ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ДУЛОВО



**НАРЕДБА**

**№ 13**

**ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ ЖИЛИЩНИТЕ НУЖДИ НА ГРАЖДАНИ, НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА**

**/***приета с решение № 11 по**Прот.№ 3 от 20.12.2019г./*

**–––––––––––––––––––––––––––––––––––––––––––––––––**

**декември, 2019 година**

**Глава първа**

**ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ**

Чл.1. С тази наредба се определят условията и реда за установяване на жилищните нужди, настаняването под наем и продажбата на общински жилища, 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.

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

(2) Комисията определя вътрешните правила за организацията и дейността си, които се утвърждават от кмета на общината.

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

Чл.4.(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) Разпределението на общинските жилища по смисъла на ал.1 се определя от общинския съвет в срок до 31 януари по предложение на кмета на общината. Промени в разпределението могат да се извършват съобразно потребностите в общината по реда на неговото приемане.

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

**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 жилище, вила или не повече от 1/6 идеални части от такива имоти на територията на цялата страна, годни за постоянно обитаване;
2. не притежават жилищен или вилен парцел в района на населеното място и в районите на населените места от 0, І и ІІ функционален тип; парцели в курортните зони и комплекси, и във вилните зони към тях; земи до 10 км. от морската брегова ивица;
3. не са прехвърляли имоти по т.1 и т.2 на други лица през последните 5 години, с изключение на:

а/ прекратяване на съсобственост - при условие, че лицето не придобива реална част от съсобствеността;

б/ дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел.”

4. не притежават друго имущество на обща стойност по-голяма от 2/3 от цената на жилище, съответстващо на нуждите за жилищна задоволеност, определена с нормите по чл.13.

5.да имат брутен месечен доход на член от семейството до 1,5 минимални работни заплати за едночленните семейства, до 1,25 минимални работни заплати за двучленните семейства, а за тричленни и с по-голяма численост семейства – до 1 минимална работна заплата за член от семейството;

6.имат настоящ адрес в гр.Дулово през последните 5 години без прекъсване, с изключение на случаите по чл.43, т.2 и т.3 от ЗОС;

7.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 ЗОС, освен ако са изтекли повече от 3 години от освобождаване на жилището;

8.да нямат парични задължения към общината.

(2) Обстоятелствата по чл.5, ал.1, т.1, относно имоти на територията на Община Дулово се установяват с удостоверение от Дирекция „Местни приходи”, по т.2,т.6, т.7 и т.8 се установяват с удостоверения от общината, по т.1 относно имоти на територията на други общини, по т.3, т.4,т.5 – с декларация;

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:

1. лица, чиито жилища са възстановени на бившите им собственици по реда на чл.7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти;

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

3. граждани, незаемащи жилищна площ и ползващи не по-малко от година за жилища нежилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и такива, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения за това ред;

4. семейства, наемащи жилищни помещения въз основа на свободно договаряне;

5. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл.13.

(2) Заемането на помещения по ал.1, т.3 е основание за еднократно установяване и степенуване на жилищната нужда на обитателите. Повторното им обитаване от други наематели не поражда права за ново определяне на жилищната нужда.

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

1.семейство с две и повече деца;

2.самотни родители на непълнолетни деца;

3. семейства, в които един от членовете е с намалена работоспособност над 50%;

4. млади семейства;

5. семейства, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия.

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

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

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

2. жилищни условия, при които живее семейството към момента на подаване на (заявление); вписват се данни за вида /жилищни, нежилищни/, площта и собствеността върху обитаваните помещения;

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

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

5. общият брутен годишен доход на членовете на семейството за последната година, 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) Документите за картотекиране се подават в срок до 31 декември предходната година.

(4) Не се картотекират граждани, отказали две предложения за настаняване в общинско жилище, освен ако са изтекли три години от последния им отказ.

Чл.8.(1)Комисията по чл.3, ал.1 разглежда в срок до 20 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)Проекто-списъкът по ал.1 се обявява до 31 януари на определеното за целта място в общината. 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 едномесечен срок от кмета на общината, който се произнася с окончателно решение. Утвърденият от него списък се изнася на определеното за целта място в общината.

Чл.9.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.

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

1.придобилите имоти по чл.5, ал.1, т.1 и т.2;

2.гражданите, които започват индивидуално жилищно строителство или са включени в жилищностроителни кооперации;

3.Граждани, отказали две предложения за настаняване в общинско жилище през годината.

(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 с решение на комисията по чл.3, ал.1. Решението се съобщава и се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл.1. Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват 5 години.

Чл.12.Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани не се променя в течение на годината, освен при условията на чл.9 и служебно от комисията по чл.3, ал.1.

**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 20 кв.м. жил.площ /гарсониера/

2.на двучленно семейство – до 40 кв.м. жил.площ /двустайно/

3.на тричленно и четиричленно семейство – до 55 кв.м. жил.площ/ дву или тристайно/

4. на семейство с 5 и повече членове – до 60 кв.м. жил.площ /тристайно/

(2) При определяне на необходимата жилищна площ се взема предвид и детето, което предстои да се роди.

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

(4) 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 които 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.

(5) Когато жилището надвишава нормите за жилищно задоволяване по предходните алинеи, за жилищната площ над тези норми се заплаща наемна цена в двоен размер спрямо определената по чл.22.

Чл.14. В едно жилище се настанява само едно семейство.

Чл.15.Настаняването на картотекираните граждани продължава и след приключване на календарната година до утвърждаване на новия списък за следващата година.

Чл.16.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.

Чл.17.(1)Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината по предложение на комисията по чл.3, ал.1.

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

(3) Заповедта се съобщава по реда на Административнопроцесуалния кодекс и влиза в сила от деня на фактическото предаване на жилището.

(4) Ако настаненото лице в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта не заеме жилището, органът, издал заповедта може да я отмени, а лицето губи право да бъде картотекирано за срок от три години.

Чл.18.(1) Въз основа на настанителната заповед кмета на общината или изрично упълномощено от него длъжностно лице сключва писмен договор за наем със срок до 1 година.

(2) Срокът по предходната алинея може да бъде продължен до три години със заповед на кмета на общината.

Чл.19.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.

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 обитаваните 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.неползване на жилището от настаненото лице за повече от три месеца по неизвестни причини и до шест месеца по обективни причини.

(2) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на общината. В заповедта се посочват основанието 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 Административнопроцесуалния кодекс .

(5) Ако общинското жилище не бъде освободено доброволно, то се изземва по административен ред, въз основа на заповед на кмета на общината, която се изпълнява със съдействието на органите на полицията.

Чл.21.Запазват се наемните правоотношения с лицата, които:

1.заемат изборна длъжност в органите на държавната власт или в органите на местното самоуправление в друго населено място;

2. са осъдени да изтърпят наказание “лишаване от свобода”.

Чл.22. Наемната цена се определя по Приложение №1 към тази наредба и се актуализира ежегодно от 1 март със статистически отчетения индекс на инфлация за предходната година, след решение на общинския съвет по предложение на комисията по чл.3, ал.1.

Чл.23.(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 реда на глава седма от наредбата, при първоначална тръжна цена не по-ниска от тази, определена по реда на Приложение 1 от настоящата наредба.

(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**

**НАСТАНЯВАНЕТО ПОД НАЕМ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА**

Чл.24.(1) Във ведомствените жилища се настаняват специалисти, работещи в общинската администрация и в звена на бюджетна издръжка докато работят в тях, ако те и членовете на семейството им не притежават годни за постоянно обитаване жилище или вила в населеното място. Броят, видът и местонахождението на ведомствените жилища се определя по реда на чл.4, ал.2 от тази наредба.

(2) При условията на ал.1 във ведомствените жилища могат да бъдат настанявани и специалисти, работещи по международни програми, спогодби и проекти, по които Община Дулово е страна.

Чл.25.Комисията по чл.3, ал.1 разглежда заявленията за настаняване от лицата по чл.24, ал.1 и 2 и прави мотивирани предложения за настаняване пред кмета на общината.

Чл.26.Настаняването във ведомствени жилища се извършва със заповед на кмета на общината, въз основа на която се сключва договор за наем от кмета на общината или изрично упълномощено от него лице.

Чл.27. Наемната цена се определя по реда на чл.22 и се актуализира ежегодно от 1 март със статистически отчетения индекс на инфлацията за предходната година, след решение на общинския съвет по предложение на комисията по чл.3, ал.1.

Чл.28.Наемните правоотношения се прекратяват по реда на чл.20.

**Глава пета**

**НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА**

Чл.29.(1) В резервните жилища се настаняват за срок не по-дълъг от две години лица,

1. жилищата на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване;

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

(2) Гражданите по ал.1 трябва да отговарят на условията на чл.5, ал.1, т.1 и т.6.

(3) Лицата по ал.1 подават заявление за настаняване до кмета на общината.

(4) Настаняването в резервни жилища се извършва със заповед на кмета на общината, въз основа на която се сключва договор за наем от кмета на общината или изрично упълномощено от него лице.

Чл.30. Наемната цена се определя по реда на чл.22 и се актуализира ежегодно от 1 март със статистически отчетения индекс на инфлацията за предходната година, след решение на общински съвет по предложение на комисията по чл.3, ал.1.

Чл.31. Наемните правоотношения се прекратяват по реда на чл.20.

**Глава шеста**

**УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА**

Чл.32.(1) Въз основа на подадените заявления за закупуване, комисията по чл.3, ал.1 подготвя списъка по чл.4, ал.1, т.2 на жилищата, които предлага да бъдат определени за продажба на:

1.настанени под наем граждани с доказани жилищни нужди, ако е изтекла най-малко една година от настаняването им;

2.наематели на общински жилища, включени в списъка по чл.7 от ППЗУЖВГМЖСВ и други правоимащи по Закона за уреждане на жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове, без да отговарят на условието на т.1;

3.други физически или юридически лица.

(2) Списъкът по ал.1 се разглежда и приема от общинския съвет.

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

Чл.33.(1)Продажбата на общински жилища на лицата по чл.32, ал.1,т.1, т.2, става след решение на общинския съвет без търг или конкурс, а по т.3 – 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.32, ал.1, т.3 тя се приема за начална тръжна цена.С решение на общинския съвет цената може да бъде завишавана.

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

Чл.34.(1)Въз основа на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед, в която се посочват: способа за продажба, вида, административния адрес на жилището, купувача, цената, срока за извършване на основното плащане и другите дължими плащания.

(2)Заповедта се връчва на купувача срещу подпис.

(3)Плащанията по ал.1 се извършват в едномесечен срок от връчване на заповедта. В случай, че купувачът не спази указания в ал.1 срок се приема, че той се отказва от закупуване и преписката се прекратява със заповед на кмета на общината, с която се отменя и заповедта по ал.2.

(4) При прекратяване на преписката по вина на купувача, кметът на общината прави предложение пред общинския съвет за промяна на предназначението на общинското жилище от жилище за продажба в жилище за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди, а наемателят губи правото за закупуване на жилището за срок от пет години.

(5) След като купувачът извърши плащането на цената и на дължимите такси, данък и режийни разноски в срока, посочен в заповедта по ал.3, сектор „Общинска собственост” изготвя проект за договор за продажба в седем екземпляра.

(6) Проектът за договор се подписва от кмета на общината и от купувача. Продажбата се счита за извършена от датата на плащане на имота.

(7) Договорът за продажба се вписва от купувача в службата по вписванията към Агенцията по вписванията по местонахаждение на имота. Един екземпляр от вписания договор се представя в сектор ”Общинската собственост ” за отписване на имота от актовите книги за общинската собственост.

Чл.35.(1)Замяната на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти-собственост на държавата, на физически или юридически лица се извършва с решение на общинския съвет.

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

**Глава седма**

**АДМИНИСТРАТИВНО – НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

Чл.36. За установени нарушения по тази наредба, виновните лица се наказват с глоба в размер до 2000лв., ако за констатирано нарушение не е предвидено друго наказание.

Чл.37. Наказва се с глоба от 500 до 2000 лв. наемател на общински жилищен имот, който го пренаеме, ползва по договор с трето лице или използва за нежилищни нужди.

Чл.38.Наказва се с глоба от 100 до 500 лв. лице, което без правно основание заеме общински жилищен имот, ако не подлежи на по-тежко наказание.

Чл.39**.** Наказва се с глоба от 500 до 1500 лв. лице, което не изпълни заповед или решение за освобождаването на общински жилищен имот в едномесечен срок от влизането им в сила.

Чл.40**.** За други нарушения на тази наредба се налага административно наказание глоба от 10 до 50 лв., ако със закон не е предвидено по-тежко наказание.

Чл.41. (1)Актовете за установяване на нарушенията 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.

**Глава осма**

**ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

§ 1.” Млади семейства” по смисъла на глава втора са семействата, в които и двамата съпрузи не са навършили 35 години към датата на решението на комисията по чл.3, ал.1.

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

§ 3 ”Жилищна площ” по смисъла на глава втора 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 вертикални конструктивни елементи – стени и колони.

**ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

§4.Тази наредба се приема на основание чл.45 а и чл.47, ал.2 и ал.3 от ЗОС.

**§**5**.** Настоящата наредба e приета с Решение № 11 по Протокол № 3 от 20.12.2019г. на Общински съвет – Дулово и влиза в сила от датата на публикуването й..

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

**ТАБЛИЦА**

**за месечните наемни базисни цени на жилища и дворни места**

**в лв./кв.м.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| зона | За жилища | За дворно място |
| села | 0.40 | 0.01 |
| Дулово | 1.00 | 0.02 |

ІІ.Корекционни коефиценти

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Показатели | Намаление в % до | Увеличение в % до |
|  | Конструкция на сградите |  |  |
| 1. | Жилище в паянтови и полумасивни сгради | 25 |  |
| 2. | Жилище в масивни сгради | 12 |  |
| 3. | Жилище в сгради с монолитни или сглобяеми скелетни рамкови стоманенобетонни конструкции; пакетоповдигащи плочи, скелетно-безгредови конструкции и конструкции, изградени по системите „пълзящ кофраж” и едроразмерен кофраж” |  | 7 |
|  | Разположение на жилищата във височина |  |  |
| 1. | Втори етаж при двуетажна жилищна сграда | - | 8 |
| 2. | Втори до шести етаж | - | 7 |
| 3. | Последен етаж при жилищни сгради на три и повече етажа и за всеки седми и по-висок етаж | 4 | - |
| 4. | За жилище с височина на пода под 0.3м спрямо средното ниво на терена | 1 за всеки пълни 10см |  |
|  | Преобладаващо изложение на жилищните /без сервизните/ помещения |  |  |
| 1. | Юг, югоизток | - | 2 |
| 2. | Запад, североизток | 3 | - |
| 3. | Север, северозапад | 4 | - |
|  | Благоустройствено съоръжаване |  |  |
| 1. | За жилище в сграда над 5 етажа без асансьор | 5 |  |
| 2. | За жилище без водопровод и канализация | 7 |  |
| 3. | За жилище, разположено в съседство с трафопостове, помпени агрегати, асансьорни машинни помещения, абонатни станции и др.източници на шум, топлина и др. | 7 |  |

 инж.НЕВХИС МУСТАФА

*Председател на ОбС-Дулово*