

НАРЕДБА
ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И ЗА
НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

ГЛАВА ПЪРВА
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1 (1) Настоящата наредба определя реда и условията за управлението и разпореждането с общинския жилищен фонд на Община Ботевград.

(2) Общинския жилищен фонд включва общинските жилища.

Чл.2 (1) Управлението и разпореждането с общинския жилищен фонд се осъществява от Кмета на общината в съответствие с разпоредбите на настоящата наредба и конкретните решения на Общинския съвет.

(2) Организацията и контролът на дейностите по ал. 1 се осъществяват от Кмета на общината.

(3) Кметовете на кметствата и кметските наместници контролират дейностите по ал. 1 на територията на съответните населени места.

Чл.3 (1) Жилищната собственост на Общината по своето предназначение са:

1. жилища за отдаване под наем;

2. резервни жилища;

3. ведомствени жилища;

4. жилища за продажба.

(2) Ежегодно, в срок до 31 март, с решение на Общинския съвет, по предложение на Кмета на общината се приема списък, в който се определя броя, вида и местонахождението на всяка една от групите по ал. 1

(3) При необходимост, през текущата година Общинския съвет може да извършва промени в списъка по предложение на Кмета на общината.

ГЛАВА ВТОРА
УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД

РАЗДЕЛ I
ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ

Чл.4 (1) В общинските жилища за отдаване под наем се настаняват нуждаещи се от жилище граждани, определени в чл. 43 от Закона за общинската собственост.

(2) Жилищните нужди се установяват по реда на настоящата Наредба, установен в Глава Втора, Раздел II Установяване на жилищни нужди.

Чл.5 (1) Жилищата за отдаване под наем са новопостроените и наличните свободни жилища, определени с решение на Общинския съвет по чл. 3, т. 1.

(2) Не се допуска предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди.

Чл.6. Не се настаняват в общински жилища граждани или членове на техните семейства, които:

1. са се самонастанили в общински жилища и от момента на освобождаването на жилището не са изтекли пет години;
2. притежават на територията на Общината годен за постоянно обитаване жилищен или вилен имот.

Чл.7. (1) Установяват се следните норми за настаняване в общински жилища:

1. за едночленно семейство - 25 кв. м. жилищна площ;
2. за двучленно семейство – 40 кв. м .жилищна площ;
3. за тричленно и четиричленно семейство - 55 кв. м. жилищна площ;
4. за семейства с пет или повече членове – до 15 кв. м. жилищна площ в повече за следващите членове.

При определяне на жилищната площ се взема в предвид и детето, което предстои да се роди.

(2) Право за настаняване в по-голямо жилище, над установените в ал. 1 норми, имат семейства, в които има членове със заболявания, посочени в списък на Министерство на здравеопазването на Република България. Правото се доказва с документ, издаден от лекар или лекарска комисия.

(3) За задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна стая:

1. за хабилитирани научни работници, които не притежават кабинет или ателие за упражняване на научни и творчески дейности;
2. на млади семейства;
3. на семейство, с което са живели непрекъснато в едно домакинство в продължение на два или повече години и продължават да живеят пълнолетни низходящи или възходящи, които не притежават жилищен или вилен имот в страната.

Чл.8 (1) В едно жилище се настанява само едно семейство (домакинство).

(2) Две или повече семейства могат да се настанят по изключение в едно жилище само с тяхно изрично писмено съгласие.

Чл.9. (1) Когато поради намаляване броя на членовете на семейството, същото не покрива нормите за настаняване, установени в настоящата Наредба в едномесечен, а в случай на смърт - в тримесечен срок наемателите подават молба за настаняване в друго общинско жилище.

(2) Ако наемателите не подадат молба в посочените срокове пренастаняването се извършва служебно.

(3) Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта по ал. 2 наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта се отменя, а наемното правоотношение за заеманото жилище се прекратява.

(4) За заеманата наднормена жилищна площ за всеки допълнителен квадратен метър се заплаща в двоен размер наемната цена.

Чл.10. (1) Настаняването под наем се извършва със заповед на Кмета на общината.

(2) В заповедта се посочват:

1. трите имена, единния граждански номер на настаненото лице;
2. броя на членовете на семейството (домакинството) на настанения, техните имена и родствена връзка;
3. вида и местонахождението на жилището;
4. срока за настаняване;

5. наемната цена и срока до които се заплаща.

(3) Заповедта за настаняване се отнася за всички членове на семейството (домакинството) на настанения.

(4) Преди издаване на заповедта членовете на семейството (домакинството) подават декларация за семейно и имотно състояние.

(5) Заповедта се връчва на настанения срущу подпис.

Чл.11. (1) След влизане в сила на заповедта по чл. 10, ал. 1 се сключва наемен договор с настаненото лице.

(2) Наемният договор се сключва при условията на Закона за задълженията и договорите и има минимум следните реквизити:

1. страни;

2. подробно описание на предоставения под наем имот-общинско жилище;

3. срока, за който се предоставя жилището;

4. наемната цена, която се дължи, в какви срокове;

5. санкции и неустойки за недобросъвестно ползване на имота;

6. прекратителни условия.

(3) Предаването на общинско жилище се извършва с приемо-предавателен протокол.

(4) Ако в едномесечен срок от влизане в сила на настанителната заповед не се сключи наемен договор и жилището не се заеме, заповедта се обезсилва, без да е необходимо издаването на друг административен акт.

Чл.12. (1) Наемателите на общински жилища могат да заменят помежду си жилищата, в които са настанени при спазване на нормите за жилищна задоволеност, установени в настоящата Наредба.

(2) Замяната се извършва със заповед на Кмета на общината въз основа на молба с нотариално заверени подписи от заинтересованите страни.

(3) Ако замяната не се осъществи в едномесечен срок от датата на влизане в сила на заповедта по ал. 2, тя се счита за отменена.

Чл.13. (1) Преместване на наематели на едно общинско жилище в друго свободно общинско жилище се допуска по тяхна молба със съгласието на Кмета на общината (кметството).

(2) Настанителната заповед се издава от Кмета на общината.

РАЗДЕЛ II УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл.14. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 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, в района на населеното място;

2. не притежават жилищен или вилен парцел в района на населеното място;

3. не са прехвърляли имоти по т. 1 и т. 2 на други лица след 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, земеделски земи, жилищни, вилни имоти и

парцели извън тези по т. 1 и т. 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 Трета, Раздел Критерии за образуване на продажни цени на жилищата от настоящата Наредба;

5. една четвърт от общия годишен доход на гражданите и техните семейства не може да покрие разхода за пазарната наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите му, съгласно нормите за жилищно задоволяване, определени с чл. 7, ал. 1 от настоящата Наредба;

6. имат адресна регистрация в Ботевград или в населено място от общината;

7. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано поради недобросъвестно изпълнение на задълженията по наемния договор и стопанисването на общинския имот, освен ако са изтекли повече от пет години от освобождаване на жилището.

(2) Обстоятелствата по чл. 14, ал. 1, т. 1-5 се установяват с декларация на гражданите, а по т. 6 и т. 7 – от комисия назначена от Кмета на общината по реда на чл. 18, ал. 1.

Чл.15. (1) Стойността на притежаваното имущество по чл. 14, ал. 1, т. 4 се определя както следва:

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

2. за земеделски земи по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделски земи; за жилищни и вилни имоти извън тези по чл. 14, ал. 1, т. 1 и т. 2 – съобразно критериите, установени в Глава Трета, Раздел Критерии за образуване на продажни цени на жилищата;

3. за дялово участие в търговски дружества – в размер на 50 на сто от цената на придобиването;

4. за фабрики и други обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения – по оценки, извършени от лицензирани оценители;

5. за акции, котиран на фондовата борса - по пазарната им цена.

(2) Оценките на притежаваното недвижимо имущество по ал. 1 се извършват от съответните служби на общинската администрация по местонахождение на имота, за което гражданите заплащат режийни разноски в размер на 0,5 на сто от стойността на имота, по сметка на Общината.

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

Чл.16. (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл. 14, 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 ползвачи не по-малко от година за жилища не жилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.;

3. живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарнохигиенно 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. 7, ал. 1.

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

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

1. семейства с две и повече деца;
2. самотни родители на непълнолетни деца;
3. семейства, в които един от членовете е с призната степен на инвалидност;
4. млади семейства;
5. семейства или лица, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия.

Чл.17. (1) В Общината се съставят и поддържат картотеки на нуждаещите се от жилище лица и семейства, които отговарят на условията по чл. 14.

(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. броят, 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 данните за вида (жилищни или нежилищни), размера и собствеността на обитаваните помещения;
3. извършени сделки с недвижими имоти по чл. 14, ал. 1, т. 3;
4. притежавано имущество по чл. 14, 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 картотеката.

(3) По решение на Общинския съвет картотеки на нуждаещи се от жилища граждани могат да се съставят и поддържат и в кметствата.

Чл.18. (1) Кметът на общината назначава комисия за картотекиране на нуждаещи се граждани, в които се включват служители на общинската администрация, общински съветници, експерти (лекари, инженери, архитекти и др.)

(2) Кметът на общината определя правила за работа на комисията.

(3) Комисията по ал. 1 разглежда в двумесечен срок подадените молби и декларации, вземат решение за включване или не включване на гражданите в картотеките и определят степента на жилищна нужда на отделните семейства (лица) по групи и подгрупи съгласно чл. 16.

(4) Решението на комисията се съобщава и се обжалва по реда на Административно процесуалния кодекс.

Чл.19. Гражданинът остава картотекиран като нуждаещ се от жилище и когато:

1. учи в друго населено място или извън страната;
2. работи в друго населено място или извън страната.

Чл.20. (1) Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни при промяна на данните по чл. 16, ал. 2, т. 1 и т. 2 и на условията по чл. 14 да уведомят в едномесечен срок писмено Общината чрез попълване на нова декларация.

(2) Гражданите, които започват индивидуално или групово жилищно строителство или са включени в жилищностроителни кооперации, уведомяват писмено Общината в едномесечен срок от издаване на разрешението за строеж.

(3) При закупуване на жилище или придобиване на такова, картотекираните граждани уведомяват в едномесечен срок Общината.

Чл.21. (1) Изваждат се от картотеката:

1. придобилите имоти по чл. 14, ал. 1, т. 1 и т. 2;

2. включените в строителство по чл. 20, ал. 2;

3. настанените в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл. 7, ал. 1.

(2) Гражданите, посочили неверни данни или не съобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл. 14, ал. 1, чл. 16, чл. 18, ал. 2, т. 1, 2 и 6 и чл. 17, ал. 2, носят отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от две години.

(3) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл. 18, ал. 1. Решението се съобщава и се обжалва по реда на АПК.

Чл.22. 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.23. (1) Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се актуализира всяка година. Тя не се променя в течение на годината освен при условията на чл. 17, ал. 1 и служебно от комисията по чл. 18 с протокол.

(2) Въз основа на определената поредност по групи и подгрупи, броя и вида на жилищата, които ще се разпределят, комисията по чл. 18 изготвя проект на списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

(3) При изготвяне на списъка по ал. 2 се вземат предвид броя и вида на новоизградените 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) Проектно-списъкът по ал. 2 се обявява на информационното табло на 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. Утвърдения от него списък може да се обжалва пред Общинския съвет в 7-дневен срок от утвърждаването му. Общинският съвет се произнася по жалбите на следващото си заседание, но не по-късно от 1 месец след изтичане на срока за обжалване, и решението му е окончателно.

Чл.24. (1) Жилищата за настаняване на гражданите, включени в списъка по чл. 23, ал. 2 се определят по нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 7, ал. 1.

(2) Гражданите, включени в списъците от предходната година и не получили жилища, се включват в началото на списъка през текущата година при спазване на установената поредност, освен ако има промяна на условията по чл. 14, на групите по чл. 16 и на данните по чл. 17.

Чл.25. (1) Гражданите, настанени под наем в жилища по чл. 43 от Закона за общинската собственост, представят ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл. 14, ал. 1, чл. 16 и 17.

(2) При изменение на данните и условията по чл.16 и 17, водещо до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл. 7, ал. 1 наемателите се пренастаняват в други жилища.

РАЗДЕЛ III

РЕЗЕРВНИ ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА. РЕД И УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ

Чл.26. В резервните жилища се настаняват граждани според изискванията и реда на чл. 45 от Закона за общинската собственост за срок не повече от две години.

Чл.27. (1) Обстоятелствата и жилищната нужда по чл. 45, т. 1 и т. 2 от Закона за общинската собственост се установява от комисия, назначена със заповед на Кмета на общината.

(2) В хипотезата на чл. 45, т. 1 от Закона за общинската собственост комисията се свиква в срок от 24 часа и извършва оглед на място и изготвя предложение.

Чл.28. (1) С решение на Общинския съвет в резервния жилищен фонд могат да се настаняват за срока на мандата им, кметове, зам.-кметове и кметски заместници, които нямат жилище в съответното населено място.

(2) Настанителната заповед се издава от Кмета на общината въз основа на прието от Общинския съвет решение.

Чл.29. (1) Резервният общински фонд задължително разполага по всяко време с минимум две незаети, жилища 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 фосмажорни 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, застрашени са от самосрутване, вредни са в санитарно-хигиенно отношение или загрозяват и поради това, че не могат да се поправят или заздравят подлежат на премахване по реда на Закона за устройство на територията.

РАЗДЕЛ IV

ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА. РЕД И УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ В ТЯХ.

Чл.30. (1) В общинските ведомствени жилища се настаняват временно, до прекратяването на трудовите им/служебните им правоотношения, служители на общинската администрация. */изм. с Решение №202/24.09.2020 г на ОбС/*

(2) Настаняването по предходната алинея се извършва само, ако служителите или членовете на семействата им нямат жилище в съответното населено място.

Чл.31. Кметът на общината назначава комисия в състав: Зам. - кмет, служител в отдел „Икономически дейности и общинска собственост” и др. Комисията прави мотивирано предложение до кмета на общината във връзка с постъпилите молби за настаняване във ведомствените жилища. */изм. с Решение №202/24.09.2020 г на ОбС*

Чл.32. Наемните правоотношения с настанените във ведомствените жилища се прекратяват с прекратяване на трудовите (служебните) правоотношения на общинския служител.

Чл.33. (1) От ведомствения жилищен фонд могат да бъдат определени със заповед на Кмета на общината жилища за настаняване на гости на общината за пренощуване.

(2) Реда и начина за ползване на тези жилища се определя със заповед на Кмета на общината.

ГЛАВА III

РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ ОТ ОБЩНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД

РАЗДЕЛ I

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА КРИТЕРИИ ЗА ОБРАЗУВАНЕ НА ПРОДАЖНИ ЦЕНИ НА ЖИЛИЩАТА

Чл.34. Общинските жилища се продават по пазарни цени, като оценката се изготвя от лицензиран оценител. Продажната цена не трябва да е по-ниска от данъчната оценка на жилището.

Чл.35. Освободените от наематели общински жилища се продават на търг по Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Чл.36. Новопостроените общински жилища се продават по пазарна оценка на цена не по-ниска от данъчната оценка на жилището. */изм. с Решение №202/24.09.2020 г на ОбС/*

РАЗДЕЛ II

ПРОДАЖБА НА ОБЩНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.37. Общинският съвет определя:

1. жилищата, които могат да се продават на правоимащи по Закон за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;
2. тези, които могат да се продават на лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на Глава Трета от Закона за общинската собственост.

Чл.38. Предложенията за решенията по предходния член се внасят от Кмета на общината.

Чл.39. 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. резервни 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.40. */изм. с Решение №202/24.09.2020 г на ОбС*

/1/ Продажбата на общински жилища се извършва по писмено искане на наемателите до Кмета на общината. Към искането се прилагат настанителна заповед и декларация за семейно и имотно състояние.

/2/. Жилищата придобити по реда на ал.1 не могат да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок 5 години.

/3/.Сделка, извършена в нарушение на забраната по ал.2 , е нищожна.

Чл.41. (1) Жилищата, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство, могат да се продават на едно семейство или в съсобственост.

(2) Не могат да се продават жилища, в които са настанени две или повече семейства, които не образуват домакинство.

Чл.42. (1) В едномесечен срок от подаване на молбата от лицето се изготвя мотивирана докладна записка до Общинския съвет, както и оценка на жилището.

(2) Въз основа на решението на Общинския съвет Кмета на общината издава заповед и я връчва на заинтересованото лице. В едномесечен срок от връчване на заповедта се заплащат цената и дължимите данъци, такси и други разноски.

(3) Срока по предходните алинеи не тече, ако лицето не е уведомено по реда на Гражданския процесуален кодекс.

(4) След плащане на сумите по ал. 2 в посочения в заповедта срок, Кмета на общината сключва договор за продажба. Договорът по ал.2 подлежи на вписване.

(5) Когато плащането не се извърши в определения срок, заповедта се отменя от Кмета на общината и преписката за продажба се прекратява.

Чл.43. (1) Жилищата, свободни от наематели могат да се продават след решение на Общинския съвет при условия и ред, определени с Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. По смисъла на настоящата Наредба:

1. „Семейство“ са:

а) съпрузите, ненавършилите пълнолетие деца, както и навършилите пълнолетие, ако продължават да учат, до завършване на средното им образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст (родени, припознати, осиновени, доведени, заварени, с изключение на сключилите брак);

б) родителят и неговите/нейните ненавършили пълнолетие деца, както и навършилите пълнолетие, ако продължават да учат, до завършване на средното им образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст (родени, припознати, осиновени, с изключение на сключилите брак).

2. „Домакинство“ са съпрузите, лицата, живеещи във фактическо съпругеско съжителство, както и техните деца и роднини, ако живеят при тях.

3. „Самотни родители на непълнолетни деца“ са родители, които поради вдовство, развод или несклучване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. Настоящата Наредба се приема на основание чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 45а от Закона за общинската собственост.

§2. Контролът по изпълнение на Наредбата се възлага от Кмета на община Ботевград.

§3. Настоящата Наредба влиза в сила от момента на приемането ѝ от Общински съвет – Ботевград.

§4. Настоящата Наредба е приета с Решение № 258/109.2019 година. на Общински съвет – Ботевград; изм. с Решение №202/24.09.2020 година.