
НАРЕДБА ЗА РЕДА И УСЛОВИЯТА ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА ХАСКОВО

ГЛАВА ПЪРВА ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. (1) Тази наредба урежда:

1. условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 и чл. 45 от Закона на общинската собственост;
2. реда за настаняване във ведомствените жилища на общината;
3. реда за отдаване под наем на резервни общински жилища;
4. условията и реда за разпореждане с общински жилища;
5. осъществяване на контрол върху ползването на общинските жилища;
6. реда и условията за учредяване на ограничени вещни права върху земя – общинска собственост за задоволяване на жилищни нужди.

(2) Наредбата не се прилага в случаите на замяна на общински жилища с нежилищни и жилищни имоти.

Чл. 2. (1) По своето предназначение общинските жилища са:

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

(2) Предназначението на жилищата по ал. 1 се определя от общински съвет по предложение на кмета на общината и може да се променя съобразно потребностите в общината.

(3) Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се забранява с изключение на случаите на чл. 42, ал. 4 от Закона за общинската собственост.

Чл. 3. Кметът на общината организира управлението на общинските жилища, а непосредствения контрол върху същите се осъществява от Дирекция „Икономика и стопански дейности, управление на общинската собственост”, Отдел „Разпореждане с общинска собственост”.

ГЛАВА ВТОРА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 4. В жилища за отдаване под наем по чл. 2, ал. 1, т. 1 се настаняват:

1. лица с жилищни нужди, установени по реда на тази Наредба;
2. наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстройкаване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, ако отговарят на всички условия по чл. 5;

3. лица, жилищата на които са възстановени на бившите им собственици по реда на чл. 7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти, ако отговарят на всички условия по чл. 5.

Чл. 5. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в общински жилища по чл. 2, ал. 1, т. 1 имат български граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище или вила, годни за постоянно обитаване, или идеална част от такива, които да задоволяват техните жилищни нужди определени в чл. 11, ал. 1 от тази Наредба;

2. не притежават жилищен или вилен поземлен имот, имоти в курортни зони и комплекси и във вилните зони към тях;

3. не са носители на право на строеж, започнали индивидуално или групово жилищно и нежилищно строителство, член – кооператори в жилищностроителна кооперация;

4. не са носители на право на ползване върху жилищен или вилен имот по т. 1 или реално обособена част от такъв имот, както и не са извършвали отказ от учредено, отстъпено или запазено в тяхна полза право на ползване през последните пет години;

5. не са прехвърляли имоти по т. 1 и т. 2 на други лица през последните пет години, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата или общината;

6. лицата и членовете на тяхното семейство не притежават имущество на обща стойност по – голяма от равностойността на 40 минимални работни заплати за страната по цени, както следва:

6.1. налични парични средства по влогове, акции, дивиденди – по номинална стойност;

6.2. моторни превозни средства – по застрахователна стойност;

6.3. земеделски земи – по пазарна оценка изготвена от лицензиран оценител;

6.4. недвижими имоти за търговска и стопанска дейност, други основни и оборотни фондове и средства – по пазарна оценка изготвена от лицензиран оценител;

6.5. недвижими имоти – по данъчна оценка на имотите;

7. средномесечният доход на член от семейството, след облагане със съответните данъци за предходната година, да е по – нисък или равен на минималната работна заплата за страната;

8. имат адресна регистрация – постоянен и настоящ адрес в съответното населено място в община Хасково, където кандидатстват за жилище, през последните пет години без прекъсване и действително живеят на последно заявения настоящ адрес с изключение на следните групи лица, когато настаняването в друго населено място е придружено от регистриран постоянен или настоящ адрес в това място:

а) лицата, които са били временно настанени в специализирани институции или специални училища за предоставяне на социални услуги;

б) задължително настанените за лечение в лечебни заведения по Закона за здравето и др. закони;

в) учащи се в друго населено място.

9. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива не е прекратявано по реда на чл. 17, ал. 1, т. 1, 3, 4, 8, 10, 11, 12 и 13;

10. срещу лицата и членовете на техните семейства не е изпълнена процедура по чл. 65 от Закона за общинската собственост за изземване на общински жилища;

11. да нямат парични задължения към общината.

(2) Обстоятелствата по чл. 5, ал. 1 се установяват със документи по чл. 8, ал. 1.

(3) Лица – придружители на заявител с установена нужда от чужда помощ, след представяне на експертно решение от ТЕЛК / НЕЛК, могат да кандидатстват за настаняване

под наем в общинско жилище по чл. 2, ал. 1, т. 1 заедно със заявителя, само ако същите отговарят на обстоятелствата по чл. 5, ал. 1, което се установява с документи по чл. 8, ал. 1.

Чл. 6. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем във ведомствените жилища имат работниците и служителите в общинска администрация или в бюджетни структури на общинска бюджетна издръжка, ако те и членовете на семейството им не притежават годно за обитаване жилище или вила на територията на община Хасково, за срока им на работа в съответното ведомство.

(2) С решение на Общински съвет във ведомствени жилища могат да се настаняват и кметове, заместник – кметове и кметски наместници, които нямат жилище в съответното населено място – за времето, през което заемат съответната длъжност.

(3) 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 Хасково. Исканията за настаняване се подават до кмета на общината от ръководителя на съответното звено.

(4) Ведомствени жилища, за които няма кандидати по ал. 1, 2 и 3, могат да се предоставят под наем на останалите нуждаещи се граждани, които отговарят на условията по чл. 5, ал. 1 за настаняване в общинско жилище по общия ред, подали документи по чл. 8, ал. 1 и включени в картотеката за текущата година.

(5) Лицата по предходните алинеи се настаняват със заповед на кмета на общината.

Чл. 7. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в резервните общински жилища имат български граждани:

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

2. младежи в неравностойно положение, след приложено становище от Дирекция „Хуманитарни дейности и обслужване на населението”, Отдел „Здравеопазване и социални дейности” на община Хасково на база социален доклад от Дирекция „Социално подпомагане”;

3. семейства, в които са налице остри социални и/или здравословни проблеми;

4. самотни възрастни лица над 70 години.

(2) Настаняването се извършва след установяване, че лицата по ал. 1 или членове на семейството им не притежават годни за обитаване жилище или вила независимо, че до момента на настъпване на събитието не са картотекирани.

(3) Настаняването на лицата по ал. 1 се извършва за срок не по – дълъг от две години, след решение на Общински съвет, със заповед на кмета на общината.

Чл. 8. (1) Кандидатите за настаняване под наем в общински жилища представят следните документи за всеки член от семейството:

1. Молба – декларация – по образец;

2. Удостоверение от съответната Териториална данъчна дирекция за декларирано имотно състояние на всички членове на семейството;

3. Удостоверение за brutните доходи на членовете на семейството за период от дванадесет месеца назад, както следва:

3.1. Неработилите през този период и регистрирани в Агенция по заетостта, Дирекция „Бюро по труда” представят служебна бележка от съответната Дирекция „Бюро по труда”;

3.2. Неработилите през този период и нерегистрирани в Дирекция „Бюро по труда” представят служебна бележка от съответната Дирекция „Бюро по труда”, че не са регистрирани в Агенция по заетостта;

3.3. Получавалите социални помощи представят удостоверение от Дирекция „Социално подпомагане” за получените помощи или удостоверение, че не са получавали такива;

3.4. Самоосигуряващите се – годишна данъчна декларация по реда на ЗКПО и ЗДДФЛ.

3.5. Удостоверение от НОИ за получавани пенсии и обезщетения.

4. Копие от документ за самоличност – лична карта на всички членове на семейството;

5. Документи, удостоверяващи стойността на притежаваното имущество, съгласно чл. 5, ал.1, т. 6:

5.1. Застрахователна стойност на МПС;

5.2. Данъчна оценка на имотите (ако притежавате такива);

5.3. Пазарна оценка на имотите по точки 6.3 и 6.4 от чл. 5, ал. 1.

6. Удостоверение от Агенция по вписванията по постоянен и настоящ адрес, за вписвания, отбелязвания и заличавания по партидата на лицето през последните пет години, а при необходимост и от служби по вписванията в други населени места;

7. Копие от актовете за раждане на деца, ненавършили 18 години;

8. Копие от експертно решение от ТЕЛК на тези, които имат такъв документ;

9. Копие от съдебно решение за развод, ако има такъв;

10. Удостоверение за семейно положение;

11. Декларация за наличие на съжителство без брак;

12. Удостоверение за постоянен адрес за последните 5 /пет/ години;

13. Удостоверение за настоящ адрес за последните 5 /пет/ години;

14. Удостоверение от съответното учебно заведение за учащи членове на семейството под 18 годишна възраст;

15. Удостоверение от съответното учебно заведение за учащи членове на семейството над 18 годишна възраст;

16. Удостоверение от Дирекция „Общинска данъчна дирекция”, Отдел „Контрол и събиране на местни данъци и такси” при Община Хасково за липса на задължения към общинския бюджет;

17. Удостоверение от Областна дирекция „Земеделие” – Хасково за притежаване или не на земеделски земи и сключени договори за аренда, респ. наем.

(2) Декларацията се подава лично от заявителя, като всяко представено копие от документ се заверява собственоръчно от заявителя/декларатора и се сверява с оригинала от служител на Отдел „Разпореждане с общинска собственост”.

(3) Документите по ал. 1 се представят лично от заявителя, с изключение на т. 16, с който Отдел „Разпореждане с общинска собственост” се снабдява служебно.

(4) Отдел „Разпореждане с общинска собственост” и/или комисията по чл. 9 може да изиска допълнително документи за установяване на сочените в декларацията обстоятелства, да събира служебно такива, както и да извършва проверки на посочения настоящ адрес. Когато документите следва да се представят от заявителя, на същия се определя срок, съобразен с обичайните срокове за снабдяване с документите.

(5) Служител на Отдел „Разпореждане с общинска собственост” не може да откаже приемането на декларация. Същата се приема с входящ номер на заявлението и дата на действителното подаване.

Чл. 9. (1) Кметът на общината назначава комисия за установяване на жилищните нужди на гражданите и картотекирането им. Комисията се състои от 5 члена и може да взема решения при кворум трима членове, един от които задължително следва да бъде правоспособен юрист.

(2) Комисията по ал. 1 разглежда в срок до 30.12. на текущата година подадените молби и взема решение, с което картотекира и определя степента на жилищната нужда на отделните лица по групи и подгрупи или отказва включване в картотеката.

(3) Постъпилите молби и документи за картотекиране след 30.12. на текущата година се разглеждат от комисията по ал. 1 през следващата календарна година.

(4) Решението на комисията се обявява на заинтересованите лица по реда на Гражданския процесуален кодекс и може да се обжалва по реда на Закона за административното производство.

Чл. 10. (1) Лицата, които отговарят на условията по чл. 5, ал. 1, се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. незаемащи жилищна площ и ползвачи не по – малко от година за жилище нежилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.;

2. лица, жилищата на които са възстановени на бившите им собственици по реда на чл. 7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти, ако отговарят на всички условия по чл. 5, ал. 1.

3. временно настанените от Общината в резервни жилища, Дом за временно настаняване на бездомни хора или други социални домове;

4. живеещи въз основа на свободно договаряне.

(2) При подреждане на лицата и семействата в една и съща група се дава предимство на кандидата с по – голям брой точки, както следва по – долу:

1. самотни родители на непълнолетни деца – 7 точки;

2. семейства с повече от две деца – 7 точки;

3. семейства с две деца – 6 точки;

4. семейства с едно дете – 5 точки;

5. млади семейства – 4 точки;

6. семейства, в които заявителят е с трайно намалена работоспособност над 90% – 2 точки;

7. картотекираните по – дълго време – за всяка година на картотекиране по 1 точка;

8. при покриване на повече от един критерий точките се сумират;

9. при равен брой точки, предимство се дава на по – продължителната по време картотека.

Чл. 11. (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 петия и всеки следващ член на семейството.

(2) При определяне на необходимата жилищна площ може да се взема предвид и детето, което ще се роди. В този случай се представя документ от наблюдаващият бремеността лекар.

(3) За задоволяване на специфични жилищни нужди може да се предостави допълнителна жилищна площ, до 15 кв. м. когато член от семейството страда от болест, която дава право на самостоятелна стая за живеене, съгласно списък, утвърден от Министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице, съгласно експертно решение от ТЕЛК;

(4) Настаняването в жилище с площ по – малка от определената в ал. 1, може да стане само с писмено съгласие на заявителя.

(5) Когато жилището надвишава нормите по ал. 1 – 3 с повече от 10%, за жилищната площ над допустимата се заплаща наемна цена в двоен размер.

Чл. 12 За нуждаещите се от жилище лица, отговарящи на условията на чл. 5, ал. 1, в Дирекция „Икономика и стопански дейности, управление на общинската собственост”, Отдел „Разпореждане с общинска собственост” при Община Хасково се съставя и поддържа картотека.

Чл. 13. (1) Поредността на картотекираните лица по общ брой точки съгласно чл. 10, ал. 2 не се променя в течение на годината, освен при условията на чл. 14, ал. 1.

(2) Въз основа на определената към 31 януари поредност, комисията по чл. 9, ал. 1 изготвя проект на годишен списък на лицата, които ще бъдат настанени под наем, при наличие на свободни общински жилища.

(3) Проектът – списъкът по ал. 2 се обявява до 14 февруари на определено за целта място в общината. В 14 – дневен срок от обявяването гражданите могат да отправят възражения до кмета на общината.

(4) Постъпилите възражения се разглеждат в едномесечен срок от комисията по чл. 9, ал. 1, докладват се на кмета на общината, който взема решение и утвърждава окончателния списък на гражданите, които ще бъдат настанявани под наем при наличие на свободни общински жилища. Решението на кмета е окончателно.

(5) Включените в списъка за настаняване лица, отказали предложение за настаняване, отпадат от списъка за текущата година, а в списъка за следващата година не ползват предимството по чл. 10, ал. 2.

Чл. 14. (1) При промяна на декларираните данни по чл. 5, ал. 1, картотекираните и настанените под наем лица са длъжни в 14 – дневен срок да уведомят писмено общината чрез попълване на нова декларация, придружена с необходимите документи.

(2) Ежегодно в периода от 01 до 30 ноември, картотекираните и настанените под наем лица за срок по – дълъг от 1 /една/ година, са длъжни да представят в общината актуални документи по чл. 8, ал. 1, а при промяна в декларираните от тях до момента обстоятелства, обуславящи картотекирането, ведно с документите по чл. 8, ал. 1 се подава и нова декларация.

(3) Настанените за срок до 1 /една/ година лица, са длъжни до 30 /тридесет/ дни преди изтичане срока на договора за наем, да представят актуални документи по чл. 8, ал. 1.

(4) Наемните отношения на настанени под наем лица, декларирали неверни данни или недеклалирали и непредставили актуални документи по чл. 8, ал. 1, се прекратяват.

(5) Картотекираните лица, недеклалирали в срок или декларирали неверни данни за обстоятелствата по чл. 5, ал. 1, се изваждат от картотеката за срок от 5 /пет/ години.

(6) Изваждането от картотеката по предходната алинея се извършва въз основа на констативен протокол изготвен от служители на Дирекция „Икономика и стопански дейности, управление на общинската собственост”, Отдел „Разпореждане с общинска собственост”.

(7) Решението за изваждане от картотеката се обявява на лицата, по реда на Граждански процесуален кодекс. Решението подлежи на обжалване по реда на Закона за административното производство.

(8) Прекратяването на наемното правоотношение по ал. 4, се извършва със заповед на кмета на общината по реда на чл. 46, ал. 2 от Закона за общинската собственост и жилището подлежи на принудително изземване.

Чл. 15. (1) Настаняването в общинските жилища се извършва със заповед на кмета, в която се индивидуализира предоставеното жилище, трите имена и ЕГН на настаненото лице и на членовете на семейството му, срока за настаняване и размера и условията за плащане на наемната цена.

(2) Заповедта се връчва на настанения срещу подпис и има действие за всички членове на семейството.

(3) При условие, че настаненото семейство не заеме определеното жилище в едномесечен срок от връчването на заповедта, същата се отменя от органа, който я е издал и семейството се изважда от картотеката за срок от 2 /две/ години.

(4) Заповедта за отмяна по предходната алинея, може да се обжалва по реда на Закона за административното производство.

(5) Въз основа на настанителната заповед настаненото лице представя документи за открити партии за консумативните разходи /ел. енергия и вода/, след което кмета на общината сключва писмен договор със съответното лице.

(6) Срокът за настаняване в общински жилища по чл. 2, ал. 1, т. 1 от тази наредба не може да бъде по – дълъг от 5 /пет/ години.

Чл. 16. (1) При подписване на договор за наем се заплаща депозит в размер на 150,00 лв. /сто и петдесет лева/.

(2) След прекратяване на наемните правоотношения и при представяване на бележки за платени консумативни разходи, служител на Дирекция „Икономика и стопански дейности, управление на общинската собственост”, Отдел „Разпореждане с общинска собственост” изготвя протокол, с който се възстановява внесенния депозит.

(3) В случай, че наемателят не е заплатил всички разноски по договора и жилището се нуждае от частичен ремонт, депозита се задържа и се покриват задълженията на наемателя и разходите по ремонта.

Чл. 17. (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за отдаденото под наем жилище или общи части на етажната собственост за повече от 3 месеца, както и неплащане на такса за битови отпадъци;

2. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция от страна на общината, с които се засягат обитавани помещения;

3. нарушаване на добрите нрави;

4. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;

5. прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица;

6. изтичане на срока за настаняване;

7. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;

8. използване на жилището не по предназначение;

9. непредставяне на актуални документи съгласно чл. 13, ал. 2 и ал. 3;

10. необитаване на жилището от настаненото семейството за повече от три месеца, установено с документи за консумирани ел. енергия и вода от ЕВН и ВиК дружествата;

11. неспазване установеният ред за етажната собственост;

12. при отказ или неявяване да подпише анекс за актуализиране на наемната цена или други условия в основният договор за наем;

13. недеклаиране при настъпване на нови обстоятелства по реда и в срока по чл. 13, ал. 1;

14. смърт на настаненото лице;

15. други основания посочения в наемният договор.

(2) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. В заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за опразване на жилището, който не може да бъде по – дълъг от един месец.

(3) При прекратяване на наемното правоотношение на основание ал. 1, т. 2 към заповедта по ал. 2 се прилага настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване.

(4) Заповедта по ал. 2 може да се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпорежи друго.

(5) При изтичане на срока на настаняване наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище.

Чл. 18. (1) Изземването на общински жилища, които се владеят или държат без основание, не се използват по предназначение, не се обитават от настанените в тях наематели или са преотстъпени на трети лица, се извършва със заповед на кмета на общината.

(2) Заповедта за изземване се изпълнява по административен ред със съдействието на полицията.

(3) Заповедта по ал. 2 може да се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпорежи друго.

(4) При принудително изземване на общинското жилище в отсъствието на обитателите му, служителите от Дирекция „Икономика и стопански дейности, управление на общинската собственост”, Отдел „Разпореждане с общинска собственост” изготвят протокол – опис на завареното имущество в два екземпляра, който се подписва от съставителя, представител на полицията и двама служители присъствали на изземването. Единият екземпляр от заповедта е предназначен за адресатите на заповедта.

(5) Вещите се съхраняват в подходящи общински помещения за срок до 1 /един/ месец от изземването, след който срок, общината не носи отговорност за тях. Разходите за съхранението и транспортирането са за сметка на собствениците на вещите.

(6) След изтичане на срока по ал. 5, вещите се продават чрез публичен търг. От набраните средства се покриват разходите по транспортирането и съхраняването им, неплатен наем и други задължения към общината.

Чл. 19. (1) Наемателите, по тяхна молба, могат да бъдат пренастанени в друго общинско жилище, съобразно наличния жилищен фонд, в следните случаи:

1. При промяна на обстоятелствата, които водят до промяна жилищната нужда, определена съгласно нормите за жилищно задоволяване по чл. 11, ал. 1, установена със съответни документи.

2. В други случаи по взаимно съгласие на страните.

(2) При промяна на обстоятелствата, ако наемателите не подадат молба за пренастаняване в едномесечен срок от настъпването на промяната, кметът на общината може да издаде заповед за пренастаняване служебно. Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта за пренастаняване, наемателите не заемат определеното им ново жилище, заповедта за пренастаняване се отменя, а наемното правоотношение за заеманото жилище се прекратява.

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

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

1. при смърт на титуляра, който не може да бъде заменен от преживелия съпруг;

2. да са живели непрекъснато в жилището не по – малко от последните 3 /три/ години от датата на настаняване на семейството на титуляра;

3. да са пълнолетни лица;

4. да са подали молба за картотекиране като крайнонуждаещи се в едногодишен срок от събитието по т. 1;

5. след подаване на молбата по т. 4 да имат определена степен на жилищната нужда.

(5) Подадената молба за картотека по предходната алинея дава право на лицето по ал. 4 да заеме жилището до произяване на комисията по чл. 9, ал. 1.

(6) След картотекирането му, лицето по ал. 4 се настанява със заповед на кмета на общината, в същото жилище, в което е живяло досега.

Чл. 20. (1) В едно жилище се настанява само едно семейство. По изключение, две семейства без родствена връзка могат да бъдат настанени в едно жилище с тяхно писмено съгласие при спазване установените норми в чл. 11, ал. 1.

(2) Заповедта за настаняване има действие за всички членове от семейството на титуляра на настанителната заповед.

(3) Заповедта за настаняване се издава за свободни жилища, като за новопостроените жилища следва да е издадено разрешение за ползване по установения ред.

Чл. 21. (1) Наемната цена за жилищата по тази наредба се определя на 1,00 лв. за 1 кв. м. без ДДС полезна площ коригирана със съответните проценти, съгласно Приложение № 1 към чл. 34, ал. 2 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост.

(2) Наемната цена за жилища, находящи се на ул. „Георги Кирков” се определя както следва:

- за тристайни жилища – 70,00 лв. на месец без ДДС;
- за двустайни жилища – 60,00 лв. на месец без ДДС;
- за едностайни жилища – 50,00 лв. на месец без ДДС.

(3) Наемната цена за жилища, находящи се в ж.к. „Орфей” № 48 се определя, както следва:

- за тристайни жилища – 75,00 лв. на месец без ДДС;
- за двустайни жилища – 65,00 лв. на месец без ДДС;
- за едностайни жилища – 55,00 лв. на месец без ДДС”.

(4) Наемната цена за жилища, находящи се на ул. „Гюмюрджина” № 79 се определя както следва:

- за жилище тип мезонет – 100,00 лв. на месец без ДДС;
- за четиристайни жилища – 85,00 лв. на месец без ДДС;
- за двустайни жилища – 50,00 лв. на месец без ДДС.

(5) Наемната цена за жилищни сгради се определя както следва:

- I-ва зона – 1,80 лв. за 1 кв. м. без ДДС;
- II-ра зона – 1,60 лв. за 1 кв. м. без ДДС;
- III-та зона – 1,20 лв. за 1 кв. м. без ДДС;
- IV-та и V-та зони – 1,00 лв. за 1 кв. м. без ДДС.

Чл. 22. (1) Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по тази глава, могат да се отдават под наем чрез търг за срок не по – дълъг от 3 /три/ години, по реда на Наредбата за управление и разпореждане с общинска собственост на Община Хасково.

(2) Въз основа на резултатите от търга, кметът на общината или изрично упълномощено от него лице сключва договор за наем.

(3) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на общината, в която се посочва основаниято за прекратяване и срокът за освобождаване, който не може да бъде по – дълъг от 1 /един/ месец.

ГЛАВА ТРЕТА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА КОНТРОЛ ВЪРХУ ПОЛЗВАНЕТО НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

Чл. 23. (1) Ежегодно комисия, назначена със заповед на кмета на общината, извършва проверка на състоянието и ползването на общинския жилищен фонд, който е отдаден под наем.

(2) При извършване на проверката, комисията съставя констативни протоколи, които отразяват състоянието на всяко жилище, както и обстоятелствата, свързани с неговото ползване.

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

1. се ползва не по предназначение;
2. не се ползва от лицата, на които е предоставено;
3. е свободно и не се ползва от лицата, на които е предоставено, за срок по – дълъг от 1 /един/ месец;

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

(4) Заповедта за прекратяване на договора за наем се връчва на неизрядните наематели и им се предоставя 14 – дневен срок за освобождаване на жилището.

(5) Ако наемателите не освободят имота в указания срок, имота се освобождава след издаване на заповед на кмета на общината за изземване на имота.

(6) Когато наемател не обитава общинско жилище за срок по – дълъг от 1 /един/ месец и това се установи от комисията по ал. 1, същото подлежи на освобождаване по административен ред.

(7) Когато наемателите на общинско жилище видимо не го обитават и това се установи с документ от компетентен орган, което води до невъзможност да бъде връчена заповедта за освобождаване на имота, същата се залепва на вратата на общинското жилище и се обявява на определеното за целта информационно табло в сградата на общинската администрация и се счита за връчена.

(8) За обявяването на административния акт по реда на ал. 7 се съставя констативен протокол, който се подписва от поне двама служители на общинска администрация.

(9) Повредите възникнали в общинските жилища, за които са необходими спешни и неотложни ремонти, се установяват от комисията по ал. 1 и констативен протокол се представя на Дирекция „Икономика и стопански дейности, управление на общинската собственост”, Отдел „Разпореджане с общинска собственост” за организиране извършването на строително – ремонтните работи.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 24. (1) С решение на Общинския съвет се определят:

1. Жилищата, които могат да се продават на наемателите, настанени в тях по административен ред;

2. Жилищата, които могат да се продават на жилищно – спестовни вложители, правоимащи по ЗУЖВГМЖСВ;

3. Жилища за продажба на лица, чиито жилища се предвиждат да бъдат отчуждени по реда на Глава трета от Закона за общинската собственост;

4. Жилищата, които се продават чрез търг на лица, неотговарящи на условията за закупуване на общински жилища.

(2) Продажната цена на общински жилища на наематели, настанени в тях по административен ред е данъчната оценка на жилището, умножена с коефициент 1.5.

(3) Жилищата по ал. 1, т. 4 се продават по реда и при условията на Наредбата за общинската собственост.

(4) Забранява се за срок от 25 години продажбата на жилища построени или придобити от общината по друг начин след 01.01.2008г.

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

Чл. 25. (1) Жилище по чл. 24, ал. 1 т. 1 може да бъде продадено на настанените в него наематели по тяхна молба при следните условия:

1. наемателят е български гражданин;

2. наемателят отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно тази наредба;

3. да е наемател на общинско жилище въз основа на настанителна заповед, не по – малко от 5 /пет/ години без прекъсване;

4. наемателят е заплащал редовно наемните си вноски и другите си парични задължения по договора с Община Хасково и е изпълнявал другите си задължения по същия договор.

(2) При подаването на молбата за закупуване на общинското жилище се представят нови документи по чл. 8, ал. 1, документи доказващи наличие на средствата необходими за закупуването на жилището, както и данни за техния произход.

(3) Лицата, закупили общински жилища, се заличават от картотеката без право да кандидатстват за повече настаняване под наем.

Чл. 26. (1) Ведомствените жилища на общината могат да се продават на служители от общинската администрация или звената на общинска бюджетна издръжка, настанени по реда на чл. 6, които отговарят на следните условия:

1. да са български граждани;
2. да отговарят на условията за настаняване в общинско ведомствено жилище;
3. да имат не по – малко от 5 /пет/ години стаж без прекъсване в общинската администрация от датата на настаняване;
4. да отговарят на нормите за настаняване по чл. 11, ал. 1;
5. да са направили писмено искане за закупуване до кмета на общината;
6. да нямат неизплатени задължения за наем и консумативни разноски;
7. да нямат задължения към общинския бюджет.

(2) Исканията по т. 5 от предходната алинея се придружават от документи за установяване на условията за извършване на продажбата.

Чл. 27. Жилища, заемани от две или повече семейства, могат да се продават на едно от семействата или в съсобственост, въз основа на нотариално заверени декларации за съгласие.

Чл. 28. (1) Въз основа на решението на Общинския съвет по чл. 24, ал. 1, т. 1 и т. 2 кметът издава заповед, която се връчва на купувача по реда на Граждански процесуален кодекс.

(2) След плащане на цената, на дължимите данъци, такси и режимни разноски в посочения в заповедта срок, кметът сключва договор за покупко – продажба.

(3) Когато плащането от страна на купувача не се извърши в определения в заповедта за продажба срок, купувачът губи правата си по заповедта на кмета и производството по продажбата се прекратява.

Чл. 29. (1) Замяната на общински жилища с жилищни и нежилищни имоти – собственост на държавата, на физически и юридически лица, се извършва при условията и по реда на чл. 49 от Закона за общинската собственост.

(2) Замяната на общински жилища с нежилищни имоти се допуска само, ако има свободни общински жилища за настаняване, в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 5, ал. 1 или ако върху имота, придобит в резултат на замяната, ще се изградят социални жилища.

(3) Въз основа на решението на Общински съвет, кметът издава заповед и сключва договор за замяна на имотите.

ГЛАВА ПЕТА

ОБЩНСКИ ТЕРЕНИ, ПРЕДНАЗНАЧЕНИ ЗА ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО

Чл. 30. (1) Настоящата глава определя специфични правила по отношение на разпореждането с общински застроени и незастроени терени, предназначени за жилищно строителство.

(2) В случаите, когато не е предвидена специфична процедура, се прилагат общите правила за разпореждане с общинска недвижима собственост, установени с Наредбата за общинската собственост.

(3) Общинският съвет с решение определя общинските парцели, предназначени за жилищно строителство, върху които кметът на общината може да изпълнява процедура по учредяване право на строеж, съгласно предвижданията на подробните устройствени планове.

(4) При възникнала необходимост списъкът на тези парцели може да се актуализира през цялата година с решение на Общинския съвет.

Чл. 31. (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, при условия и по реда, определени в Наредбата за общинската собственост. 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 ШЕСТА АДМИНИСТРАТИВНО – НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 32. (1) Който без законно основание завземе общински имот, се наказва с глоба от 100 до 500 лева, ако не подлежи на по – тежко наказание.

(2) Който не изпълни заповед или решение за освобождаване на общински имот в едномесечен срок от влизането им в сила, се наказва с глоба от 500 – 1500 лева, ако не подлежи на по – тежко наказание. Освен наложената глоба, се дължи и наем за всеки месец, в който имота продължава да се използва неправомерно.

Чл. 33. (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.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. По смисъла на тази наредба:

1. „Семейството” включва съпруг, съпруга, деца до 18 – годишна възраст, а ако продължават образованието си – до 26 – годишна възраст /родени, припознати, осиновени, доведени, заварени, с изключение на сключилите брак/, а ако са недееспособни – независимо от възрастта. Към категория „семейство“ попадат и лицата, които живеят на съпругески начала без брак, както и лицата, които не са биологични родители и им е предоставено упражняването на родителски права.

2. **„Млади семейства”** са тези, в които съпрузите не са навършили 35 години към датата на решението на комисията по чл. 9, ал. 1.

3. **„Жилищна площ”** по смисъла на тази наредба 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. **„Самотни родители на непълнолетни деца”** са родители, които поради вдовство, развод или несклучване на брак, се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

5. **„Младежи в неравностойно положение”** по смисъла на тази наредба са младежи от социални заведения, завършили образованието си и/или навършили пълнолетие.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 2. Разпоредбите на тази наредба имат непосредствено действие върху правоотношенията по заварените от нея наемни договори.

§ 3. (1) Всички заварени случаи на фактическо ползване на общински жилища без необходимите договор за наем и/или заповед за настаняване, се разглеждат в шестмесечен срок от влизане в сила на тази наредба от комисия, назначена от кмета на общината, от служители от Дирекция „Икономика и стопански дейности, управление на общинската собственост”, Отдел „Разпореждане с общинска собственост” и отдел „Правно – нормативно обслужване”. Комисията изготвя мотивиран доклад с предложения до кмета на общината за процедуриране съобразно критериите в ал. 2.

(2) В случай, че за съответното лице, заемащо общинско жилище, са изпълнени условията за заемане на съответното жилище по тази наредба, кметът на общината сключва с лицето договор за наем на жилището за срок не по – дълъг от максималния срок за съответния вид жилище.

§ 4. Настоящата наредба се издава на основание чл. 45а от Закона за общинската собственост.

§ 5. Настоящата Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общинските жилища на територията на община Хасково отменя Наредбата за общинските жилища приета с Решение № 393 от 30.10.2009г., изм. с Решение № 438 от 27.11.2009г., Решение № 266 от 05.10.2012г., Решение № 744 от 30.01.2015г., Решение № 80 от 26.02.2016г. на Общински съвет – Хасково.

Настоящата наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общинските жилища на територията на община Хасково е приета с Решение №213 от 22.07.2016 г. на Общински съвет - Хасково