



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ

гр. Полски Тръмбеш 5180 ул. "Черно море" № 4
Председател ОбС ☎ 06141/41-17; 41-18
e-mail: obsavetpt@abv.bg

НАРЕДБА ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ, НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА В ОБЩИНА ПОЛСКИ ТРЪМБЕШ

ГЛАВА ПЪРВА

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1 (1) С тази наредба се уреждат условията и реда по прилагането на Закона за общинска собственост относно установяване на жилищните нужди, настаняването под наем и продажбата на общински жилища.

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

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

(2) Жилищата по ал.1 се определят от общинския съвет по предложение на кмета на общината и могат да се променят съобразно потребностите в общината.

(3) Забранява се предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди.

(4) Забраната по ал. 3 не се прилага в случаите, когато община Полски Тръмбеш разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и чл. 45 от Закона за общинската собственост. В тези случаи използването на общински жилища за нежилищни нужди е допустимо след промяна на предназначението им по реда на Закона за устройство на територията.

Чл.3. В отдел "Общинска собственост" се води и поддържа картотека за регистрирането на общинския жилищен фонд, която съдържа следните данни:

1. Вид, местонахождение и административен адрес на жилището;
2. Описание на жилището;
3. Наемател на жилището;
4. Номер и дата на заповедта за настаняване, срок и правно основание за настаняване, дата на сключване на договора за наем.

Чл.4. Поддържането и събирането на наемите на общинските жилища се извършва от отдел "Общинска собственост".

ГЛАВА ВТОРА

УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ НУЖДИ НА ГРАЖДАНИТЕ

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

1. Не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване.

2. Не притежават жилищен или вилен парцел на територията на общината, в населени места от 1 и 2 категория, утвърдени със заповед на министъра на регионалното развитие и благоустройството; парцели в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км. от морската брегова ивица.

3. Не са прехвърляли имоти по т.1 и т.2 на други лица след 13 март 1990 г. с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на община Полски Тръмбеш.

4. Не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, МПС, земеделски земи, жилищни, вилни имоти и имоти 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 пазарната цена на жилище, съответстващо на нуждите за жилищна задоволеност, определена по чл.22, ал.1.

5. ¼ от общия годишен доход на гражданите и членовете на семейството не може да покрие разхода за пазарната наемна цена в размер на 2,00 лв. на кв.м. за жилище, съответстващо на нуждите му, съгласно нормите за жилищно задоволяване, определени в чл.22, ал.1.

6. Имат непрекъсната адресна регистрация в община Полски Тръмбеш по вече от 5 години към датата на подаване на декларацията.

7. Не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратено по чл.46, ал.1 т.1, 3, 4 и 8 от ЗОС, освен ако са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището.

(2) Обстоятелствата по чл.5, ал.1 т.1-5 се установяват /доказват/ с декларация на гражданите, а по т.6 и 7 – от комисия по чл.10.

Чл.6. Общинска администрация, чрез отдел “Общинска собственост” извършва проучване за наличие или не на декларираните данни по чл.5, ал.1 т.1 – 5.

Чл.7 (1) Стойността на притежаваното имущество по чл.5, ал.1, т.4 се определя, както следва:

1. За моторни превозни средства, селскостопански машини и др. – по застрахователната им стойност;

2. За земеделски земи, за жилищни и вилни имоти – по пазарни цени, определени от лицензиран оценител;

3. За дялово участие в търговски дружества – в размер 50 % от цената на придобиването;

4. За фабрики и други обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения – по пазарни цени, определени от лицензиран оценител;

5. За акции, котираны от фондовата борса – по пазарната им цена.

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

Чл.8 (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.5, се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

I група – Незаемащи жилищна площ и ползващи не по – малко от една година за жилища жилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.;

II група – Живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно – хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения за това ред;

III група – Семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне;

IV група – Семейства, заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл.22, ал.1.

(2) При подреждането на лицата и семействата в една и съща група се дава предимство на :

1. Семейства, в които един от членовете е с призната инвалидност;

2. Семейства с две или повече деца;

3. Самотни родители или непълнолетни деца;
4. Млади семейства;
5. Семейства или лица, които са живели по – дълго време при тежки жилищни условия.

Чл.9 (1) В отдел "Общинска собственост" се съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията на чл.5;

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

1. Броят, трите имена, ЕГН и продължителността на адресната регистрация на членовете на семейството;

2. Жилищните условия, при които живее семейството към момента на представянето на молбата – декларация; вписват се данни за вида /жилищни, нежилищни/, размера и собствеността на обитаваните помещения;

3. Извършените сделки с недвижими имоти по чл.5, ал.1, т.3;

4. Притежаваното имущество по чл.5, ал.1, т.4;

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

(3) Обстоятелствата по т.5 на предходната алинея се доказват със съответен документ.

Чл.10 (1) Кметът на Община Полски Тръмбеш назначава Комисия за картотекиране на нуждаещите се граждани, която е постоянен орган и в нея са включени служители от Общинска администрация /правоспособен юрист, представител на отдел "Общинска собственост", представител на дирекция "Устройство на територията, общинска собственост и регионална политика" и др./;

(2) Комисията по ал.1 разглежда в едномесечен срок подадените молби – декларации, взема решение за включване или не включване на гражданите в картотеките и определят степента на жилищната нужда на отделните семейства /лица/ по групи съгласно чл.8.

(3) Решението на комисията може да се обжалва пред кмета на общината в 14 – дневен срок от съобщаването му.

Чл.11. Гражданинът остава картотекиран като нуждаещ се от жилище и когато:

1. Е повикан на срочна военна служба;

2. Учи в друго населено място или извън страната.

Чл.12 (1) Гражданите, картотекирани като нуждаещи се от жилище са длъжни при промяна на данните по чл.9, ал.2 и на условията по чл.5 да уведомят в едномесечен срок писмено Община Полски Тръмбеш, чрез попълване на нова молба – декларация.

(2) Гражданите, които започват индивидуално или групово жилищно строителство или са включени в ЖСК, уведомяват писмено общината в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж.

Чл.13 (1) Изваждат се от картотеката:

1. Придобилите имоти по чл.5, ал.1, т.1 и 2;

2. Включените в строителство по чл.12, ал.2;

3. Настанените в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл.22, ал.1.

(2) Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларацията обстоятелствата, свързани с условията по чл.5, ал.1; чл.8; чл.9, ал.2 и чл.12, ал.2 носят отговорност по чл.313 от НК и се изваждат от картотеката без право на картотекиране за срок от 10 години.

(3) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.10. Решението на комисията може да се обжалва пред кмета на общината в 14 – дневен срок от съобщаването му.

Чл.14. Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общината за срок от 5 години след изваждането им от картотеката.

Чл.15 (1) Поредността по групи на картотекираните граждани се актуализира всяка година. Тя не се променя в течение на годината освен при условията на чл.12, ал.1, което се отразява служебно от комисията по чл.10 с протокол.

(2) Въз основа на определената към 31 декември на предходната година поредност по групи, както и броя и вида на жилищата, които ще се разпределят през годината, комисията по чл.10 изготвя проект на годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

(3) Проектосписъкът по ал.2 се обявява до 1 март на определеното за целта място в общината. В 14 – дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка.

(4) В едномесечен срок кмета на Община Полски Тръмбеш разглежда постъпилите възражения и искания, след което утвърждава списъка.

Чл.16 (1) Настаняването под наем на гражданите от списъка по чл.15, ал.4 продължава и след приключване на календарната година до утвърждаване на нови списъци за следващата година.

(2) Гражданите, включени в списъците от предходната и неполучили жилища, се включват в началото на списъка през текущата година при спазване на установената поредност, освен ако има промяна на условията по чл.5, групите по чл.8 и на данните по чл.9.

ГЛАВА ТРЕТА

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ

РАЗДЕЛ ПЪРВИ

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.17 (1) Настаняването под наем се извършва със заповед на кмета на Община Полски Тръмбеш. В заповедта се посочват вида и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице, броя и трите имена на членовете на семейството му, срока за настаняване и наемната цена.

(2) Въз основа на настанителната заповед кметът на Община Полски Тръмбеш сключва писмен договор за наем, в който се определят: редът за предаване и приемане на имота; правата и задълженията на наемателя и наемодателя, наемната цена; срокът; отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти), условията за прекратяване.

(3) Наемното правоотношение възниква от момента на сключването на наемния договор.

(4) Наемната цена се дължи от датата на фактическото предаване на имота на наемателя, за което се съставя предавателно – приемателен опис.

Чл.18 (1) Гражданите, настанени под наем в жилища по чл.2, ал.1, т.1 представят ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл.5, ал.1, чл.8 и чл.9.

(2) При изменение на данните и условията по чл.8 и чл.9, водещо до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл.22, ал.1, наемателите се пренастаняват в други жилища.

Чл.19 Наемната цена за общинските жилища се определя за 1 кв.м. полезна площ съобразно функционалния тип на населеното място и зоната, в която жилището попада, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина, преобладаващото изложение и благоустройственото му съоръжаване, както и от качествата на околната среда.

Чл.20 Основната наемна цена за 1 кв.м. полезна площ в град Полски Тръмбеш е 0,50 лв. и се отнася за жилище със следните показатели:

1. Местонахождение на жилището според зоната, в която попада – втора зона;
2. Конструкция на сградата – панелна;
3. Разположение на жилището във височина – първи етаж;
4. Положение – с преобладаващ изток или югозапад за жилищни помещения;
5. Благоустройствено съоръжаване – с водопровод, канализация и електрификация.

Чл.21 (1) Основната наемна цена се коригира до размери, посочени за конкретните показатели:

| № | Показатели | Намаление в % до | Увеличение в % до |
|----------|--|-----------------------------|----------------------|
| А | Местонахождение според зоната, в която попада | | |
| 1 | Първа зона | - | 7 |
| 2 | Трета зона | 7 | - |
| 3 | В населените места от V до VIII функционален тип | 15 | - |
| Б | Конструкция на сградите | | |
| 1 | Жилище в паянтови и полумасивни сгради | 25 | - |
| 2 | Жилище в масивни сгради | 12 | - |
| 3 | Жилище в сгради с монолитни или сглобяеми скелетно – рамкови стоманобетонни конструкции; пакетоповдигащи плочи; скелетно – безредови конструкции, изградени по системите “Пълзящ кофраж” и “Едроплощен кофраж” | - | 7 |
| В | Разположение на жилищата във височина | | |
| 1 | Втори етаж при двуетажна жилищна сграда | - | 8 |
| 2 | Втори до шести етаж | - | 7 |
| 3 | Последен етаж при жилищни сгради на три и повече етажа и за всеки седми и по – висок етаж | 4 | - |
| 4 | За жилище с височина на пода под 0,3 м. спрямо средното ниво на терена | 1- за всеки пълни 10 см. | - |
| Г | Преобладаващо изложение на жилищните (без сервизните) помещения | | |
| 1 | Юг, югоизток | - | 2 |
| 2 | Запад, североизток | 3 | - |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3 | Север, северозапад | | |
| Д | Благоустройствено съоръжаване | | |
| 1 | За жилище в сграда над 5 етажа без асансьор | 5 | - |
| 2 | За жилище с централно отопление | - | 7 |
| 3 | За жилище без складово помещение | 5 | - |
| 4 | За жилище без водопровод и канализация | 7 | - |
| 5 | За жилище, разположено в съседство с трафопостове, помпени агрегати, асансьорни машинни помещения, абонатни станции и други източници на шум, топлина и др. | 7 | - |

(2) Основната наемна цена може да се намали до 10 % или да се увеличи до 40 % за показатели, непосочени в ал.1, свързани с качествата на обитаваното жилище и на средата около него.

(3) Намаляването или увеличаването на наемната цена по ал.2 се посочва в заповедта по чл.17, ал.1 след становище на отдел “Общинска собственост”.

Чл.22 (1) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

1. на едно лице - до 25 кв. м жилищна площ;
2. на двучленно семейство/домакинство - до 40 кв. м жилищна площ;
3. на тричленно семейство/домакинство - до 55 кв. м жилищна площ;
4. на четиричленно семейство/домакинство - до 70 кв. м жилищна площ;
5. на семейство/домакинство с 5 и повече членове- до 15 кв. м жилищна площ в повече от нормата по предходната точка, за всеки следващ член, като тази норма не се прилага при липса на такова общинско жилище.

(2) При определяне на необходимата жилищна площ се взема предвид и детето което е заченато, но още не е родено.

(3) За задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна жилищна площ (стая) до 15 кв.м.;

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

2. Когато член на семейството страда от болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърден от Министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице.

(4) Когато жилището надвишава нормите на жилищното задоволяване по предходните алинеи, за жилищната площ над тези норми се заплаща основна наемна цена в размер на 0,60 лв. за 1 кв.м., коригирана до размери, съгласно показателите, посочени в чл.21.

Чл.23 В едно жилище се настанява само едно семейство (домакинство).

Чл.24. Преди издаване на настанителната заповед гражданите подават нова декларация за обстоятелствата по чл.5, чл.8 и чл.9 Настъпилите промени се вземат предвид при настаняването.

Чл.25 (1) Настаняването се извършва със заповед на Кмета на общината. Заповедта за настаняване има действие за всички членове от семейството на настанения.

(2) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем.

(3) В договора по ал.2 задължително се включва клауза, задължаваща наемателя да внесе авансово сума в размер от две месечни вноски, като гаранция за изпълнение на договора. В случай на коректно изпълнение на договорните задължения от страна на наемателя внесената сума му се възстановява при прекратяване на правоотношението.

Чл.26 (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. Неплащане на наемната цена 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;
3. Нарушаване на добрите нрави;
4. Непологане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
5. Прекратяване на трудовите или служебни 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.

(2) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на общината. В заповедта се посочва основанието 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) При изтичане на срока на настаняване наемното отношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище и е бил изряден платец по време на договорните отношения.

(5) Заповедта по ал.2 може да се обжалва пред административния съд по реда на АПК. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

Чл.27. Запазват се наемните правоотношения с лицата, които:

1. Заемат изборна длъжност в органите на държавната власт или в органите на местното самоуправление в друго населено място;
2. С решение на МС или на друг държавен или общински орган са временно на работа в друго населено място в страната или вън от нея;
3. Са повикани на срочна военна служба.

РАЗДЕЛ ВТОРИ

ЖИЛИЩАЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ

Чл.28 (1) Жилища за отдаване под наем са новопостроени и налични свободни жилища – общинска собственост – определени от Общинския съвет със списъка по чл.15.

(2) В жилища за отдаване под наем се настаняват за срок от 10 години:

1. Лица с жилищни нужди, чиято жилищна нужда е установена по реда на чл.8;
2. Наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция;
3. Лица, жилищата на които са възстановени на бившите собственици по реда на чл.7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти.

Чл.29. Наемателите на общински жилища по чл.28, ал.2 могат да заменят по между си жилищата, в които са настанени. Замяната се осъществява със заповед на кмета на общината въз основа на нотариално заверени молби, подписани от заинтересованите страни.

Чл.30 (1) Когато на територията на общината няма граждани, отговарящи на условията по чл.28, ал.2, свободните наемни жилища могат да се отдават под наем по пазарни цени, чрез провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, след решение на Общинския съвет за срок не по – голям от десет години.

(2) Началната тръжна цена се определя от отдел “Общинска собственост” с пазарна наемна цена за един квадратен метър полезна площ 2,00 лв., коригирана с показателите, съгласно чл.21, ал.1.

(3) Въз основа на резултатите от публичния търг или публично оповестения конкурс, кметът на общината сключва договор, с който се определят: жилището, което се отдава под наем, срока на договора, наемателя, размера и начина на плащане на наемната цена, условия за прекратяване на договора, както и други условия, договорени от страните.

РАЗДЕЛ ТРЕТИ

ОБЩИНСКИ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл.31 (1) В общинските ведомствени жилища се настаняват служители в общинската администрация и служители в звена на общинска бюджетна издръжка, които не притежават жилище или вила на територията на община Полски Тръмбеш, до прекратяване на трудовите или служебните правоотношения със тях, но за срок не по-дълъг от 10 години.

(2) След решение на Общински съвет, общински ведомствени жилища могат да бъдат предоставяни за настаняване под наем за срок не по-дълъг от 10 години на експерти и/или специалисти в съответните области на науката, културата, медицината и др., работещи на територията на община Полски Тръмбеш в интерес на общината и нейните граждани, които не притежават жилище или вила на територията община Полски Тръмбеш.

(3) След решение на Общински съвет, общински ведомствени жилища могат да бъдат предоставяни под наем на институции, действащи на територията на община Полски Тръмбеш за краткосрочно настаняване на временно привлечени от нея експерти и/или специалисти.

Чл.32 (1) Със заповед на кмета на общината се назначава комисия по настаняването в общински ведомствени жилища.

(2) Комисията има за задача да разглежда молбите за настаняване от лицата по чл.31 и да прави мотивирани предложения до Кмета на общината за настаняване или отказ за настаняване.

Чл.33 (1) Настаняването във ведомствени жилища се извършва със заповед на кмета на Общината, въз основа на която се сключва договор за наем.

(2) В случаите по чл. 31, ал. 3, договорът за наем се сключва с ръководителя на съответната институция, в който се съдържа изискване, жилището да се използва единствено за целта, за която е предоставено.

РАЗДЕЛ ЧЕТВЪРТИ

ОБЩИНСКИ РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл.34 (1) В резервните жилища се настаняват за срок не по – дълъг от две години лица:

1. Жилищата, на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване, установени по съответния ред.

2. В семействата, на които са налице остри социални или здравословни проблеми, установени по съответния ред.

(2) Лицата по ал.1 подават молба за настаняване до кмета на общината.

(3) Отдел “Общинска собственост” установява наличието на обстоятелствата по чл.45 от ЗОС и подготвя проект за настанителна заповед, който представя на кмета на общината.

Чл.35 Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината, в която се определят: вида и местонахождението на резервното жилище, основанията за настаняване, трите имена, ЕГН на настаненото лице и броя и трите имане на членовете на семейството му, срока на настаняване, размера и начина на плащане на наемната цена / основна наемна цена 0,20 лв. на кв.м. полезна площ, коригирана със съответните корекционни коефициенти/. Въз основа на заповедта се сключва писмен договор за наем.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.36 (1) В списъка по чл.2, ал.2 се определят общинските жилища, които могат да се продават на:

1. Наемателите, настанени в тях по административен ред;
2. Жилищно – спестовни вложители, правоимащи по реда на ЗУЖВГМЖСВ;
3. Лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на ЗОС;
4. Други лица, след провеждане на търг или конкурс по реда на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

(2) Отдел “Общинска собственост”, след проучване на наличния жилищен фонд, подготвят списък на жилищата, които се предлага да бъдат определени за продажба. В списъка се включват всички жилища, за които има подадени молби за закупуване от техните наематели и всички свободни жилища, за които не съществува забрана за продажба.

(3) Резервните жилища не могат да се продават. Не могат да се продават и общински жилища и сгради, предвидени за премахване на ново строителство или освидетелствани като самосрутващи се и вредни в санитарно – хигиенно отношение по съответния ред.

(4) Ведомствените жилища на общината могат да се продават на служители, които имат не по – малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация.

(5) Списъкът по ал.2 се предоставя на кмета на общината, който го внася за разглеждане в общинския съвет.

(6) На базата на направеното предложение, общинския съвет определя жилищата за продажба в списъка по чл.2, ал.2.

Чл.37 Жилищата, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство, при писмено съгласие помежду им, могат да се продават на едно от семействата или в съсобственост.

Чл.38 (1) Наемател на общинско жилище, който е настанен в него по административен ред, може да го закупи, ако отговаря на следните условия:

1. Да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно чл.5.
2. Да е наемател на общинско жилище, на основание на настанителна заповед и да е живял в него не по – малко от 10 години от датата на издаването ѝ.
3. Да обитава общинско жилище, предназначено за продажба, включено в списъка по чл.2, ал.2.
4. Да е подал писмена молба за закупуване на жилището до кмета на общината.

(2) Наемател на общинско жилище, който е правоимащ по смисъла на ЗУЖВГМЖСВ, може да закупи жилище по реда на чл.36, ал.1, т.2, ако е включен в окончателния списък по чл.7 от ППЗУЖВГМЖСВ. Продажбата се извършва по реда на ЗУЖВГМЖСВ.

Чл.39 (1) Продажбата на общински жилища се извършва по пазарни цени, определени от лицензиран оценител. Продажбата не може да се извърши на цена, по – ниска от данъчната оценка на имота.

(2) Продажбата се извършва след решение на общинския съвет. Въз основа на решението кмета на общината издава заповед, в която се посочват: вида и административния адрес на жилището, купувача, цената и другите дължими плащания, както и начина и срока на плащане.

(3) Заповедта се връчва на купувача срещу подпис.

(4) Ако в посочения в заповедта по ал.2 срок за плащане, купувачът не приведе дължимите суми, се счита, че той се е отказал от закупуване и преписката се прекратява със заповед на кмета на общината.

(5) След като купувачът извърши плащането на цената и на дължимите данъци, такси и режийни разноски в срока, посочен в заповедта по ал.2, отдел “Общинска собственост” изготвя проект за договор за продажба в три екземпляра. Ако продажбата е извършена на правоимащ жилищно – спестовен вложител, договора се съставя в четири екземпляра и в него задължително се вписва, че жилището е закупено по реда и при условията на ЗУЖВГМЖСВ.

(6) Договорът се подписва от кмета на общината и от купувача, който се задължава в срок от 5 години да не продава жилището си. Продажбата се счита за извършена от датата на плащане на имота.

(7) Договорът за продажба се вписва от купувача при съдията по вписванията по местонахождението на имота, след което един екземпляр от вписания договор се предоставя в отдел “Общинска собственост” за отписване на имота от актовете книги за общинска собственост.

Чл.40 Продажбата на жилища по чл.36, ал.1, т.2 се извършва от кмета на общината по реда и при условията на чл.39.

Чл.41 (1) Продажбата на жилища по чл.36, ал.1, т.4 се извършва от кмета на общината, след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

(2) Продажбата се извършва по пазарни цени, определени от лицензиран оценител.

(3) Въз основа на резултатите от публичният търг или публично оповестения конкурс, кметът на общината издава заповед, която съдържа реквизитите по чл.39, ал.2.

(4) Продажбата се извършва по реда и при условията на чл.39, ал.5-7.

(5) В случаите на чл.39, ал.4 се организира нов публичен търг или публично оповестен конкурс.

Чл.42 (1) Замяната на общински жилища с нежилищни имоти, собственост на държавата, на физически и юридически лица, се извършва при условията и по реда на чл.40 от Закона за общинската собственост, освен в случаите по ал. 2.

(2) Замяната на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от общинския съвет, се извършва с решение на общинския съвет по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост. Замяната се извършва по данъчната оценка на заменяните жилищни имоти. По този редзамяна може да бъде извършена само еднократно и само за един жилищен имот – собственост на физическо лице, с един общински жилищен имот.

Чл. 42а. (1) Право 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 жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, при условия и по ред, определени в наредбата. 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.

Чл.43 Сумите, събрани от продажба на жилищни имоти, се изразходват за закупуване или ново строителство на общински жилища.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1 По смисъла на тази наредба:

1. “Жилищен имот” е жилище (самостоятелна жилищна сграда, етаж или част от етаж), жилищно – строителен парцел, право на строеж или право на надстрояване на жилище, както и вещно право за ползване на жилище или парцел.

2. “Вилен имот” е вила (самостоятелна вилна сграда, етаж или част от етаж), вилен парцел или право на строеж на вила, както и вещно право на ползване на вила или вилен парцел.

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

4. “Домакинство” включва съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братята и сестрите, които не са встъпили в брак.

5. “Младо семейство” е семейство, в което съпрузите не са навършили 35 години към датата на решението на комисията по чл.10 за установяване на жилищната нужда.

6. “Полезна 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, таван.

7. “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.

§2 Издадените заповеди за настаняване под наем на домакинства се отнасят до всички членове на домакинството.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1 Тази наредба се издава на основание чл.45а, ал.1 от Закона за общинската собственост.

§2 Безсрочно сключените договори за наем към момента на приемане на настоящата наредба да се считат за сключени за срок от 10 години от датата на сключване на договора за наем.

§3 Гражданите, подали документи за картотекиране, но некартотекирани до влизане в сила на настоящата наредба, се картотекират по реда на настоящата наредба.

§ 4.Тази наредба е приета с **Решение №655 от 30.05.2019 г.** на ОбС Полски Тръмбеш и отменя Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища приета с Решение № 324 от Протокол № 25/24.02.2005 г. на Общински съвет Полски Тръмбеш, Изм. и доп. с Решение №339 от Протокол №26/31.03.2005г. и с Решение №219 от протокол №19/22.08.2008г. на Общински съвет - Полски Тръмбеш.

§ 5. Разпоредбите на тази наредба се прилагат, доколкото не противоречат на Закона за общинската собственост и на действащото българско законодателство.

§ 6. Наредбата влиза в сила от момента на приемането ѝ.

Маринета Йорданова
Председател на Общински съвет
Полски Тръмбеи