

НАРЕДБА ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

ГЛАВА ПЪРВА ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1 /1/. С тази наредба се определят условията и редът по прилагането на Закона за общинската собственост /ЗОС/ относно установяване на жилищни нужди, настаняване, ползване, замяна и продажба на общински жилища.

/2/. Целта на наредбата е да регламентира дейностите в областта на жилищната политика и да улесни гражданите при ползването на тази услуга.

Чл.2. Кметът на Общината се разпорежда и управлява общинските жилища при условия и по ред, определени със ЗМСМА, ЗОС, настоящата Наредба и решенията на ОбС.

Чл.3. /1/ Общинските жилища по своето предназначение 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;

/2/ Броят, видът и местонахождението на жилищата в групите по ал.1 се определят с решение на ОбС, по предложение на Кмета на Общината и могат да се променят съобразно конкретните потребности.

/3/ Не се допуска предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди.

Чл.4. /1/ При осъществяване на правомощията си по тази наредба Кметът на Община Калояново издава заповеди.

/2/ Преди издаване на заповедта за настаняване членовете на семейството подават декларация за актуално семейно и имотно състояние.

/3/ В заповедта за настаняване се посочват видът и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице, броят на членовете на семейството, мотивите и срокът за настаняване;

/4/ Заповедта за настаняване се отнася за всички членове на семейството.

/5/ Заповедта се връчва на настанения срещу подпис.

/6/ Ако настаненото лице или семейство не заеме определеното жилище в едномесечен срок от връчване на заповедта, същата се отменя.

/7/ Заповедта за отмяна по предходната алинея може да се обжалва по реда на Закона за административното производство /ЗАП/.

Чл.5. Наемателите на общински жилища нямат право да ги преотдават на трети лица.

Чл.6./1/ Въз основа на заповедта за настаняване се сключва Договор за наем с който се определят:

1. срокът на договора, редът за предаването и приемането на жилището;

2. наемната цена и квадратурата му – със и без сервизните помещения;

3. поддържането, текущите и основните ремонти в него;

4. правата и задълженията на наемателя и наемодателя, включително взаимоотношенията с "ВиК" и "Електроразпределение" – гр. Пловдив ;

5. неустойки и обезщетения, изменения и прекратяване на договора и други условия по него.

/2/ Договорът се сключва за срок от 3 години, освен ако в заповедта не е разпоредено друго.

Чл.7./1/ Наемната цена за общинските жилища се определя с решение на ОбС, по предложение на Кмета на Общината, съобразно следните критерии:

1.квadrатура;

2.местонахождение на жилището според функционалния тип на населеното място;

3.година на построяване;

4.конструкция на сградата;

5.наличие на мазе, годно за използване.

Чл.8./1/ Наемните правоотношения се прекратяват по реда на чл.46 от ЗОС, а изземването се извършва по реда на чл.65 от същия закон, след прекратяването на сключен договор за наем и събиране на наемни суми.

Чл.9./1/Кметът на общината назначава със заповед Общинска комисия за картотекиране на нуждаещите се от жилища граждани, в която се включват служители от общинската администрация – експерти, лекари, юристи и др.специалисти, и одобрява правила за работата на Комисията, свързани с:

1. установяването на жилищните нужди на гражданите,
2. изготвянето на предложения за настаняване, ползване, замяна и продажба на жилищата;
/2/ Комисията по ал.1 картотекира и дългогодишни жилищноспестовни вложители по реда на чл.11, ал. 1 от отменената Наредба за разпределение и продажба на жилища.

Чл. 10. /1/ Отдел "Стопанска политика и Общинска собственост" ежегодно прави преглед на ползването и стопанисването на всички общинските жилища от наемателите.
/2/ В прегледите могат да участват по разпореждане на Кмета на Общината и представители на Комисията по чл.9.

ГЛАВА ВТОРА

УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД. Ред за установяване на жилищни нужди

Раздел I. Ж И Л И Щ А за настаняване под наем

Чл.11. Право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище под наем имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. имат адресна регистрация в община Калояново;
2. не притежават жилище, вила или идеална част от такива имоти, годни за постоянно обитаване;
3. не притежават жилищен или вилен парцел или идеална част от такива имоти в района на община Калояново;
4. не са прехвърляли след 13 март 1990 година имоти по т. 2 и 3 на други лица, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел;
5. не притежават имущество на обща стойност по – голяма от 2/3 от данъчната цена на жилище, съответстващо на жилищните нужди, изразено във:

-налични парични средства по влогове;

-акции , дивиденди ;

-М П С ;

-земеделски / горски земи;

-жилищни, вилни имоти и парцели, извън тези по т. 2 и 3;

фабрики, магазини, работилници, складове за търговска дейност, ателиета;

6. ¼ от общия доход за 12 предходни месеца към дата на подаване на документите на кандидатстващия и неговото семейство не може да покрие разхода за пазарната наемна цена за жилище според нормите за жилищна задоволеност, определени с Наредбата;

Чл.12. (1) Стойността на притежаваното имущество по чл.11, ал. 2, т. 5 се определя, както следва:

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

2. за земеделските земи - по Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи;

3. за жилищни и вилни имоти извън тези по чл.11, ал. 2, т. 2 и 3 - съобразно критериите, установени в глава седма от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост;

4. за фабрики и други обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения - по оценки, извършени от лицензиран оценител.

(2) Оценките на притежаваното недвижимо имущество по ал. 1 се извършват от лицензиран оценител, за което гражданите заплащат режийни разноси в размер на 2 на сто от стойността на имота.

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

Чл.13. /1/. Лицата и семействата, които отговарят на условията, се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. Първа - незаемащи жилищна площ и ползвачи не по – малко от една година за жилище нежилищни помещения;

2. Втора – живеещи в помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от само срутване, освидетелствани по установения за това ред;

3. Трета – живеещи на свободно договаряне най – малко една година;

4. Четвърта – заемащи недостатъчна жилищна площ съобразно определените норми за жилищна задоволеност.

(2) Заемането на помещенията по ал. 1, т.1 и 2 е основание за еднократно установяване и степенуване на жилищната нужда на живеещите в тях. Повторното им обитаване от други лица не поражда права за ново определяне на жилищна нужда.

(3) При подреждане на лицата и семействата в една и съща група се дава предимство и се разпределят кандидатстващите в следните подгрупи:

1. семейства, в които един от членовете е с призната I или II група инвалидност;

2. семейства или лица, които са живели повече от три години при тежки жилищни условия;

3. млади семейства с две и повече деца;

4. самотни родители на непълнолетни деца.

Чл.14. /1/ Картотекирането се извършва на базата на подадени документи, след служебна проверка на декларираните обстоятелства, за която се съставя констативен протокол от извършилите я.

/2/ Комисията за картотекирането определя степента на жилищната потребност на нуждаещите се, разпределени по групи и подгрупи, всяка година към 1 декември.

Чл.15. (1) В общината се съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл. 11

(2) Гражданите, кандидатстващи за настаняване в жилище за отдаване под наем, подават в Деловодството на Община Калояново: молба и декларация по образец, както и документи, утвърдени с решение на Общинската комисия по картотекирането, удостоверяващи обстоятелствата по чл.11.

/3/ В декларацията по образец, утвърден от Кмета, се посочват:

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

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

3. сделки, извършени с недвижими имоти по чл. 11, т. 4;

4. притежавано имущество по чл. 11, т. 5;

5. общ годишен доход на членовете на семейството за предходната година, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, земеделски земи под аренда и др.;

6. обстоятелства, свързани с обитаваните помещения,

7. подгрупите;

8. деклариране готовност да се носи наказателна отговорност по чл.313 от НК

9. деклариране, че за неверни данни кандидатът е съгласен да бъде изключен от картотека за срок от 5 години.

/4/ Комисията разглежда в двумесечен срок подадените молби и декларации от гражданите, взема решение за включване или невключване в обсъждането за картотека, за което ги информира.

(5) Решението на комисията за отказ от картотека се съобщава писмено и може да се обжалва по реда на Закона за административното производство. При отказ кандидатстващото лице има право да подаде документи за картотекиране през следващата календарна година.

Чл.16. Гражданите, картотекирани по указания ред, са длъжни при промяна на данните по картотеката и на условията по чл. 11 да уведомят в едномесечен срок писмено общинската администрация чрез попълване на нова декларация.

Чл. 17. (1) Изваждат се от картотеката:

1. придобилите имоти;

2. включените в строителство;

(2) Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл. 11, 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 Общинската комисия. Решението се съобщава писмено и може да се обжалва по реда на Закона за административното производство.

Чл.18. /1/ Настаняването се извършва по утвърдения годишен списък, със заповед на Кмета на Общината.

/2/ В случай че в едномесечен срок от изготвяне и връчване на заповедта наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта се отменя. Те имат право на второ и последно предлагане на общинско жилище като нуждаещи се, след което се изваждат от списъка за настаняване.

Чл.19. /1/ Гражданите, настанени в общински жилища, подават ежегодно от 2 януари до 31 март следните документи в "Деловодство" на Община Калояново за преценка на обстоятелствата по чл. 11:

1. декларация по образец;
2. служебни бележки за доходите за предходните 12 месеца на обитателите на общинското жилище;
3. удостоверение за всеки от живеещите в жилището от данъчните служби за декларирани имоти;
4. копие от документи за последния платен наем, ел. енергия, ВиК;
5. копие от актуални непредставени медицински документи от ТЕЛК или ЛКК – при хронични заболявания на член от семейството;
6. други документи, изясняващи правомерността на ползване на жилището по решение на Общинската комисия.

Чл.20. Прекратяването на наемните отношения за ползвано общинско жилище се извършва по реда на чл 8 от настоящата Наредба , както и при смърт на наемателя, ако живее сам.

Чл. 21. Когато на територията на общината няма граждани, отговарящи на условията на чл.43 от ЗОС или има налични свободни жилища, за които никой от доказалите жилищни нужди не желае да получи заповед за настаняване, свободните жилища могат да се отдават под наем на други лица, след провеждане на търг или конкурс.

ГЛАВА ТРЕТА

РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ ОТ ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД

Раздел I

Ж И Л И Щ А

за продажба, замяна и за обезщетяване на бивши собственици,
чиито имоти са отчуждени за общински нужди

Чл.22/1/ Общинският съвет определя жилищата, които могат да се продават на:

1. наематели, настанени по административен ред;
2. граждани, чиито имоти се предлага да бъдат отчуждавани по реда на глава III: "Принудително отчуждаване на имоти – частна собственост, за общински нужди", от ЗОС;
3. други физически или юридически лица , ако има жилища , за настаняването в които няма желаещи наематели.

/2/ Предложенията за решения по предходната алинея се внасят в ОбС от Кмета на общината.

/3/ Жилищата по ал.1, т.2 се продават от Кмета на Общината по пазарни цени, определени от лицензиран оценител.

/4/ Продажбата на жилищата по ал.1 т.3 се извършва от Кмета на Общината след провеждане на търг.

Чл. 23 /1/ Продажба на общински жилища по чл.22, ал.1, т.1 може да стане на наемател, ако отговаря на следните условия:

1. да е български гражданин;
2. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище съгласно настоящата Наредба;
3. да е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед, издадена в срок не по-малък от 3 години преди продажбата;
4. жилището да отговаря на нормите за жилищна задоволеност;
5. да е направил писмено искане за закупуване до Кмета на Община Калояново, с приложени служебни бележки към него за напълно платени задължения за ВиК и електроенергия.

Чл.24./1/ Цените на жилищата, предназначени за продажба, се определят от ОбС, съобразно критериите в глава VII от ППЗДС, и не могат да бъдат по-ниски от цената по данъчна оценка на отделния имот, установена от лицензиран оценител.

/2/ Кметът на Общината извършва процедурите по продажбата на жилища, след решение на ОбС.

Чл.25. Продажбата на общински жилища се спира с решение на ОбС.

Чл.26. /1/ Продажбите се извършват със заповед на Кмета на Община Калояново.

/2/ Ако в посочения в заповедта срок за плащане купувачът не преведе дължимите суми, се приема, че той се е отказал от закупуване и преписката се прекратява със заповед на Кмета на общината, с която се отменя и заповедта по ал.1.

/3/ След като купувачът извърши плащането на цената и на дължимите данъци, такси и режийни разноски в срока, посочен в заповедта по ал.1, договорът се подписва от Кмета на общината. Продажбата се счита за извършена от датата на плащане на имота.

/4/ Договорът за продажба се вписва от купувача в нотариалните книги по местонахождение на имота. Един екземпляр от нотариално вписания договор се предоставя в общината за отписване на имота от актовете книги за общинска собственост, за което се издава заповед.

Чл.27/1/ Замяната на общински жилища с жилищни имоти – собственост на физически или юридически лица се извършва по реда на чл.49 от ЗОС.

/2/ Въз основа на решението на Общинския съвет Кметът на общината издава заповед , в която определя и реда за ползване на общинското жилище за замяна до подписването на договора.

/3/ Замяната се извършва по пазарни цени, определени от лицензиран оценител, в едномесечен срок.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

АДМИНИСТРАТИВНОНАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.28. Лица, които повреждат общински имоти, когато деянието не съставлява престъпление по Наказателния кодекс, се наказват по тази Наредба.

Чл.29. Наемател на общинско жилище се наказва с глоба от 1000 до 2000 лева, ако е нарушил забраните по чл.11, ал.2 от ЗОС.

Чл.30. Само настанилите се граждани в общинско жилище се наказват с глоба от 500 лева и жилището се изземва по реда на чл.65 от ЗОС.

Чл.31. За неизпълнение на Заповед на Кмета на Община Калояново за освобождаване в едномесечен срок на общинско жилище, наемателят се наказва с глоба от 1000 до 1500 лева.

Чл. 32. Актовете за установяване на нарушения се съставят от длъжностни лица, определени от Кмета на Общината, въз основа на които Кметът издава наказателни постановления.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. Възникналите наемни правоотношение с граждани се запазват, ако:

1. заемат изборна длъжност в органите на държавната власт или в органите на местно самоуправление в друго населена място;
2. с решение на Министерския съвет или на друг държавен или общински орган са временно на работа в друго населено място в страната или вън от нея;
3. са повикани на срочна военна служба.

§2. Наемните отношения не се запазват, ако гражданите:

1. са на работа в чужбина по свое желание и никой от настанените не живее в общинското жилище;
2. са настанени в специализирани институции за предоставяне на социални услуги;
3. са осъдени да изтърпят наказание "лишаване от свобода и никой от настанените не живее в общинското жилище.

§ 3. Кметът и заместник-кметовете нямат право да закупуват общински жилища.

§4. По смисъла на тази Наредба:

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

2. "Самотни родители на непълнолетни деца" са родители, които поради вдовство, развод или несключване на брак се грижат сами за отглеждането на непълнолетните си деца;
3. Не са самотни родители съжителстващите родители , несключили брак.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. Гражданите, посочили неверни данни или не съобщили за промяна в обстоятелствата относно кандидатстването или ползването на общинския жилищен фонд, носят отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс.

§2. Заповедите, издадени въз основа на тази Наредба, се обжалват по реда на Закона за административното производство.

§3. Неуредените с тази Наредба въпроси се решават съгласно Закона за общинската собственост или с актове на ОБС и Кмета на Община Калояново.

§4. Наредбата се приема с Решение № 131, взето с Протокол № 15 / 26.05.2005 г. на ОБС Калояново.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС:

/Ек.Танчева/