

НАРЕДБА ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В ЖИЛИЩА - ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Глава първа ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. С тази наредба се уреждат условията и редът за:

1. установяване на жилищните нужди на кандидатите за настаняване в общинско жилище;
2. настаняване под наем на общински жилища по чл.42, ал.1, т.1 от Закона за общинската собственост;
3. настаняване във ведомствени жилища на общината;
4. настаняване в жилища по чл.45 от ЗОС.

Чл. 2. С наредбата по чл.1 се определят и конкретните правомощия на кмета на общината, както и други условия и ред по стопанисването, управлението и разпореджането с общински жилища в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост.

Глава втора УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ НУЖДИ НА КАНДИДАТИТЕ ЗА НАСТАНЯВАНЕ В ОБЩИНСКО ЖИЛИЩЕ

Чл. 3. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища по чл. 42, ал. 1, т. 1 от Закона за общинската собственост имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване;
2. не притежават жилищен или вилен парцел в района на населеното място, в районите на населени места от 0, I и II 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 2 на други лица след 13 март 1990 г. с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел;
4. не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства на стойност над 3 000 лева, земеделски земи, жилищни, вилни имоти и парцели извън тези по т. 1 и 2, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и други основни и оборотни фондове и средства на обща стойност, по-голяма от 2/3 от цената, определена съобразно критериите, установени в глава седма от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост, на жилище, съответстващо на нуждите за жилищна задоволеност, определена с нормите по чл. 15;
5. една четвърт от общия годишен доход на гражданите и техните семейства не може да покрие разхода за пазарната наемна цена за жилище от свободния пазар, съответстващо на нуждите му, съгласно нормите за жилищно задоволяване, определени в чл.14 от тази наредба;
6. имат адресна регистрация в населеното място, където се намират общинските жилища за които кандидатстват, повече от 5 години без прекъсване към момента на кандидатстване с изключение на случаите по чл. 43, т.3 от ЗОС;
7. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано по вина на кандидатите, освен ако са изтекли повече от /..... / години от освобождаване на жилището.

(2) Обстоятелствата по чл. 3, ал. 1, т. 1 - 5 се установяват с удостоверение от съответното поделение на ТДД - Смолян за всички членове на семейството и декларация по образец на гражданите, по т.б с удостоверение за настоящ адрес от служба "ГРАО" при

Община Рудозем или паспортна служба при РДВР- Смолян, а по т. 7 от комисията по чл.7 от тази наредба.

Чл. 4. (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл. 3, се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. граждани, които следва да освободят заеманите от тях жилища и помещения, собствеността върху които се възстановява по Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти и по други закони за възстановяване на собствеността;

2. незаемащи жилищна площ и ползващи не по-малко от година за жилища нежилищни помещения, като бараки, избии, непригодни тавански помещения и др.;

3. живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения за това ред;

4. семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне;

5. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл. 14.

(2) Заемането на помещенията по ал. 1, т. 2 и 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 лицата и семействата в една и съща група се дава предимство на:

1. самотни родители на непълнолетни деца;

2. семейства, в които един от членовете е с призната нетрудоспособност от 71 до 90% или над 91 %;

3. семейства или лица, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия;

4. семейства с три и повече деца;

5. млади семейства;

Чл. 5. Наемната цена за общинските жилища се определя за 1 кв. м. полезна площ се определя както следва:

- I - ва зона - 0,90 лева

- II - ра зона - 0,60 лева

Чл. 6. (1) В община Рудозем се съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл. 3.

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

1. трите имена, възрастта и продължителността на 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. извършени сделки с недвижими имоти по чл. 3, ал. 1, т. 3;

4. притежавано имущество по чл. 3, ал. 1, т. 4;

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. данни за предишни вписвания в картотеките.

Чл. 7. (1) Кметът на община Рудозем назначава комисия за картотекиране на нуждаещите се граждани, в които се включват служители от общинската администрация (технически специалисти, юристи, лекари и др.) и одобрява правила за тяхната работа.

(2) Комисиите по ал. 1 разглежда в срок до 31 декември подадените молби и декларации, вземат решение за включване или невключване на гражданите в картотеките и определят степента на жилищната нужда на отделните семейства (лицата) по групи и подгрупи съгласно чл. 4.

(3) Решението на комисията се съобщава и се обжалва по реда на Закона за административното производство.

Чл. 8. Гражданинът остава картотекиран като нуждаещ се от жилище и когато:

1. е повикан на срочна военна служба;

2. учи в друго населено място или извън страната;

3. работи в друго населено място или извън страната.

Чл. 9. (1) Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни при промяна на данните по чл. 6, ал. 2, т. 1 и 2 и на условията по чл. 3 да уведомят в едномесечен срок от

настъпване на промяната писмено Общината чрез попълване на нова декларация.

(3) При предоставяне на ведомствено жилище или жилище на търговско дружество за настаняване или закупуване на картотекиран В Община Рудозем гражданин ведомството, съответно търговското дружество, уведомява в едномесечен срок Общината.

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

1. придобилите имоти по чл. 3, ал. 1, т. 1 и 2;

2. настанените в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл.

14.

(2) Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл. 3, ал. 1, чл. 4 и чл. 6, ал.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. 7. Решението се съобщава и се обжалва по реда на Закона за административното производство.

Чл. 11. Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общинската картотека до 5 години след изваждането им от картотеката.

Чл. 12. (1) Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани *сб* актуализира всяка година. Тя не се променя в течение на годината освен при условията на чл. 9, ал. 1 и служебно от комисията по чл. 7 с протокол. Комисията по чл.7 оставя без движение досиетата на картотекираните кандидати в предходни години, но не подали декларация по чл.6 ал.2 през годината.

(2) Въз основа на определената към 31 декември на предходната година поредност по групи и подгрупи, броя и вида на жилищата, които ще се разпределят през годината, комисииите по чл. 6 изготвят проект на годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

(3) При изготвяне на списъка по ал. 2 се вземат предвид броят и видът 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.

(4) Проектосписъкът по ал. 2 се обявява до 20 януари на определеното за целта място в общината. В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка.

(5) Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от кмета на общината. След изтичане на срока списъкът се утвърждава от Кмета и по същия се извършва настаняването в свободните общински жилища по чл.42 ал. 1 т.1 от ЗОС.

Глава Трета **НАСТАНЯВАНЕ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ПО ЧЛ.42 АЛ.1 Т.1 ОТ ЗОС**

Чл. 13. (1) Жилищата за настаняване на гражданите, включени в списъка по чл. 12, ал. 2, се определят по нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 15.

(2) Настаняването на гражданите от списъците по чл. 12, ал. 5 продължава и след приключване на календарната година до утвърждаването на нов списък за следващата година.

(3) Гражданите, включени в списъците от предходната година и неполучили жилища, се включват в началото на списъка през текущата година при спазване на установената поредност, освен ако има промяна на условията по чл. 3, на групите по чл. 4 и на данните по чл. 6.

(4) Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината.

(5) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем, 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) и други условия по наемното правоотношение.

Чл. 14. (1) Гражданите, настанени под наем в жилища по чл. 42, ал. 1, т. 1 от ЗОС, представят ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл. 3, ал. 1.

(2) При изменение на данните и условията по чл. 4 и 6 водещо до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл. 15 наемателите се пренастаняват в други жилища, които са свободни от наематели.

Чл. 15. (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 нужди може да се предостави допълнителна жилищна площ (стая) до 15 кв. м:

1. на хабилитирани научни работници, които не притежават помещения или ателиета за упражняване на научна и творческа дейност;

2. 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;

3. на млади семейства;

4. 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.

(4) Когато жилището надвишава нормите за жилищно задоволяване по предходните алинеи, за жилищната площ над тези норми се заплаща по-висока наемна цена в размер, определен от общинския съвет.

Чл. 16. В едно жилище се настанява само едно семейство.

Чл. 17. Преди издаване на настанителната заповед гражданите подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 3, 4 и 6 Настъпилите промени се вземат предвид при настаняването.

Чл. 18. (1) Заповедта по чл. 13 ал. 4 се издава за свободни от наематели жилища, както и за новопостроени жилища, за които е издадено писмено разрешение за ползване по установения ред.

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

(3) Заповедта се връчва по реда на Гражданския процесуален кодекс и влиза в сила от датата на фактическото предаване на жилището. В съобщението се насрочва датата за фактическото предаване.

(4) Влезлите в сила заповеди се изпълняват от главен специалист "Управление на собствеността и жилищно настаняване".

(5) Ако настаненото лице в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта не заеме жилището, Кметът на общината може да я отмени.

Чл. 19. При промяна на жилищната нужда, определена съгласно нормите за жилищно задоволяване по чл. 15 на настаненото семейство може да се предостави под наем друго жилище съобразно наличния жилищен фонд.

Чл. 20. В жилищата за отдаване под наем могат да се настаняват и специалисти, работещи в звената, които са на бюджетна издръжка, докато работят в тях, ако те или членовете на семейството им не притежават години за постоянно обитаване жилища или вила в съответното населено място.

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

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

Глава четвърта **НАСТАНЯВАНЕ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА НА ОБЩИНАТА**

Чл.22. За заведените жилища в група "ведомствени" до влизането в сила на тази наредба, се запазват наемните правоотношения с досегашните им наематели, ако отговарят на условията на чл.3 ал.1, т.1-4 и продължават да работят в съответното ведомство.

Чл.23. С решение на Общински съвет - Рудозем може да бъде създаден ведомствен фонд за настаняване на служители, работещи в общинска администрация, ако те или членовете на техните семейства не притежават собствено жилище в град Рудозем.

декларация за семейно и имотно състояние.

Чл.24 Служителите в Общинска администрация , които са кандидати за настаняване в жилища по чл. 23 също се картотекират от комисията по чл.7 въз основа на молба и декларация за семейно и имотно състояние.

Чл.25 Настаняването в жилищата по чл.23 се издава въз основа на настанителна заповед и договор за наем със срок до прекратяване на трудовото/служебното правоотношение.

ГЛАВА ПЕТА НАСТАНЯВАНЕ В РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл. 26. (1) В резервни жилища се настаняват под наем 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, освидетелствани по общия ред;
2. семейства, в които са налице остри здравословни или социални проблеми.

(2) С Решение на Общински съвет в резервни жилища могат да се настанят и кметове, заместник кметове и кметски наместници, които нямат жилище в съответното населено място, в което заемат длъжността - за времето през което заемане на длъжността.

ГЛАВА ОСМА ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.27. Общинските жилища могат да се продават след промяна на предназначението им от Общински съвет и изрично упълномощаване на Кмета на общината за сключване на договор за продажба с одобрените кандидати за покупката им, на:

1. правоимащи по Закона за уреждане на жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;
2. лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава Трета от ЗОС;
3. наематели, които отговарят на условията за настаняване в общинско жилище съгласно Наредбата за настаняване под наем в жилище - общинска собственост.
4. наематели, които ползват без прекъсване общински жилищен имот по-дълъг от 5 /пет/ години, независимо от наличието на условията по чл.3 , ал. 1 от тази наредба

Чл.28 Цените на жилищата, определени за продажба се определят от Общинския съвет след възлагането на изготвяне на оценка от независим експерт-оценител.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1."Млади семейства" са семейства, в които съпрузите не са навършили 35 години към датата на решението на комисията по чл.7.

§ 2."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.

§ 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.

§ 4."Полезна площ на жилището" по смисъла на тази наредба 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 ограждащите и разпределителните стени на жилището, и площта на сладовите помещения – мазе, барака или таван.

§ 5.Наредбата е приета от Общински съвет – гр. Рудозем с решение № 186 / 15.02.2005 г.

§ 6.Настоящата Наредба се издава на основание чл.22, ал.1 и 2 от ЗМСМА.

§ 7.Настоящата Наредба се изменя с Решение 214/31.03.2005 г.

§ 8.Настоящата Наредба се изменя с Решение 313/29.03.2018 г.