

ОБЩНСКИ СЪВЕТ – ТЕРВЕЛ

Тервел - 9450, ул. "Св.Св.Кирил и Методий" №8 , Номератор 05751 / 20-70, 24-79 Факс 23-91,
e-mail:tervel2000@yahoo.com

Проект!

НАРЕДБА

**за реда и условията за установяване на жилищни нужди, за
настаняване под наем,
управление и разпореждане с жилища от общинския
жилищен фонд на Община Тервел**

Глава първа ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. /1/ Тази Наредба определя реда и условията за установяване на жилищни нужди на граждани, за настаняване под наем, управлението и разпореждането с жилища от общинския жилищен фонд на територията на Община Тервел.

/2/ Управлението и разпореждането с жилища от общинския жилищен фонд се осъществява от Кмета на Общината, в съответствие с разпоредбите на тази наредба и решенията на Общински съвет Тервел.

/3/ Организацията и контрола на дейностите по ал. 2 се осъществяват от Кмета на Общината.

Чл. 2. /1/ Общински жилища са:

1. определените със закон.
2. предоставените в собственост на общината със закон.
3. изградени със средства на общината.
4. придобити чрез правни сделки – покупка, дарение, замяна, срещу отстъпено право на строеж върху общински имоти, безвъзмездно предоставяне от държавата в собственост на общината и други.
5. придобити по давност или по друг начин, определени в закон.

/2/ Общината удостоверява своето право на собственост върху общинско жилище с акт за частна общинска собственост.

Чл. 3. /1/ По своето предназначение общинските жилища са:

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

/2/ С решение на Общински съвет, по предложение на Кмета на Общината се приема списък, в който се определя броя, вида и местонахождението на всяка от групите по ал.1.

/3/ Предназначението на жилищата по ал. 1 се определя и може да се променя от Общинския съвет, съобразно потребностите на общината, по предложение на Кмета на Общината.

/4/ Не се допуска предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди. В случаите когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, използването на общински жилища за нежилищни нужди е допустимо, след промяна на предназначението им по реда на ЗУТ.

/5/ Не се допуска пренаемане на общински жилища.

Чл. 4. /1/ Отговорните длъжностни лица от дирекция „ОСТСУ“ в общинска администрация са длъжни да:

1. Организируют, регистрират и отчитат общинските жилища.
2. Проучват постъпилите искания за настаняване в резервни и ведомствени жилища или жилища по чл. 3, ал. 1, т. 3 и предлагат на Кмета на Общината проекти за решения за предоставянето им.

3. Проучват и обосновават потребността от ведомствени и резервни жилища по вид и брой. Когато се установи, че наличните ведомствени и резервни жилища надвишават потребностите или са недостатъчни, предлагат на Кмета на Общината промяна на предназначението им от Общински съвет.

4. Водят и поддържат регистри на:

4.1 общинските жилища и други данни, касаещи състоянието на общинските жилища;

4.2 за подадените от лица и семейства/домакинства заявления за определяне на жилищни нужди;

4.3 настанените в общински жилища лица и семейства/ домакинства;

4.4 иззетите от наематели общински жилища.

5. Осъществяват контрол по изпълнение на наемните договори на общинските жилища.

Чл. 5. /1/ Ремонтите и поддържането на общинските жилища – апартаменти от общинския жилищен фонд се осъществява под общото ръководство и контрол на Кмета на Общината.

/2/ Поддръжката и извършването на текущи ремонти, дължащи се на обикновеното ползване на имота, а именно: боядисване в жилището, ремонт на подови настилки, поддръжка на ВиК инсталация, вкл. душеве, батерии, тоалетно казанче, както и ел. инсталации, вкл. осветителни тела, крушки, бушони, ел. табла, ремонт на врати, прозорци и други са за сметка на наемателя.

Глава втора

ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ

Раздел I

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И

ВКЛЮЧВАНЕ В ОКОНЧАТЕЛЕН ГОДИШЕН СПИСЪК ЗА НАСТАНЯВАНЕ

Чл. 6. /1/ Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища по чл. 3, ал. 1, т. 1 от Наредбата имат граждани, семейства или домакинства с установени жилищни нужди, съгласно тази наредба.

/2/ Кандидатите по ал. 1 трябва да отговарят едновременно на следните условия:

1. Поне един член от семейството/домакинството е физическо лице с постоянен и настоящ адрес на територията на Община Тервел пет години без прекъсване, считани преди датата на подаване на заявление по чл. 7, ал. 1.

2. Не притежават жилище, вила или повече от една втора идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, или право на ползване върху тях, на територията на Община Тервел с изключение на получени в наследство след първоначалното настаняване.

3. Не притежават ателиета, както и работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, или повече от една втора идеални части от имоти в страната.

4. Не са прехвърляли имоти и вещни права върху тях на други лица през последните десет години, с изключение на продажба на имот по принудителен ред, прекратяване на съсобственост, прехвърляне на идеални части на трето лице, дарение в полза на Общината.

5. Срещу лицата и членовете на техните семейства/домакинства не е изпълнена процедура по чл. 65 от ЗОС за изземване на общинско жилище, освен ако са изтекли

повече от 5 години от освобождаването му и са погасени всички задължения към Общината за предходното наето жилище.

6. Имат доказан в страната и до шест месеца в чужбина средно месечен доход на лицето, семейството/домакинството след облагане със съответните данъци за предходната година, формиран от трудови възнаграждения, помощи, пенсии, наеми, хонорари, дивиденди, арендно възнаграждение от земеделски земи и други, обезпечаваш заплащане на месечен наем и консумативи за жилището: ел. енергия и вода, съобразени с квадратурата на жилището и брой членове на домакинството.

7. Притежаваните имоти изброени в т. 2 и т. 3 по отношение, на които са учредени вещни права на ползване по отношение на трети лица са изключение от изискванията на чл. 6, ал. 2, т. 2 и 3.

Чл. 7. /1/ Лицата, семействата/домакинствата подават заявление в едно с декларация по образец, утвърдена със заповед на Кмета на Общината в периода от 01 юли до 30 септември на текущата година.

/2/ Декларацията по ал. 1 съдържа данни за:

1. Трите имена на заявителя, членовете на семейството/домакинството му, ЕГН и родствена връзка.

2. Данни за имотното и материалното положение на всички членове от семейството/домакинството, съгласно чл. 6, ал. 2, т. 1, 2, 3, 4 и 6.

3. Наличие на извършени сделки с недвижими имоти, съгласно чл. 6, ал. 2, т. 4.

4. Наличие на данни за изпълнена процедура срещу лицето по чл. 65 от ЗОС за изземване на общинско жилище и за задължения от наето предходно общинско жилище.

5. Жилищното състояние на семейството/домакинството, относно вида, размера, собствеността и продължителността на фактическото обитаване на имота, за който имат постоянен/настоящ адрес.

/3/ Към заявлението по ал. 1 се прилагат следните документи за лицето и членовете на неговото семейство /домакинство/:

1. Декларация по образец, съгласно ал. 2.

2. Удостоверение от работодателя за размера на годишното трудово възнаграждение (предходните 12 месеца) на заявителя и членовете на неговото семейство/домакинство.

3. Удостоверение от Дирекция „Социално подпомагане“ Тервел, Бюро по труда Тервел или ТП на Национален осигурителен институт за размера на получените за предходните 12 месеца обезщетения и/или помощи, пенсии и др., в случай че лицата са безработни, с намалена работоспособност и/или пенсионери, копие от последното разпореждане за размера на месечната пенсия.

4. Удостоверение за застрахователна стойност за МПС.

5. Копия от договори за наем, когато лицето и членовете на неговото семейство/домакинство живеят на свободно договаряне.

6. Копие от решение на ТЕЛК за всеки член от семейството/домакинството, ако има такова.

7. Копия на документите за собственост, вещни права когато е декларирано имущество по чл. 6, ал. 2, т. 2, 3 и 4.

8. Данъчна оценка на имоти и вещни права по чл. 6, ал. 2, т. 2, 3 и 4, за имоти които не са на територията на Община Тервел.

/4/ Декларираните данни по ал. 2 подлежат на служебна проверка за верността им.

Чл. 8. /1/ Стойността на притежаваното имущество по чл. 6 се определя, както следва:

1. за моторни превозни средства (МПС), селскостопански машини, ремаркета и други - по застрахователната им стойност;
2. за жилища, вили, незастроени поземлени имоти предназначени за жилищно или вилно строителство, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета, получени в наследство преди първоначалното настаняване – по данъчна оценка.

Чл. 9. /1/ Лицата, семействата/домакинствата, които отговарят на условията по чл. 6, се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. Първа - ползвачи не по-малко от година за жилища нежилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и други.
2. Втора – живеещи в помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно - хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения ред.
3. Трета – живеещи въз основа на свободно договаряне най-малко една година.
4. Четвърта – живеещи при родители с недостатъчна жилищна площ или при други роднини.

/2/ При подреждане в една и съща група се дава предимство на:

1. лица с над 90 % намалена работоспособност;
2. лица с над 70 % до 89 % намалена работоспособност;
3. самотни родители на непълнолетни деца;
4. семейства/домакинства, които са живели повече от три години при тежки жилищни условия;
5. млади семейства с две или повече деца.

Чл. 10. /1/ Кмета на Община Тервел назначава комисия, която установява жилищната обезпеченост на лицата, семействата/домакинствата относно вид, площ, собственост и фактическото обитаване на жилището, което е регистрирано като настоящ адрес, както и всички обстоятелства по чл. 9, ал. 1.

/2/ Комисията се състои от 3 до 5 члена:служители при дирекция „ОСТСУ.

/3/ Комисията в срок от 01 октомври до 31 октомври след предварително уведомление посещава настоящите адреси на лицата, семействата/домакинствата подали заявление, проверява обстоятелствата по чл. 10, ал. 1 и протоколира констатираните обстоятелства.

Чл. 11. /1/Кметът на Общината назначава комисия за разглеждане на всяко едно от досиетата, постъпили в периода 01 юли до 30 септември на текущата година и изготвяне на окончателен годишен списък на лица, семейства/домакинства с установени жилищни нужди и с право за настаняване в общинско жилище, със състав от 5 члена с председател ресорния заместник – кмет, служители от общинска администрация и общински съветници.

Чл. 12. /1/ Комисията по чл.11, след приключване приема на заявления по чл.7 до 30 септември на текущата година, разглежда в едномесечен срок постъпилите преписки.

/2/ Служителите, отговори за жилищното настаняване извършват съответните проверки и набавят по служебен ред необходимата информация, с която да удостоверят достоверността на декларираните данни от заявителя.

/3/ Комисията разглежда входящите заявления в едно с приложенията им и се произнася с мотивирано решение за включване или не в списъка на лица, семейства/домакинства с установени жилищни нужди и с право за настаняване в общинско жилище, като определя степента на жилищната нужда на гражданите по групи, съгласно чл.9 от Наредбата и нормата за жилищно настаняване, съгласно чл.14 от Наредбата.

Чл.13 Кметът на Общината утвърждава окончателен годишен списък за настаняване на лица, семейства/домакинства с установени жилищни нужди и с право за настаняване в общинско жилище за съответната година в срок до 31 декември.

Раздел II

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 14. /1/ Определят се следните норми за жилищно настаняване:

1. за едночленно или двучленно семейство/домакинство без деца или самотен родител с дете до 18 години – едностайно жилище;
2. за тричленно семейство/домакинство или самотен родител с дете над 18 г. – двустайно жилище;
3. за четиричленно семейство/домакинство – тристайно жилище;
4. за семейства/домакинства с пет и повече членове – четиристайно жилище.

/2/ При определяне на необходимата жилищна площ се взема предвид и детето, което ще се роди.

/3/ Право за настаняване в по-голямо жилище, над установените по ал. 1 норми, имат семейства/домакинства, в които има членове със заболявания, доказани с решение на ТЕЛК над 71 % и когато член от семейството/домакинството страда от болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърден от Министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице, съгласно експертно решение на ТЕЛК.

/4/ При изразено писмено съгласие от лицата, настаняване може да се извърши и под установените жилищни норми.

/5/ При настаняването се взема предвид посочен от титуляра район и др. основателни изисквания свързани с обитаемостта на жилището. При отправяне на предложение за настаняване се вземат предвид основателни изисквания свързани с обитаемостта на жилището.

/6/ Предложения за настаняване се отправят по поредността на утвърдения окончателен списък за предходната година.

Чл. 15./1/ Настаняването в общинско жилище се извършва със заповед от Кмета на Общината за срок от три години.

/2/Преди издаване на настанителната заповед, включените в окончателен списък по чл. 13 лица, семейства/домакинства подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 6 от Наредбата, към която прилагат всички изискуеми документи.

1. Служителите, отговорни за жилищното настаняване извършват съответните проверки и набавят по служебен ред необходимата информация, с която да удостоверят достоверността на декларираните данни от заявителите.

2. При невъзможност за набавяне на необходимата информация по служебен ред изискват същата от гражданите, като им предоставят 30-дневен срок.

3. При неспазване на посочения срок общинска администрация не издава настанителна заповед.

/3/ Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем за срок от три години.

/4/ В шестмесечен срок преди изтичане на тригодишния срок на договора за наем, в случай, че наемателят отговаря на изискванията за настаняване в общинско жилище, може да се сключи нов договор за наем с него.

1. Въз основа на заповед на Кмета на Общината и при наличие на подадено заявление от лицето и декларация, че заявителя отговаря на изискванията на чл. 6 от Наредбата.

Чл. 16. /1/ Заповедта за настаняване се издава за свободни жилища.

/2/ В едно жилище се настанява само едно семейство/домакинство.

/3/ По изключение, две семейства/домакинства без родствена връзка могат да бъдат настанени в едно жилище с тяхно изрично писмено съгласие. Като титуляри на настанителната заповед се вписват по един пълнолетен член на всяко семейство/домакинство.

/4/ Заповедта има действие по отношение на всички членове от семейството /домакинството на титуляра на настанителната заповед.

/5/ Когато член от семейството/домакинството страда от болест и се нуждае от помощта на друго лице, съгласно експертно решение на ТЕЛК, на лицето се предоставя допълнителна жилищна площ, като тези обстоятелства се посочват в мотивите на заповедта за настаняване.

/6/ Заповедта за настаняване се връчва по реда на Гражданския процесуален кодекс.

/7/ Ако настаненото лице, семейство/домакинство без основателни причини не сключи договор за определеното жилище в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта за настаняване, губи правото на сключване на договор. Заповедта за отмяна подлежи на обжалване по реда на Административно-процесуалния кодекс.

Чл. 17. /1/ Договорите за наем на общинските жилища по чл. 15, ал. 3 апартаменти се сключват с Кмета на Общината или с упълномощено от него длъжностно лице.

/2/ За настанените наематели по чл. 16, ал. 3 се сключват договори с всеки титуляр на настанителна заповед.

/3/ Предаването на общинското жилище се извършва с приемно-предавателен протокол, съставен от представители на наемодателя и подписан от двете страни

/4/ Ако в едномесечен срок от влизане в сила на настанителната заповед не се сключи договор за наем и жилището не се заеме, заповедта губи своята валидност.

Чл. 18. /1/ При изменение на обстоятелствата, водещи до промяна на жилищните нужди и при възможност наемателите се пренастаняват със заповед в друго жилище, съответстващо на нормите по чл. 14.

/2/ В случаите по ал. 1, в едномесечен срок, а в случай на смърт в тримесечен срок, наемателите подават молба за пренастаняване в друго общинско жилище.

/3/ Ако наемателите не направят искане в посочените в ал. 2 срокове, органът по настаняването издава настанителна заповед служебно. Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта, наемателите не заемат определеното им жилище, се издава заповед за прекратяване на наемното правоотношение за заеманото жилище.

/4/ Наемателите на общински жилища, чието домакинството претърпи изменение в състава на неговите членове, подават заявление до Кмета на Община Тервел в 30-дневен срок от настъпилото изменение.

/5/ Въз основа на подаденото заявление по предходната разпоредба, Кметът на Община Тервел издава Заповед, в която отразява изменението и вписва новия член и/или отписва предишен член на домакинството на титуляра.

Чл. 19. /1/ Запазват се наемните правоотношения с титулярите, които:

1. са лишени от свобода, за срока на изтърпяване на наказанието, но не повече от 6 месеца;
2. учат в друго населено място или извън страната за срока на обучението;
3. пребивават на територията на друга община или извън страната за срок до 6 месеца.

/2/ В случаите по предходната алинея, наемателите са длъжни да подадат декларация по чл. 51 от Наредбата.

/3/ Служител от дирекция „ОСТСУ“ следи служебно за посочените в декларациите по чл. 51 от Наредбата срокове. След изтичане срока посочен в декларацията се извършва проверка за обитаемост, съставя се Констативен протокол екземпляр, от който се изпраща в Община Тервел. При налични основания заповедта за настаняване се прекратява.

Чл. 20. /1/ Наемателите на общински жилища, предназначени за настаняване под наем, могат да се заменят доброволно при спазване на пределните норми за жилищна задоволеност, установени с настоящата Наредба.

/2/ Замяната се извършва със заповед на Кмета на Общината, въз основа на заявления от заинтересованите страни.

/3/ Не се допуска принудително изпълнение на заповед за замяна.

Чл. 21. /1/ Преместване на наематели на едно общинско жилище в друго свободно общинско жилище се допуска:

1. по тяхно заявление със съгласието на Кмета на Общината, при спазване на пределните жилищни норми, установени с настоящата Наредба.
2. служебно при възникване на належаща общинска необходимост. Наемателят е длъжен да освободи жилището в срока на предизвестието.

/2/ Настанителната заповед се издава от Кмета на Общината.

/3/ Наемът се дължи от датата на подписване на договора за наем, независимо от датата на предаване на имота.

Чл. 22. /1/ Починалият титуляр на настанителната заповед, може да бъде заменен по право като наемател от преживелия съпруг/съпруга/.

/2/ Децата на титуляра имат право да го заместват в настанителната заповед 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 5 години от датата на настаняване на семейството на титуляра;

3. да са подали заявление за настаняване под наем в общинско жилище и за определяне на жилищни нужди в едногодишен срок от събитието по т. 1;

/3/ Подаденото заявление за настаняване под наем в общинско жилище дава право на лицето по ал. 2 да заема жилището до произнасяне на комисията по чл. 11.

/4/ При включване в окончателния списък, лицето по ал. 2 се настанява със заповед на Кмета на Общината в същото жилище, или в друго подходящо жилище, освен ако не е подало заявление за преместване по чл. 21 от Наредбата.

Глава трета

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл. 23. Резервните жилища са предназначени да осигурят временно жилищна площ, за срок от шест месеца, но не по-дълъг от две години, на лица, семейства/домакинства:

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

2. в чиито семейства са налице остри социални или здравословни проблеми.

Чл. 24. Лицата по чл. 23 подават заявление по образец до Общината, в което се излагат подробно обстоятелствата, водещи до необходимостта от настаняване в резервно жилище. Към заявлението се прилага декларация по образец.

Чл. 25./1/ Обстоятелствата, изложени в заявлението и жилищната нужда по чл. 23 се проверяват от комисия, назначена със заповед на Кмета на Общината.

/2/ В хипотезата на чл. 23, т. 1 от настоящата Наредба, комисията се свиква в срок до 48 часа от подаване на заявлението. Комисията извършва оглед на място, съставя констативен протокол, въз основа на който прави предложение до Кмета на Общината за уважаване или не на заявлението за настаняване в свободно резервно жилище.

/3/ В случаите по чл. 23, т. 2 от настоящата Наредба обстоятелствата, които могат да доведат до настаняване в общинско жилище от резервния фонд трябва да са такива, че непосредствено да заплашват живота и здравето на нуждаещите се. Тези обстоятелства се доказват с медицински свидетелства относно здравословните проблеми и други документи, удостоверяващи наличието на остри социални проблеми на съответните граждани.

Чл. 26./1/ При доказано наличие на обстоятелствата по чл. 23 от Наредбата, Кметът на Общината издава заповед за настаняване в резервно общинско жилище.

/2/ Заповедта за настаняване съдържа реквизитите посочени в чл. 15 от настоящата наредба.

/3/ Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор, с който се определя реда за предоставяне и приемане на имота, правата и задълженията на страните, срока, наемната цена, санкциите и отговорностите при неизпълнение на договора.

/4/ Настаняването в резервно жилище не е пречка за започване на процедура за настаняване в общинско жилище под наем по реда на Глава II от Наредбата.

Чл. 27. /1/ Резервният общински фонд задължително разполага по всяко време с едно незаето самостоятелно жилище за критични нужди.

/2/ Установения с ал. 1 баланс може да бъде нарушен само при тежки масови природни стихийни бедствия или аварии за срок не по-дълъг от два месеца.

/3/ При форсмажорни обстоятелства при настаняването в резервни жилища могат да не се спазват нормите за жилищна заетост, установени с тази Наредба.

/4/ Не се допуска настаняване в общински резервни жилища на лица, чиито собствени жилища са станали негодни за използване поради естествено износване, вредни са в санитарно - хигиенно отношение или загрозяват средата и поради това, че не могат да се поправят или заздравят, подлежат на премахване по реда на Закона за устройство на територията. Обстоятелствата се удостоверяват с протокол от Комисията по чл. 25 от Наредбата.

Чл. 28. /1/ С изтичане на срока на настаняване, наемното правоотношение се прекратява и ако не бъде доброволно освободено от наемателите, жилището се изземва със заповед на Кмета на Общината.

/2/ Наемното правоотношение се прекратява при неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца по реда на Глава пета от Наредбата.

Глава четвърта

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл. 29. /1/ Право да кандидатстват за настаняване под наем във ведомствени жилища имат работниците и служителите в общинската администрация или в структури на общинска бюджетна издръжка, ако те и членовете на семейството им не притежават годно за обитаване жилище или вила на територията на Община Тервел, за срока им на работа в съответното ведомство.

/2/ Лекарите и специалисти по здравни грижи, сключили трудов договор или граждански договор с лечебно заведение за болнична помощ на територията на Община Тервел, които нямат жилищен имот на територията на Общината, след подаване на писмено искане от лечебното заведение, в което работят, до момента на прекратяване на правоотношението им с лечебното заведение.

Чл. 30. /1/ С решение на Общински съвет, във ведомствени жилища могат да се настаняват кметове и зам.-кметове, които нямат жилище в населеното място – за времето, през което заемат съответната длъжност.

/2/ Във ведомствени жилища могат да се настаняват специалисти и техните семейства, привлечени от други населени места за работа в звена на общинска бюджетна издръжка, докато работят в тях, ако те или членовете на семействата им не притежават годни за постоянно обитаване жилища на територията на Община Тервел.

Чл. 31 /1/ Исканията за настаняване се подават до Кмета на Общината от ръководителя на съответното звено.

/2/ Към искането се прилага, попълнена декларация за наличие на обстоятелствата по чл. 26 от нуждаещото се лице.

/3/ Кметът на Общината назначава комисия по настаняване във ведомствено жилище на лицата по чл. 29.

/4/ Комисията по ал. 3 разглежда исканията за настаняване и прави мотивирано предложение до Кмета на Общината за настаняване.

/5/ На одобрените лица за настаняване във ведомствено жилище се издава заповед на Кмета на Общината и се сключва договор по реда на чл. 15.

Чл. 32. /1/ Ведомствените жилища, за които няма кандидати, могат да се отдават под наем на нуждаещи се граждани, които отговарят на условията за настаняване в

общинско жилище по общия ред и са подали документи по чл. 7, и са включени в окончателен списък по чл. 13.

Глава пета
ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИ ПРАВООТНОШЕНИЯ И
ИЗЕМВАНЕ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 33. /1/ Наемните правоотношения се прекратяват едностранно от Общината поради:

1. неплащане на наемната цена и/или на консумативните разходи за повече от три месеца;
2. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения без получаване на съответните разрешения от компетентните органи;
3. нарушаване на добрите нрави и обществен ред;
4. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
5. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
6. изтичане на срока за настаняване;
7. използване на жилището не по предназначение;
8. необитаване на жилището от наемателите за повече от 6 месеца, извън случаите на чл. 19, ал. 1, т. 2;
9. преотдаване под наем на наето общинско жилище;
10. прекратяване на трудови и служебни правоотношения на настанените във ведомствени жилища лица.
11. замяна на титуляра при условията на чл. 22;
12. взаимно съгласие;
13. починал титуляр в условията на самостоятелно настаняване;
14. при неспазване на споразумение по чл. 33, ал. 5;
15. жилището е повредено и е в състояние негодно за обитаване.

/2/ Наемното правоотношение се прекратява едностранно със заповед на Кмета на Община Тервел. Заповедта за прекратяване на наемното правоотношение се издава въз основа на мотивирано предложение на комисия назначена от Кмета на Общината, която съставя констативен протокол и прилага други документи, доказващи основанията по ал. 1. В заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за освобождаване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

1. При прекратяване на наемното правоотношение на основание чл. 33, ал. 1, т. 13 след издаване на заповед за прекратяване не се издава заповед за изземване.

/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 по реда на АПК. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

/5/ При постигане на споразумение за разсрочено плащане до три месеца на целия дължим наем и до шест месеца за всички останали консумативи и внасяне на поне една вноска от дължимите суми от наемателя, заповедта по ал. 2 се обезсилва. При

неизпълнение на споразумението се издава нова заповед за прекратяване. След издаване на нова заповед за прекратяване споразумение е недопустимо.

/6/ Споразумението се изготвя и се следи служебно за неговото спазване.

/7/ При установяване на нарушение по чл. 33, ал. 1, т. 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 14 и 15 лицето няма право да кандидатства за подписване на нов договор в следващите пет години.

Чл. 34. /1/ Изземването на общински жилища, които се владеят или държат без основание, не се използват по предназначение, или необходимостта от които е отпаднала, се извършва със заповед на Кмета на Общината на основание чл. 65 от ЗОС.

/2/ Заповедта за изземване се издава въз основа на констативен протокол. В протокола се посочват данни за собствеността, физическото или юридическото лице, което владее или държи жилището, основанието за това и заповедта за прекратяване на наемното правоотношение.

/3/ Заповедта за изземване се съобщава на адресатите по реда на ГПК.

/4/ Заповедта за изземване се изпълнява по административен ред със съдействието на полицията.

/5/ Заповедта за изземване подлежи на обжалване по реда на АПК. Обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

Чл. 35. /1/ При принудително изземване на общинско жилище, в отсъствие на обитателите му, служителите изготвят протокол - опис в два екземпляра на завареното имущество, който се подписва от съставителя и двама свидетели. Единият екземпляр от протокол- опис е предназначен за адресатите на заповедта.

/2/ Вещите се съхраняват в определените за целта помещения за срок от шест месеца.

/3/ Ако вещите не бъдат потърсени в срока по ал. 2, те стават общинска собственост.

1. Могат да се предоставят за здравни, социални и образователни нужди на звената на общинска бюджетна издръжка.

Чл. 36. В заповедта за освобождаване и изземване на общинското жилище се описва процедурата за съхраняването и разпореждането с движимите вещи, намерени в имота.

Глава шеста **НАЕМНИ ЦЕНИ**

Чл. 37. /1/ Наемната цена на общинските жилища за 1 квадратен метър полезна жилищна площ е в размер на 0.56 лева и се изменя по решение на Общинския съвет.

/2/ Полезната площ на общинските жилища е определена от техническо лице, с протокол по образец за всяко конкретно жилище.

/3/ Наемната цена е дължима от датата на сключване на договор за наем.

/4/ Наемната цена се заплаща най-късно до 25-то число на текущия месец.

/5/ При неплащане на наемната цена най-късно до 25-то число на текущия месец, се начисляват лихви в размер на 0.05 % за всеки просрочен ден, но не повече от равностойността на един месечен наем.

/6/ Наемната цена се актуализира със Заповед на Кмета на Общината в съответствие с отчетения от Национален статистически институт индекс на инфлация.

/7/ Актуализацията на наемната цена се извършва с анекс към договора.

Чл. 38. /1/ Месечната наемна цена за площта, ползвана общо от двама или повече наематели - членове на различни семейства, които не представляват домакинство и

нямат родствена връзка помежду си, се разпределя помежду им пропорционално на броя на членовете на семействата.

/2/ Всички пълнолетни членове на семейството/домакинството на наемателя, вписани в Заповедта за настаняване, подписват Договора за наем на общинско жилище, встъпват в задълженията и отговарят като солидарни длъжници за произтичащите от наемните отношения в неговата цялост задължения за: наем, ел. енергия, вода, такса битови отпадъци, други такси и разходи, определени от общото събрание на сградата, в която попада имотът по смисъла на режима на етажната собственост, както и имуществени вреди.

Глава седма

РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ ОТ ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД

Чл. 39. /1/ Общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават след решение на Общински съвет на:

1. лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на Глава трета от Закона за общинската собственост, при наличие на свободни жилища по чл. 3, ал. 1, т. 1 и т. 3 от Наредбата;
2. лица, настанени по административен ред в общинското жилище най-малко 5 години;
3. други физически или юридически лица, в случаите, определени с решение на ОбС по реда на наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС;
4. на служители, които са настанени във ведомствени жилища и имат не по – малко 5 години стаж без прекъсване в общинска администрация.

/2/ Предложенията за решения по предходния член се внасят в Общински съвет от Кмета на Общината или ресорния зам.-кмет.

Чл. 40. Не могат да се продават:

1. общинските жилища в сгради общинска собственост, чието основно предназначение е да задоволяват административни, стопански, културни, образователни, здравни и търговски нужди;
2. резервните общински жилища;
3. общински жилищни сгради, предвидени за премахване или освидетелствани по реда на Закона за устройство на територията;
4. жилища, за които има изрично решение на Общинския съвет.

Чл. 41. Продажбата на общински жилища се извършва по писмено искане на лицата по чл. 39, ал. 1 със заявление до Кмета на Общината. Към заявлението се прилагат:

1. декларация по образец за наличието или липсата на притежавани имущества, включително находящи се и извън територията на Община Тервел;
2. копие от документи за платен наем, ел. енергия, В и К, топлоенергия – по отношение на лицата по чл. 39, ал. 1, т. 3.

Чл. 42./1/ Кметът на Общината назначава комисия със състав от 5 члена с председател ресорния зам.-кмет.

/2/ В състава на комисията се включват и други служители от общинска администрация.

/3/ Задължение на комисията е да проучва налице ли са условията по чл. 39 от Наредбата и съставя протокол.

/4/ В тримесечен срок от подаване на заявлението, при установяване на наличието на условията за закупуване на общинско жилище, Кметът на Общината или ресорния зам.-кмет внася докладна записка в Общински съвет, за вземане на решение за продажба на жилището, придружена с оценка, извършена по реда на чл. 48 от Наредбата.

/5/ Въз основа на решението на Общински съвет, Кметът на общината издава заповед, която се връчва на заинтересованото лице. В тримесечен срок от връчване на заповедта се заплащат цената и дължимите местни данъци, такси и други разноски. При започната процедура по отпускане на банков кредит, доказана чрез представяне на заявление (искане) за кандидатстване за банков кредит, срокът за заплащане на цената и дължимите местни данъци, такси и други разноски е 5 месеца.

/6/ След плащане на сумите по ал. 3 в посочения в заповедта срок, Кметът на Общината сключва договор за продажба, който подлежи на вписване.

Чл. 43. Жилищата, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство могат да се продадат на едно от семействата или в съсобственост, след изрично тяхно (на членовете на домакинството) писмено съгласие, нотариално заварено.

Чл. 44. Жилищата, свободни от наематели, могат да се продават след решение на Общинския съвет при условия и ред, определени със ЗОС и Наредбата, и по чл. 8, ал. 2 от ЗОС след провеждане на търг или конкурс.

Чл. 45. Замяната на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти – собственост на физически или юридически лица се извършва след решение на Общински съвет по реда на чл. 40 от Закона за общинската собственост.

Чл. 46. Замяна на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти - собственост на държавата на физически или юридически лица, се извършва по реда на чл. 49 от Закона за общинската собственост.

Чл. 47. Общинските жилища, определени за продажба се оценяват от лицензиран оценител. Така определената цена не може да бъде по - ниска от данъчната оценка на жилищата.

Чл. 48. Продажбата на жилища на лицата по чл. 39 се извършва на базата на пазарна оценка, определена по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС, но не по-ниска от данъчната оценка на имота.

Глава осма

ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА КОНТРОЛ ВЪРХУ ПОЛЗВАНЕТО НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА, ПРЕДОСТАВЕНИ ПОД НАЕМ

Чл. 49. /1/ Ежегодно в срок до 31 декември, комисия назначена от Кмета на Общината, в която участват представители от общинска администрация извършва проверка за обитаемост на общинските жилища. За проверката се съставя констативен протокол, отразяващ:

1. обитава ли се жилището и от кого се обитава.
2. обитателите съответстват ли на настанените по заповед и други.

/2/ В следствие на проверка Комисията прави мотивирано предложение до Кмета на Общината за прекратяване на наемния договор.

Чл.50./1/ Наемодателят осъществява проверки за наличие на предпоставките по чл. 30 и чл. 57 от настоящата Наредба.

/2/ За установените нередности се съставя констативен протокол от определените от наемодателя лица.

Чл. 51. /1/ Наематели на общински жилища, които излизат извън страната, имат право да отсъстват и да не обитават жилището за срок от шест месеца, съгласно чл. 19, ал. 1, т. 3 от настоящата Наредба.

/2/ Според сключения договор за наем, същите са длъжни да уведомят наемодателя за своето отсъствие, като подадат нотариално заверена декларация по образец и данни за лице за контакт.

/3/ За наематели на общински жилища, които са заминали извън страната за повече от шест месеца, или не са изпълнили условията по ал. 1 се прилагат разпоредбите на Глава пета от настоящата Наредба за прекратяване на наемните отношения и изземване на общинското жилище.

Глава девета

ОБЩИНСКИ ТЕРЕНИ, ПРЕДНАЗНАЧЕНИ ЗА СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА

Чл.52. /1/ Правото 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 жилищно-строителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица. Цената на правото на строеж се определя от Общинския съвет.

/2/ Правото на строеж по ал. 1 не може да се прехвърля на трети лица.

/3/ Жилищата, придобити по реда на ал. 1 не могат да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок 15 години.

/4/ Нарушаването на забраните по ал. 2 и 3 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

/5/ При разваляне на договора лицата, нарушили забраните по ал. 2 и 3, нямат правата по чл. 72-74 от Закона за собствеността.

Глава десета

АДМИНИСТРАТИВНО-НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 53. Физическо лице, което поврежда общинско жилище се наказва с глоба от 100 до 500 лева.

Чл. 54. Наказва се с глоба от 50 до 100 лева наемател на общинско жилище, който не изпълни решение на Общото събрание на етажната собственост, взето по реда на Закона за управление на етажната собственост.

Чл. 55. Актовете за установяване на нарушенията се съставят от длъжностни лица, назначени със заповед от Кмета на Общината.

Чл. 56. Наказателните постановления се издават от Кмета на Общината.

Чл. 57. Административно-наказателното производство за нарушенията се извършва по реда на ЗАНН.

Глава единадесета

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. По смисъла на тази наредба:

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

2. „Домакинство” са съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братята и сестрите, които не са встъпили в брак.
3. „Самотни родители на непълнолетни деца” са родители, които поради вдовство, развод или неключване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.
4. „Имущество” са налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни или вилни имоти, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета, гаражи, произведения на изкуството, нумизматика, филателия и други основни и оборотни средства.
5. „Жилище” по смисъла на тази наредба е група от функционално и пространствено обединени помещения и отворени покрити и открити пространства, за задоволяване на жилищни нужди.
6. „Жилищна площ” е сборът от площите на помещенията в жилището с основно предназначение – дневни, спални, детски стаи и столови /без кухни-столови/, измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи – стени и колони.
7. „Ползна площ на жилището” е сумарната площ на всички помещения в него, мерена по вътрешните зидарски очертания на стените, и цялата площ на балкони, лоджии, веранди и тераси, с изключение на площта, заета от ограждащите и разпределителните стени на жилището, и площта на складовите помещения - мазе, барака или таван.
8. „Консумативни разноски” са разноски за ел. енергия, вода, телефон, топлоенергия, такса за битови отпадъци, такси по реда на закона за управление на етажната собственост и други такива, свързани с обитаване на жилището.
9. „Нарушение на добрите нрави” е действие или бездействие, което отрицателно въздейства върху установените в обществото морални и/или етични норми, или е в противоречие с тях.
10. „Социално жилище” е жилище, предназначено за лица с установени жилищни нужди, чието изграждане е финансирано или е осъществено с помощта на държавата или Общината.

Глава дванадесета

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Тази Наредба се приема на основание чл. 45а и чл. 47 от ЗОС.

§ 2. Тази Наредба отменя Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и разпореждане с жилища от общинския жилищен фонд на Община Тервел, приета от Общински съвет град Тервел, с Решение № 4-63 от 12.05.2006г. , взето с протокол № 4 и влиза в сила от 01.06.2006г.; изменена с решение №2-21/28.02.2008г.; изменена с решение №8-111/15.08.2008г.;изменена с решение №11-161/12.12.2008г.; изменена с решение №2-20/17.04.2015г.; изменена с решение №122/02.04.2019г. на Административен съд – Добрич, изменена с решение №4-59/25.04.2019г.

§3. Настоящата наредба влиза в сила от датата на обнародване в печата или разгласяването ѝ по друг начин на територията на Община Тервел.

§ 4. Сключените договори за наем на общински жилища по реда на отменената наредба за реда и условията за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и разпореждане с жилища от общинския жилищен фонд, запазват правното си действие до изтичане на срока на договора.

§ 5. В едномесечен срок от приемане на настоящата наредба, Кметът на Общината издава определените в наредбата заповеди и утвърждава образци на документи, необходими за изпълнение на изискванията на наредбата. Наредбата е приета с Решение № _____ г. на Общински съвет град Тервел;