.

(8) Подадената молба за картотека по предходната алинея дава право на лицето по ал. 7 да заеме жилището до произнасяне на комисията по чл. 3.

(9) След картотекирането му, лицето по ал. 7 се настанява със заповед на кмета на общината, в същото жилище, в което е живяло досега.

Чл.20.(1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена или консумативните разноски за повече от 3 месеца;
2. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения;
3. нарушаване на добрите нрави;
4. неполагане на грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
5. прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица;
6. изтичане срока за настаняване;
7. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
8. използване на жилището не по предназначение;
9. при придобиване на жилищен имот, въз основа на отстъпено право на строеж върху УПИ-общинска собственост;
10. при подадено писмено искане от страна на наемателя.

(2) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на общината. В заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срокът 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 пред Административния съд по реда на АПК. Обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго. Решението на административен съд е окончателно.

(5) При смърт на самотен наемател, наемното правоотношение се прекратява без да бъде издавана заповед на кмета на общината. Жилището се освобождава с предаване-приемане от близки на наемателя, не по-късно от 30 /тридесет/ дни след настъпване на събитието и не поражда права за ползване от други лица, свързани с покойния по някакъв начин.

(6) Общинското жилище, което се владее или държи без основание, не се използва по предназначение или необходимостта от него е отпаднала, се изземва въз основа на заповед на Кмета на Общината на основание чл.65 от ЗОС.

(7) Заповедта по ал.6 се издава въз основа на констативен акт. В акта трябва да бъдат посочени данни за: собствеността, физическото лице, което владее или държи имота, основанието за това, писмото, с което Кметът е задължил лицето в определен срок доброволно да освободи имота и за неизпълнението на това задължение.

Чл.21. (1) Наемната цена за 1 кв.м. полезна площ на жилищата, собственост на Община Първомай се определя като 0,25 на сто от минималната работна заплата за страната и се коригира съобразно зоната в която се намира жилището, разположението на жилището във височина, преобладаващо изложение и благоустрояване съобразно Приложение № 3 към настоящата наредба.

(2) Парични задължения от наеми, възникнали поради наличие на остри социални или здравословни проблеми в семейството на наемателя, могат да бъдат разсрочвани по предложение на комисията по чл.3 от тази наредба.

Чл.22. (1) Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 5, ал. 1 и чл. 6, ал. 1, могат да се отдават под наем чрез търг по ред определен от Общински съвет, при първоначална тръжна цена не по-ниска от двукратния размер на наемната цена определена по Приложение №3.

(2) Въз основа на резултатите от търга кметът на общината или изрично упълномощено от него лице сключва договор за наем, чийто срок не може да бъде по-дълъг от три години.

(3) Срокът по ал.2 не може да бъде удължаван.

(4) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на общината, в която се посочва основанието за прекратяване и срокът за опразване, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл.23. (1) Във ведомствените жилища се настаняват временно - до прекратяване на трудовото или служебното им правоотношение щатни служители на общинската администрация, които имат не по - малко от две години трудов и/или служебен стаж в общинска администрация, когато те и членовете на семейството им не притежават друг жилищен или вилен имот на територията на общината. Броят, видът и местонахождението на ведомствените жилища се определя по реда на чл. 4, ал. 2 от тази наредба.

(2) Служителите, настанени под наем във ведомствени жилища, както и членовете на техните семейства, представят ежегодно до 31 декември на текущата година декларации за обстоятелствата по ал.1.

(3) При условията на ал.1 във ведомствените жилища могат да бъдат настанявани и специалисти - граждани на други държави, работещи по международни програми, спогодби и проекти, по които общината е страна.

(4) В общинските ведомствени жилища се настаняват временно, до прекратяване на трудовите или служебни правоотношения служители в други учреждения или организации на пълна бюджетна издръжка от общинския или държавния бюджет, след решение на общинския съвет.

Чл.24. Комисията по чл. 3 от настоящата наредба, изготвя и прави мотивирани предложения за настаняване пред кмета на общината след преценка на условията по чл. 23.

Чл.25. Настаняването във ведомствени жилища се извършва със заповед на кмета на общината, въз основа на която се сключва договор за наем.

Чл.26. Наемната цена се определя по реда на чл. 21 от настоящата наредба.

Чл.27. Наемните правоотношения с наемателите на ведомствени жилища се прекратяват по реда на чл. 20.

ГЛАВА ПЕТА

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл.28. (1) В резервните жилища се настаняват за срок не по-дълъг от две години лица:

1. жилищата, намиращи се на територията на Община Първомай, които 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.

(2) Гражданите по ал. 1 трябва да отговарят на условията на чл. 5, ал. 1, т. 1, т. 4 и т.5, като при разглеждането на молбите за настаняване се дава предимство на:

1. лица, израсли в домове за отглеждане и възпитание на деца, лишени от родителска грижа;

2. самотни родители на непълнолетни деца;

3. семейства, в които един от членовете е с призната повече от 75% намалена работоспособност.

(3) Лицата по ал. 1 и ал. 2 подават молба за настаняване до кмета на общината, ведно със саморъчно подписана декларация за обстоятелствата по ал. 2, към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи всяко едно от декларираните обстоятелства.

(4) Настаняването в резервни жилища се извършва със заповед на кмета на общината, по предложение на комисията по чл. 3, въз основа на която се сключва договор за наем от кмета на общината.

(5) При необходимост при настаняване в общински резервни жилища могат да не се спазват нормите за жилищно задоволяване, определени с чл. 13 от настоящата наредба.

Чл. 29. Наемната цена за резервните жилища се определя по реда на чл. 21.

ГЛАВА ШЕСТА

ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА КОНТРОЛ ВЪРХУ ПОЛЗВАНЕТО НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

Чл.30. (1) Комисия, назначена със заповед на кмета на общината извършва проверка на състоянието и за ползването на общинския жилищен фонд, който е отдаден под наем.

(2) При извършването на проверката комисията съставя констативни протоколи, които отразяват състоянието на всяко жилище, както и обстоятелствата, свързани с неговото ползване - има ли нанесени щети върху предоставеното имущество, направени ли са подобрения, ползва ли се имота от лицата на които е предоставен и др.

(3) Комисията по ал. 1 прави мотивирано предложение до кмета на общината за прекратяване на наемното правоотношение, когато вследствие на проверката се установи, че общинското жилище:

1. се ползва не по предназначение;

2. не се ползва от лицата, на които е предоставено;

3. е повредено и е в състояние негодно за обитаване;
4. се ползва в разрез с установените правила за ползване на етажна собственост;
5. не се полага грижа на добър стопанин.

(4) При констатиране на обстоятелствата по ал.3 се прилага реда на чл.20, ал.6 и ал.7 от настоящата наредба.

(5) Спешните и неотложни ремонти, възникнали аварийно в общинските жилища се установяват от комисията по ал.1 и констативен протокол се представя на кмета на общината за организиране извършването на СРР.

ГЛАВА СЕДМА

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА И ОТСТЪПВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА

Чл.31. (1) Жилищата могат да бъдат продавани на лица настанени в тях по административен ред, отговарящи на едно от следните условия:

1. настанени под наем граждани с доказани жилищни нужди, ако са изтекли най-малко пет години от настаняването им и не е открита процедура за прекратяване на наемното правоотношение;

2. наематели на общински жилища, включени в списъка по чл. 7 от ППЗУПГМЖСВ и други правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищноспестовни влогове, без да отговарят на условието на т. 1;

3. служители, настанени във ведомствени жилища, които имат след настаняването им не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация, които отговарят на глава втора.

4. други физически и юридически лица.

(2) Въз основа на подадените молби комисията по чл. 3 изготвя предложение за продажба до кмета на общината. Мотивираното предложение за разпореждане с общински жилища, се внася за разглеждане от Общински съвет Първомай.

(3) Резервните общински жилища не могат да се продават.

Чл. 32. (1) Продажбата на общински жилища на лицата по чл. 31, ал. 1, т. 1, т. 2 и т. 3 става след решение на Общински съвет без търг или конкурс, а по т. 4 – след решение на общинския съвет чрез търг или конкурс.

(2) Цената на общинските жилища по ал. 1 се определя като пазарна цена от независим лицензиран оценител, като за случаите по чл. 31, ал. 1, т. 4 тя се приема за начална тръжна цена.

(3) Продажбата не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка.

Чл.33. (1) Въз основа на решението на Общински съвет кметът на общината издава заповед, в която се посочват: способът за продажба, видът, административният адрес на жилището, купувачът, цената, срокът за извършване на основното плащане и другите дължими данъци и такси от приобретателя.

(2) Плащанията по ал.1 се извършват в тримесечен срок от връчване на заповедта.

(3) След като купувачът извърши плащането на цената и на другите дължими суми в срока, посочен в заповедта по ал. 1, се изготвя проект за договор за продажба.

(3) Договорът се подписва от кмета на общината и от купувача. Владението на имота се предава в деня на подписване на договора.

(4) Договорът за продажба се вписва от купувача в Службата по вписвания към Агенцията по вписванията по местонахождение на имота. Един екземпляр от вписания договор се представя на „Общинска собственост” за отписване на имота от актовете книги за общинска собственост.

Чл.34. (1) Замяната на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти - собственост на държавата, на физически или юридически лица се извършва с решение на Общински съвет, при условията и реда на чл. 40 от Закона за общинската собственост, освен в случаите по ал. 4.

(2) Въз основа на решението на Общински съвет кметът на общината издава заповед и сключва договор.

(3) Замяната на общински жилища с нежилищни имоти се допуска само ако има свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и чл. 45 от Закона за общинската собственост, или ако върху имота, придобит в резултат на замяната, ще се изградят социални жилища.

(4) Замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от общински съвет, се извършва с решение на общинския съвет по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост. Замяната се извършва по данъчната оценка на заменяните жилищни имоти. По този ред замяна може да бъде извършена само еднократно и само за един жилищен имот-собственост на физическо лице, с един общински жилищен имот.

Чл.35. (1) Право на строеж върху имоти-частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, може да се учредява без търг или конкурс за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, след решение на Общински съвет - Първомай по предложение на кмета на общината. Кмета на общината сключва договор за отстъпено право на строеж при условия, определени в решението на общинския съвет.

(2) Молбите по ал. 1 се разглеждат от комисията по чл. 3 от тази наредба, която установява с протокол жилищните нужди на лицата. При констатиране на жилищни нужди на лицата, комисията излиза с предложение до кмета на общината за учредяване право на строеж.

(3) Цената на правото на строеж се определя от Общински съвет - Първомай, но не по-ниска от данъчната оценка.

(4) Правото на строеж по ал. 1 не може да се прехвърля на трети лица.

(5) Жилищата, придобити по реда на ал. 1, не могат да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок от 15 години.

(6) Нарушаване на забраните по ал. 4 и ал. 5 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

(7) При разваляне на договора, лицата нарушили забраните по ал. 4 и ал. 5 нямат правата по чл.72 -74 от Закона за собствеността.

ГЛАВА ОСМА

АДМИНИСТРАТИВНО-НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.36. (1) Който без законно основание завземе общински имот, се наказва с глоба от 100 до 500 лева, ако не подлежи на по-тежко наказание.

(2) Който не изпълни заповед или решение за освобождаване на общински имот, в едномесечен срок от влизането им в сила, се наказва с глоба от 500 до 1500 лева, ако не подлежи на по-тежко наказание.

Чл.37. (1) Актовете за установяване на нарушенията по тази наредба се съставят от длъжностни лица, определени от кмета на общината.

(2) Наказателните постановления се издават от кмета на общината или оправомощен от него заместник - кмет.

(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:

а) съпрузите, ненавършилите пълнолетие деца, както и навършилите пълнолетие, ако продължават да учат, до придобиване на средно общо или професионално образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст (родени, припознати, осиновени, доведени, заварени, с изключение на сключилите брак);

б) съвместно живеещи родители без сключен граждански брак, които съжителстват на един настоящ адрес, техните ненавършили пълнолетие деца, както и навършилите пълнолетие, ако продължават да учат, до завършване на средното им образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст (родени и припознати, с изключение на сключилите брак);

в) родителят и неговите/нейните ненавършили пълнолетие деца, както и навършилите пълнолетие, ако продължават да учат, до завършване на средното им образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст (родени, припознати, осиновени, с изключение на сключилите брак).

§ 2. “Млади семейства” по смисъла на глава втора са семействата, в които двамата съпрузи не са навършили 30 години към датата на решението на комисията по чл. 3.

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

§ 4. “Домакинство” са съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящи и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братята и сестрите, които не са встъпили в брак.

§ 5. “Жилищна площ” по смисъла на глава втора е сборът от нетните площи на помещенията в жилището с основното предназначение - дневни, спални, детски стаи и столови (без кухни-столови), измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи - стени и колони.

§6. “Нежилищни помещения” са непреустроените по законоустановения ред в жилища: мази /изби/; сутерени; тавани; пристройки; други второстепенни или временни постройки или помещения;

§ 7. “Грижа на добър стопанин” е грижата, която би положил наемател при ползването на собствен имот;

§ 8. “Годни за постоянно обитаване” са жилищни, вилни имоти и сезонни постройки, за които няма влязла в сила заповед, при условията и по реда на чл. 195 на Закона за устройство на територията или експертна оценка на лицензиран оценител.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 9. Изпълнението на наредбата се възлага на кмета на общината.

§ 10. Започнатите производства до момента на влизане на настоящата наредба в сила, да бъдат приключени по утвърдения в нея ред.

§11. (1) Тази наредба се приема на основание чл. 45а и чл. 47, ал. 2 и ал. 3 от Закона за общинската собственост с Решение на Общински съвет № 43/31.03.2020 г. и влиза в сила от датата на нейното разгласяване, чрез публикуване на официалния сайт на Община Първомай, а именно – 01.04.2020г.

(2) Всички случаи и въпроси, които не могат да бъдат уредени с тази наредба, се решават съгласно действащото законодателство.

§ 12. Неразделна част от наредбата са: Приложение № 1 - Заявление; Приложение № 2 – Декларация и Приложение № 3 – Изчисления на наема на жилището.

§ 13. Тази наредба отменя Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди на граждани, управление и разпореждане с общински жилищни имоти на територията на община Първомай приета с Решение на Общински съвет № 220 /28.03.2013 г..

ХРИСТО ВЪЛЧЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩНСКИЯ СЪВЕТ