ПРОЕКТ „ОБЩИНА РАКИТОВО ЗА ОРГАНИЗАЦИОННО РАЗВИТИЕ ”
Договор № 13-11-8/19.08.2013 г., сключен между Управляващия орган на Оперативна програма “Административен капацитет” и община Ракитово

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
РАКИТОВО

НАРЕДБА

ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД

2014 г.

ГЛАВА I
ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1 С тази наредба се определя редът за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища.

Чл.2 Общинският жилищен фонд се управлява в интерес на хората с установени жилищни нужди, определени по реда на тази наредба.

Чл.3 Наредбата определя конкретните правомощия на Общинския съвет и Кмета на Общината в процедурите по установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища.

Чл.4 Кмета на общината организира, ръководи и контролира управлението на общинския жилищен фонд.

Чл.5 Жилищата – собственост на община Ракитово по своето предназначение са:

1. Жилища за отдаване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. За продажба, замяна и обезщетение на бивши собственици, (които имоти са отчуждени за общински нужди;
3. Ведомствени жилища

(2) С решение на общински съвет Ракитово , по предложение на Кмета на общината се определя броят, видът и местонахождението на жилищата в групите по ал. 1. Промени могат да се правят по предложение на Кмета на общината, съобразно констатирана от него промяна на конкретните потребности на общината.

Чл.6 При наличие на свободни жилища за настаняването в който няма

нуждаещи се граждани могат да се отдават под наем чрез провеждане на търг след Решение на ОбС – Ракитово.

ГЛАВА II
УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩЕН ФОНД
УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ
РАЗДЕЛ I
РЕД ЗА КАРТОТЕКИРАНЕ

Чл.7. Молбите за установяване на жилищни нужди по образец се подават до Кмета на общината до 30 октомври всяка календарна година.

Чл.8 (1) Право да подадат молби за установяване на жилищна нужда и настаняване под наем в общинско жилище имат гражданите и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. Не притежават жилище, вила или идеална част от такива имоти, годни за постоянно обитаване;
2. Не притежават незастроен поземлен имот с жилищно или вилно предназначение в общината, в районите на населени места от 0, I и II функционален тип, курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км. от морската брегова ивица;
3. Не са прехвърляли имотите по т.1 и 2 на други лица след 13 март 1990 година с изключение на случаите на прекратяване на съсобственост и/или дарение в полза на държавата, общината или организации с идеална цел;
4. Не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденти, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни и

вилни имоти и парцели, фабрики, работилници, складове за стопанска и търговска дейност, ателиета и други фондове и средства на обща стойност, по голяма от базисната цена на жилището, съответстващо на жилищните им нужди;

5. Една четвърт от общия годишен доход на гражданите и техните семейства не може да покрие разхода за пазарната наемна цена за жилище, съгласно нормите за жилищно задоволяване, определени с тази наредба.
6. Имат регистрация в общината не по-малко от три години, с изключение на случаите при освобождаване на жилище по реституционните закони;
7. Не са се самонастанявали в общинско жилище или Наемните им правоотношения са били прекратени предсрочно заради неплащане на наем за повече от 6 месеца, нарушаване на добрите нрави, установено със съответния акт, издаден от РПУ, неполагане на грижата на добър стопанин за поддържане на жилището, в т.ч. и липса на застраховка, освен ако е изтекъл 2 годишен наказателен срок след освобождаване на жилището;

(2) Обстоятелствата по чл. 8, ал. 1, т. 1 - 5 се установяват с декларация на гражданите със следното съдържание:

1. броят, трите имена, възрастта и продължителността на адресната регистрация на членовете на семейството (копие на лична карта с валидна адресна регистрация, при повече от един брак – бракоразводни съдебни решения за прекратените бракове, документи от ТЕЛК за I-ва и II-ра група инвалидност, документ за самотен родител на непълнолетно дете).

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 (документи за правно основание на обитаваното жилище – договор за наем, документ за собственост на допусналия обитаването (родители, близки), настанителна заповед, протокол на комисията по чл.195 от ЗУТ за обитаване на сгради, застрашени от самосрутване и вредни в санитарно-хигиенно отношение);
3. извършени сделки с недвижими имоти по чл. 8, ал. 1, т. 3;
4. притежавано имущество по чл. 8, ал. 1, т. 4 (притежателите на МПС представят документ за застрахователната стойност, при починали родственици – удостоверение за наследници; документ за собственост на недвижими имоти на починалите по наследство, завещание или с нотариален акт за дарение, делба и др., издадено от ТДД по местонахождението на имотите, отказ от наследство; документи за собственост върху недвижими имоти на родителите на декларатора и съпруга (съпругата) при неедночленно семейство);
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. (служебни бележки за доходите на всички работещи в семейството – домакинството – 12 месеца назад; документ от Бюрото по труда за регистрираните безработни, а за нерегистрираните – фотокопие на

титулната страница на трудовата книжка и страницата с правоъгълен печат от последното работно място).

6. данни за предишни вписвания в картотеките.

(3) Обстоятелствата по чл. 8, ал. 1, т. 6 и 7 се установяват от комисията по чл. 10.

(4) Гражданите, настанени под наем в жилища по чл. 42, ал. 1, т. 1 от закона, представят ежегодно до 31 декември декларация ал. 2.

(5) При изменение на обстоятелствата, водещо до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл. 16, наемателите се пренастаняват в други жилища.

Чл. 9. (1) Стойността на притежаваното имущество по чл. 8, ал. 1, т. 4 се определя, както следва:

1. за моторни превозни средства, селскостопански машини и други - по застрахователната им стойност;
2. за земеделските земи – по данъчна оценка; за жилищни и вилни имоти извън тези по чл. 8, ал. 1, т. 1 и 2 – по данъчна оценка.
3. за дялово участие в търговски дружества - в размер 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 експерти съгласно Наредбата за оценка на обектите, подлежащи на приватизация;
5. за акции, котирани на фондовата борса - по пазарната им цена.

Чл. 10. (1) Кметът на общината назначава комисия за картотекиране на

нуждаещите се граждани, състояща се от 3 до 5 члена, в която задължително се включва Секретаря на общината, представители на специализираните структурни звена по устройство на територията и звеното, отговарящо за общинската собственост. При необходимост в работата на комисията могат да бъдат привличани юрист и лекар.

(2) Комисията по ал. 1 всяка година след изтичане на срока по чл.7 до 31 декември разглежда подадените молби и декларации, взема решение за включване или невключване на гражданите в картотеките и определят степента на жилищната нужда на отделните семейства (лицата) по групи и подгрупи съгласно чл. 14.

(3) Решението на комисията се съобщава и се обжалва по реда на Закона за административното производство.

Чл. 11. 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. 12. (1) Гражданите, картотекирани по този ред, са длъжни при промяна на условията и данните по чл. 8, ал. 1 и чл. 9 да уведомят в едномесечен срок писмено съответната община 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 издаването на разрешението за строеж.

(3) При предоставяне на ведомствено жилище или жилище на търговско дружество за настаняване или закупуване на картотекиран гражданин ведомството, съответно търговското дружество, уведомява в едномесечен срок общината по местоживеене на работника или служителя.

Чл. 13. (1) Изваждат се от картотеката:

1. придобилите имоти по чл. 8, ал. 1, т. 1 и 2;
2. включените в строителството по чл. 12, ал. 2;
3. настанените в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване, установени с Наредбата.

(2) Гражданите, прикрили факти или посочили неверни данни в декларациите по чл.8, ал.2, носят отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от 5 години.

(3) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.10. Решението се съобщава и се обжалва по реда на Закона за административното производство.

РАЗДЕЛ II
ГРУПИ ПО КАРТОТЕКИРАНЕ

Чл. 14. (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл. 8, се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. I-ва група - 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. II-ра група - незаемащи жилищна площ и ползващи не по-малко от година за жилища нежилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.;
3. III-та група - живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения за това ред;
4. IV-та група - семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне;
5. V.та група - заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл. 16.

(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 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. I-ва подгрупа - семейства с две и повече деца;
2. II-ра подгрупа - самотни родители на непълнолетни деца;
3. III-та подгрупа - семейства, в които един от членовете е с призната I и II група инвалидност;
4. IV-та подгрупа - млади семейства;

5. V-та подгрупа - семейства или лица, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия.

Чл. 15. (1) Комисията по картотекиране всяка година към 31 декември изготвя списъци, съдържащи:

1. поредност по групи и подгрупи;
2. броя и вида на жилищата, които ще се разпределят през годината;
3. проект на годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

(2) Проектосписъкът по ал. 1 се обявява до 20 януари на информационното табло пред общината. В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка.

(3) Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от кмета на общината. Утвърденият 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.

(4) Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общинските картотеки до 5 години след изваждането им от картотеката.

Раздел III
НАСТАНЯВАНЕ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 16. (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 следващите членове.

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

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

1. когато член от семейството страда от болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърден от министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице;
2. на млади семейства;
3. на семейство, с което са живели непрекъснато в едно домакинство в продължение на 2 и повече години и продължават да живеят пълнолетни низходящи и възходящи, които не притежават жилищен или вилен имот в страната.

(4) Когато жилището надвишава нормите за жилищно задоволяване по предходните алинеи, за жилищната площ над тези норми се заплаща наемна цена в двоен размер от определената от общинския съвет.

Чл. 17. В едно жилище се настанява само едно семейство.

Чл. 18. (1) Разпределението на жилищата за настаняване на гражданите, включени в списъка по чл. 15 се съобразява с нормите за жилищно задоволяване, установени с тази наредба.

(2) Настаняването на гражданите, чиито жалби са разгледани и уважени

по реда на чл. 15, ал. 3 продължава и след приключване на календарната година до утвърждаването на нови списъци за следващата година.

(3) Гражданите, включени в списъците от предходната година и неполучили жилища, се включват в началото на списъка през текущата година при спазване на установения ред с Наредбата.

Чл.19 (1) Настаняването се извършва със заповед на Кмета на общината.

(2) Преди издаване на настанителната заповед гражданите подават нова декларация чл. 8, ал.2.

(3) Заповедта има действие за всички членове от семейството на настанения.

(4) Заповедта се връчва по реда на Гражданския процесуален кодекс .

(5) Влезлите в сила заповеди се изпълняват от служба "Общинска собственост".

Чл. 20. Въз основа на настанителната заповед Кметът на общината 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) и други условия по наемното правоотношение.

Чл. 21. (1) При изтичане на срока на настаняване наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище.

(2) Запазват се наемните правоотношения с лицата, които:

1. заемат изборна длъжност в органите на държавна власт или в органите на местното самоуправление в друго населено място;

2. с решение на Министерския съвет или на друг държавен или общински орган са временно на работа в друго населено място в страната или във от нея;
3. са осъдени да изтърпят наказание "лишаване от свобода".

Раздел IV
ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛИТЕ ЗА ПОДДЪРЖАНЕ НА ЖИЛИЩНИЯ ФОНД

Чл.22. (1) Наемателите на общински жилища отстраняват за своя сметка всички нанесени повреди в жилището, които се дължат на нормална или технически допустима употреба като:

1. Постно и блажно боядисване на стени и тавани, шпакловки и тапети във всички помещения на жилището без тези по стълбището и стълбищните площадки.
2. Блажно боядисване на подове, врати , прозорци, вградени шкафове и гардероби, радиатори и други боядисани или лакирани дървени и метални части в жилищните помещения, както и всички блажни бои и фаянсови облицовки по цокли, включително дървени ламперии, с изключение на външните входни врати на сградата.
3. Възстановяване на счупени стъкла и паднал маджун от прозорци и остъклени врати.
4. Поправка и подменяне на всички видове брави, ръкохватки, панти на врати и прозорци, електрически ключове, контакти, фасунги, звънчеви и

бутонни контакти, радиаторни вентили и стълбищни автомати за осветление.

5. Поправка и подмяна на батерии, душове и тоалетни чинии.
6. Поддържане на асансьорите и общите перални уредби.

(2) Отстраняването на всички други повреди освен тези по ал.1, ако те не са причинени виновно от наемателя или от лицата, за които той отговаря са за сметка на наемодателя.

Глава трета
ПРОДАЖБА И ЗАМЯНА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.23. (1) Общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават след решение на Общинския съвет.

(2) Предложенията за определяне жилищата за продажба се внасят в Общинския съвет от Кмета на Общината.

Чл.24 (1) Общински жилища могат да бъдат продавани без търг и конкурс на:

1. настанените в тях лица, отговарящи на условията по чл.47, ал.1, т.1 и 2 от ЗОС.
2. наемателите, отговарящи на условията за настаняване в общински жилища.
3. настанени във ведомствени общински жилища при условията на чл.48, ал.2 от ЗОС;

4. настанени във ведомствени общински жилища в обхвата на чл.28, ал.2 от Наредбата след искане, придружено от мотивирано становище на ръководителя на ведомството.

(2) Право на закупуване на общинско жилище имат наематели:

а) на които не са прекратени наемните договори при условията на чл.46, ал.1, т.1, 3, 4, 7 и 8 от ЗОС;

б) не са се самонастанявали в общинско жилище.

(3) 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.

(4) Жилищата, предназначени за продажба, се продават по пазарна цена, определена от независим оценител и утвърдена от общинския съвет с решението за продажба. Продажбата не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка на имота.

(5) Към искането за покупка на общинско жилище се прилагат настанителна заповед и декларация за семейно и имотно състояние.

Чл.25 (1) Продажбите се извършват в двумесечен срок след решението на Общинския съвет със заповед на Кмета на Общината.

(2) Заповедта се издава в едномесечен срок от вземане на решението и се връчва по реда на ГПК.

(3) Заплащането на цената, Данък добавена стойност, местен данък и режийни разноски в размер на 3% се извършва в едномесечен срок от връчване на заповедта.

(4) При неизпълнение на задължението по ал.3, преписката за продажба се

счита за прекратена.

(5) В 14-дневен срок от постъпване на сумите по ал.3 Кметът на общината сключва договор за продажба. Договорът се вписва от купувача в Службата по вписванията към Районен съд – Велинград.

Чл.26. (1) Не могат да се продават:

1.Общинските жилища в сгради, общинска собственост, чието основно предназначение е да задоволяват административни, стопански, културни, образователни, здравни и търговски нужди.

2.Резервните жилища.

3.Общинските жилища в сгради върху терени, които подлежат на принудително отчуждаване по реда на Глава трета на ЗОС.

4. Жилища, в които са настанени две или повече семейства, които не образуват домакинство.

Чл.27. (1) Замяна на общински жилища с други жилищни имоти се извършва след решение на Общински съвет в следните случаи:

1. когато е между общината и държава
2. ако е единствен способ за изпълнение на задължения, произтичащи от международен договор
3. ако е необходимо за изпълнение на социални програми

(2) Замяна на общински жилища с жилищни имоти, собственост на държавата, физически или юридически лица се извършва в случаите и по реда на ал.1, само ако , върху имота, придобит от замяната ще се изградят социални жилища. Предложението за замяна, трябва да бъде придружено от влязъл в сила ПУП и идеен проект за новите жилища.

(3) Въз основа на решение на общински съвет кметът на общината издава заповед и сключва договор в сроковете по чл.25.

Глава четвърта
ВЕДОМСТВЕНИ И РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл.28 (1) Във ведомствените жилища могат да бъдат настанявани служители в общинската администрация, които нямат собствено жилище на територията на общината и са на постоянен трудов договор.

(2) Документите за настаняване на лицата по ал.2 трябва да бъдат придружени от становище на ръководителя на ведомството.

Чл.29 С Решение на Общинския съвет се определя резервния жилищен фонд, представляващ 2% от целия общински жилищен фонд, но не по-малко от едно жилище.

Глава пета
ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. Регламентирането на ред за настаняването под наем, продажбата и замяната на общински ателиета и гаражи трябва да се извърши от Общински съвет – Ракитово в двумесечен срок от придобиването на такива имоти от Община Ракитово, като неразделна част от тази Наредба.

§2.По смисъла на тази Наредба:

1. "Жилище" е съвкупност от помещения, покрити и /или открити пространства, обединени функционално и пространствено в едно цяло за

задоволяване на жилищни нужди.

2. **"Семейство"** са съпрузите и ненавършили пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.

3. "Домакинство" са съпрузите, не навършили пълнолетие, низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братята и сестрите, които не са встъпили в брак и живеят с наемателя.

4. "Млади семейства" са семействата, в които съпрузите не са навършили 35 години към датата на решението на комисията по чл. 8 от Наредбата.

5. "Самотни родители" са родители, които поради вдовство, развод или несключване на брак, се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

6. "Жилищна площ" е сборът от площите на помещенията в жилището с основно предназначение - дневни, спални, детски стаи и столови /без кухни-столови/, измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи-стени и колони.

7. "Полезна площ на жилището" е сумарна 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 разпределителни стени на жилището и площта на складовите помещения - мазе, барака или таван.

8. "Жилищен имот" е жилище /самостоятелна жилищна сграда, етаж или част от етаж/, право на строеж или право на надстрояване за жилище, както и вещно право на ползване на жилище.

9. "Вилен имот" е вила /самостоятелна вилна сграда, етаж или част/, вилен имот или право на строеж за вила, както и вещно право на ползване на

вила или вилен имот

Глава шеста

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. Настоящата наредба се приема на основание чл.45а от ЗОС.

§2. Указания по прилагането на наредбата, както и контрола по нейното изпълнение се възлага на Кмета на Общината

§3. Настоящата Наредба отменя приетата с Решение № 426/28.04.2006 година, протокол № 38.

§4. Настоящата Наредба е приета от Общински съвет Ракитово с Решение № ……/……...20.. година, протокол № ……