ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ИВАНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

Н А Р Е Д Б А

№ 13

**за условията и реда за установяване на жилищни нужди,
настаняване под наем и продажба
на жилища – общинска собственост**

ГЛАВА ПЪРВА
ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. С тази наредба се определят условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняването под наем и продажба на жилища – общинска собственост.

Чл. 2. Тази наредба не се прилага при управление и разпореждане с нежилищни имоти – общинска собственост.

ГЛАВА ВТОРА
УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНА НУЖДА

Чл. 3. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища, предназначени за отдаване под наем имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище, вила, идеални части от такива имоти, нямат учредено в тяхна полза право на строеж или право на ползване върху такива имоти;
2. не притежават жилищен или вилен имот в района на населеното място, в районите на населени места от 0, I и II функционален тип, в курортни зони и комплекси и във вилните зони към тях, земи до 10 км от морската брегова ивица;
3. не са отчуждавали имоти по т. 1 и т. 2 на други лица през последните пет години преди подаването на молбата, с изключение на прекратяване на съсобственост;
4. не са настанявани в жилища – общинска собственост и не са отчуждавали жилища, придобити от община Иваново;
5. не притежават имущество в налични парични средства по влогове, моторни превозни средства, с изключение на тези, собственост на инвалиди, ползващи преференции при внос на леки автомобили, земеделски земи и гори повече от 50 дка, жилищни, вилни имоти извън тези по т. 1 и 2, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност и ателиета и други недвижими нежилищни имоти;
6. имат доход на член от семейството не повече от една минимална работна заплата месечно;
7. имат адресна регистрация в Община Иваново през последните 5 години;
8. не са се самонастанявали в общински или държавни жилища, включително застрашени от самосрутване и освидетелствани по установения ред, освен ако не са изтекли повече от 5 години от освобождаването на жилището;
9. наемното правоотношение за общинско жилище не е прекратявано на основание чл. 46, ал. 1 т. 1, 3, 4 и 8 от ЗОС, освен ако не са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището;
10. не обитават общинско жилище или жилище, собственост на търговско дружество;
11. обитават жилищна площ, неотговаряща на нормите на чл. 22, ал. 1 от тази наредба.

(2) Обстоятелствата по чл. 3 ал. 1 т. 1-6 се установяват с декларация на гражданите, а по т. 7- 11 от комисията за картотекиране на нуждаещите се граждани и настаняване.

Чл. 4. (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл. 3, ал. 1 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 някой от законите за възстановяване на собствеността;
2. незаемащи жилищна площ и ползващи не по-малко от година за жилища нежилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.;
3. живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване или освидетелствани, при установяване на тези обстоятелства по съответния за това ред;
4. семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне;
5. обитаващи недостатъчна жилищна площ по нормите, установени в тази наредба.

(2) Заемането на помещенията по ал. 1, т. 2 и 3 е основание за еднократно установяване и степенуване на жилищната нужда на обитателите. Повторното им обитаване от други лица 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. семейства, в които един от членовете е с призната инвалидност над 71%;
3. млади семейства;
4. самотни родители на непълнолетни деца;
5. семейства или лица, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия.

Чл. 5. (1) В общината се съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията на чл. 3.

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

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 данни за вида (жилищни, нежилищни), размера и собствеността на обитаваните помещения;
3. извършени сделки с недвижими имоти по чл. 3, ал. 1, т. 3;
4. притежаваното имущество по чл. 3, ал. 1, т. 5 ;

Чл. 6. (1) Кметът на общината назначава комисия за картотекиране и настаняване на нуждаещи се граждани в общински жилища.

(2) Комисията се състои от 5 членове, от които председател-секретарят на общината, служител от звено „Общинска собственост”, служител от звено „ТСУ”, служител с юридическо образование и общински съветник.

(3) Общинският съветник - член на комисията се определя с решение на Общинския съвет.

(4) Комисията провежда заседания поне веднъж месечно в случай на депозирани заявления. Заседанията са редовни ако присъстват повече от половината от общия брой членове.

(5) За заседанията на комисията се води протокол, който се подписва от присъстващите и се съхранява от председателя на комисията.

Чл. 7. (1) Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни ежегодно да подават в общината заявление и декларация за данните по чл. 4 и условията по чл. 3.

(2) Гражданите, картотекирани по реда на тази глава са длъжни при промяна на данните по чл. 4 и на условията по чл. 3 да уведомяват в едномесечен срок писмено съответната служба чрез попълване на нова декларация.

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

(4) При предоставяне на ведомствено жилище или жилище на търговско дружество за настаняване или закупуване на картотекиран гражданин, същият е длъжен да уведоми в едномесечен срок общината чрез подаване на нова декларация.

Чл. 8. (1) Изваждат се от картотеката и от списъка по чл. 16:

1. придобилите имоти по чл. 3, ал. 1, т. 1 и 2;
2. включени в строителството по чл. 8, ал. 3;
3. обитаващи жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване съгласно чл. 22, ал. 1 от тази наредба;
4. неизпълнилите задълженията си по чл. 8;
5. лицата, посочили неверни данни в заявлението и декларацията по чл. 5, ал. 2.

(2) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл. 6. Решението се съобщава и обжалва по реда на АПК.

Чл. 9. Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в службите по картотекиране на нуждаещи се граждани до 5 години след изваждането им от картотеката.

Чл. 10. Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се променя:

1. в случай на настъпили промени в обстоятелствата, декларирани по реда на чл. 8;
2. с решение на комисията по чл. 6 при служебно установени промени в обстоятелствата, касаещи определянето на групи и подгрупи.

ГЛАВА ТРЕТА
ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

РАЗДЕЛ ПЪРВИ
ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 11. (1) По своето предназначение общинските жилища са:
1. за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. ведомствени;
3. резервни.

(2) Ежегодно, в срок до 31 март, с решение на общинския съвет по предложение на Кмета на Общината, се приема списък, в който се определят броя, вида и местонахождението на жилищата по ал. 1.

(3) Промени с списъка могат да се правят по предложение на кмета на общината, съобразно потребностите в общината.

(4) Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се забранява.

(5) Забраната по ал. 4 не се прилага в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и 45 от ЗОС. 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.

РАЗДЕЛ ВТОРИ
ЖИЛИЩА ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ

Чл. 12. В жилища за отдаване под наем се настаняват:
1. лица с жилищни нужди, установени по реда на тази наредба;
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 им собственици по реда на чл. 7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти.

РАЗДЕЛ ТРЕТИ
РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл. 13. (1) В резервните жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от две години лица:
1. жилищата на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване;
2. в семействата, на които са налице остри социални или здравословни проблеми, установени по съответния ред.

(2) Настаняването в жилища – общинска собственост в случаите по чл. 14, ал.1 се извършва със заповед на кмета на общината след решение на комисията по чл. 6.

РАЗДЕЛ ЧЕТВЪРТИ
ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл.14. (1) Във ведомствени жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от две години:

1. служители работещи в общинската администрация, които нямат жилище в съответното населено място;
2. служители в юридическите лица и звена на общинска бюджетна издръжка;
3. учители в общински детски градини, ясли и училища.

(2) Настаняването се извършва със заповед на Кмета на общината след решение на комисията по чл. 6.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА
НАСТАНЯВАНЕ В ЖИЛИЩА – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Чл. 15. (1) Ежегодно, в срок до 31 декември, Комисията по картотекиране и настаняване на нуждаещи се граждани в общински жилища изготвя проект на списък на гражданите, които ще бъдат настанявани под наем през следващата календарна година.

(2) Проектосписъкът се обявява до 20 януари, на определеното за целта място в общината. В 14-дневен срок от обявяването, гражданите могат да правят възражения и искания по списъка. Гражданите, на които е определена 1-ва група се включват в списъка с предимство.

(3) Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от Комисията по картотекиране и настаняване в общински жилища. Приетият от Комисията списък се утвърждава от Кмета на Община – Иваново. Утвърденият списък може да се обжалва пред ОбС – Иваново в 7-дневен срок от уведомяването. Общинският съвет се произнася по жалбите на следващото си заседание. Решението е окончателно.

(4) Не могат да бъдат включени в списък за настаняване граждани, които са картотекирани през предходната година.

Чл. 16. Гражданите, включени в списък за настаняване, са длъжни при промяна на обстоятелствата, свързани със семейното положение и броя на членовете на семейството, промяна на адрес или придобиване на недвижим имот или идеална част от такъв, да уведомят в едномесечен срок писмено общината.

Чл. 17. Настаняването на гражданите от списъка продължава и след приключване на календарната година до утвърждаването на новия списък за следващата година.

Чл. 18. Гражданите, включени в списъците от предходната година и неполучили жилища, се включват в началото на списъка през текущата година, освен ако има промяна на условията по чл. 3 и на групите по чл. 4.

Чл. 19. При изготвяне на проектосписъка по чл. 16, гражданите, включени в списъка от предходната година и неполучили жилища, които не са открити на адреса, който са посочили и не са уведомили своевременно за нов адрес общината, се изваждат от проектосписъка.

Чл. 20. Граждани, които имат промяна на обстоятелствата, обуславящи правото им да кандидатстват за настаняване под наем в общински жилища, се изваждат от проектосписъка по чл. 16, ал.1.

Чл. 21. (1) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

1. за едночленно семейство – до 25 кв. м жилищна площ
2. за двучленно семейство – до 40 кв. м жилищна площ
3. за семейство с 3 и повече члена – до 55 кв.м. жилищна площ

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

(3) Когато член от семейството страда от болест, която налага изолация или се нуждае от помощта на друго лице може да му се предостави допълнителна площ (стая) до 15 кв. м.

Чл. 22. (1) В едно жилище се настанява едно семейство или домакинство, съгласно нормите за жилищно задоволяване по чл. 22.

(2) По изключение в едно жилище могат да се настаняват две или повече семейства с тяхно съгласие и ако жилището е по-голямо от нормите по чл. 22.

Чл. 23. (1) Гражданин, който е включен в списък за настаняване и откаже 2 пъти предложените му общински жилища, които отговарят на нормите за жилищно задоволяване, не получава до края на календарната година друго предложение за настаняване.

(2) При 3 отказа, гражданинът се изключва от списъка за настаняване. Той може да иска повторно включване по реда на чл. 16, ал. 2.

Чл. 24. (1) Настаняването в общински жилища се извършва със заповед на Кмета на Общината**,** след решение на Комисията по чл. 6.

(2) Заповедта се издава за свободни от наематели жилища, както и за новопостроени жилища, за които е издадено писмено разрешение за ползване по установения ред.

(3) В заповедта за настаняване се посочват вида и местонахождението на имота, трите имена и ЕГН на настаненото лице и на членовете на неговото семейство или домакинство и срока за настаняване, който не може да бъде по-дълъг от 10 години. Заповедта има действие за всички членове на семейството или домакинството на настанения.

(4) Връчването и контрола по изпълнението на заповедта за настаняване се осъществява от служител от звено „Общинска собственост”.

(5) Екземпляр от заповедта задължително се прилага и съхранява в досието на имота.

Чл. 25. Преди издаване на настанителната заповед, гражданите подават нова декларация за семейно и имотно състояние.

Чл. 26. (1) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем, в който се определят: реда за приемане и предаване на имота, правата и задълженията на наемателя и наемодателя, наемната цена, срока,

отговорността при неизпълнение, поддръжката на общинското жилище, условията за прекратяване на наемното правоотношение и други условия.

Чл. 27. (1) Когато поради намаляване броя на членовете на семейството, същото не покрива нормите за настаняване по чл. 22, ал. 1, в едномесечен, а в случай на смърт – в двумесечен срок, наемателите подават молба за пренастаняване в друго общинско жилище, съобразно нормите.

(2) В случаите по ал. 1, пренастаняване се извършва само в случай, че има свободни жилища, отговарящи на нормите по чл. 22, ал. 1.

(3) Когато жилището надвишава нормите за жилищно задоволяване по чл. 22, за жилищната площ над тези норми се заплаща наемна цена в двоен размер,

(4) Заповедите по предходната алинея се оспорват по реда на АПК.

Чл. 28. (1) Наемателите на общински жилища, предназначени за отдаване под наем, могат да се заменят доброволно. Същите подават нотариално заверени молби за замяна, които се разглеждат от Комисията за картотекиране и настаняване на нуждаещите се граждани в общински жилища. Замяната се извършва със заповед на Кмета на Общината.

(2) При повече от една молба решение се взема от комисията по чл. 6.

Чл. 29. Наемателите на общински жилища нямат право да предоставят на други лица за възмездно или безвъзмездно ползване наетия жилищен имот или части от него.

Чл. 30. Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани по чл.43 и чл.45 от ЗОС се отдават под наем по пазарни цени, определени с решение на ОбС и след провеждане на търг или конкурс при условия определени в Наредба № 10 за реда на придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост на Общински съвет - Иваново.

Чл. 31. (1) Наемното правоотношение не се наследява.

(2) В случай на смърт на наемателя, неговите наследници следва да освободят общинското жилище в едномесечен срок от издаването на акта за смърт.

ГЛАВА ПЕТА

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНОТО ПРАВООТНОШЕНИЕ

Чл. 32. (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена или консумативните разноски 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. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;

5. изтичане на срока за настаняване;

6. отпадане на условията по чл. 3 за настаняване на наемателя в общинското жилище;

7. използване на жилището не по предназначение;

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

9. в случаите, когато наемателят оставя общинския имот необитаем, поради напускане на града за повече от 3 месеца или нарушава разпоредбата на чл. 29;

(2) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на Кмета на общината. В заповедта се посочват основанието за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

(3) Издадената заповед по ал. 2 се съобщава на заинтересованите лица в тридневен срок от издаването ѝ по реда на чл. 61, ал. 1 от АПК. Съобщаването може да се извърши чрез устно уведомяване за съдържанието на акта, което се удостоверява в протокол с подпис на извършилото го длъжностно лице, или чрез писмо с обратна разписка. Когато обратната разписка се върне без писмото да е получено, независимо от причината, поради която не е получено, както и когато адресът на някое от заинтересованите лица не е известен или то не е намерено на посочения от него адрес, заповедта се поставя на таблото за обявления на Община Иваново и се залепва на входната врата на общинското жилище, с което се счита връчена.

(4) При прекратяване на наемното правоотношение на основание чл. 32, ал. 1, т. 2 към заповедта по ал. 2 се прилага настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване.

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

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

(7) Изваденитe от общинското жилище вещи се описват и съхраняват в склад на общината в продължение на шест месеца, след което се бракуват или продават.

ГЛАВА ШЕСТА
РАЗПОРЕЖДАНЕ С ЖИЛИЩА – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Чл. 33. Кметът на Общината предлага на Общинския съвет списък с жилищата за продажба. Продажбата се извършва след решение на Общинския съвет на:

1. Правоимащи по ЗУПГМЖСВ;
2. Наематели, настанени в тях по административен ред;
3. лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета от ЗОС;

Чл. 34. (1) Наемател на общинско жилище, който е настанен в него по административен ред, може да го закупи, ако отговаря едновременно на следните условия:

1. Да отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище по тази наредба;

2. Да е наемател на общинското жилище на основание на настанителна заповед не по-малко от 3 години без прекъсване;

3. Да обитава общинско жилище, предназначено за продажба, включено в списъка по чл. 33, ал. 1;

4. Да е подал писмена молба за закупуване на жилището до Кмета на общината, придружена от настанителна заповед и декларация за имотно, семейно и материално състояние.

(2) Служител от звено „Общинска собственост" проучва дали са налице обстоятелствата по ал. 1 и подготвя предложение от името на Кмета до Общински съвет.

(3) Продажбата не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка на имота. Цените на жилищата, предназначени за продажба, се определят от общинския съвет въз основа на изготвена оценка на имота от лицензиран оценител.

Чл. 35. (1) Продажбата се извършва след решение на Общинския съвет със заповед на Кмета на общината, в която се посочват: пълно описание на имота, административния адрес на жилището, купувача, цената и другите дължими плащания, както и начина и срока на плащане.

(2) Заповедта се връчва на купувача срещу подпис.

(3) Заплащането става еднократно в едномесечен срок от връчване на заповедта.

(4) След като купувачът извърши плащането на цената и на дължимите данъци и такси в срока, посочен в заповедта по ал. 1, служител от звено „Общинска собственост", изготвя проект за договор за продажба в пет еднообразни екземпляра.

(5) Проектът за договор се подписва от Кмета на Общината и от купувача. Продажбата се счита за извършена от датата на плащане на имота.

(6) Договорът за продажба се вписва от купувача в Агенцията по вписвания, Служба Вписвания по местонахождение на имота, след което три екземпляра от вписания договор се предоставя в общината за отписване на имота от актовите книги за общинска собственост.

(7) Ако в шестмесечен срок от решението на Общинския съвет за включване на жилището във списъка на Жилища за продажба , не се сключи договор за покупко-продажба, жилището се връща във фонд "Жилища за отдаване под наем".

Чл. 36. На граждани с установени жилищни нужди може да се учреди право на строеж. в не застроени терени, предназначени за жилищно строителство.

(2) В случаите, когато не е предвидена специфична процедура се прилагат общите правила на разпореждане с общинска недвижима собственост, установени с Наредба № 10 за реда на придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост на Общински съвет - Иваново.

(3) Ежегодно до 31 януари с решение на Общинския съвет се определят 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.

(5) Сделката по предходните алинеи се сключва при условията на Наредба № 10 за реда на придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост на Общински съвет - Иваново.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. “Семейство” по смисъла на тази наредба са съпрузите и ненавършилите пълнолетие деца.

§2. “Млади семейства” по смисъла на тази наредба са семействата, в които единият от съпрузите не е навършил 35 години към датата на решението на комисията по чл. 6.

§3. “Самотни родители” по смисъла на тази наредба са родители, които поради вдовство, развод или несключване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

§4. “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.

§5. “Домакинство” са съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, братята и сестрите, както и децата, настанени със съдебно решение по Закона за закрила на детето, за времето на настаняването.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§6. Настоящата наредба влиза в сила от публикуването ѝ на интернет страницата на Община Иваново.

§7. Настоящата наредба се приема в изпълнение на чл. 45а от Закона за общинска собственост.

§8. Основната наемна цена на жилищата за 1 кв. м. полезна площ, както и показателите за корекция на основната наемна цена в зависимост от местоположението и конструкцията на жилищата се определя по реда на чл. 34 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост.