ОБЩИНСКИ СЪВЕТ САМУИЛ

НАРЕДБА № 10

ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ ЖИЛИЩНИТЕ НУЖДИ НА ГРАЖДАНИ,НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

2021 г.

Глава първа
ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1. С тази наредба се определят условията и редът за установяване на жилищни нужди на граждани, настаняване под наем и разпореждане с общински жилища на територията на община Самуил.
Чл.2. Кметът на общината организира, ръководи и контролира управлението на общинските жилища.
Чл. 3. (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) Не се допуска пренаемане на общински жилища.

(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 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 и след решение на Общинския съвет.

(6) Ежегодно, в срок до 31 март, с решение на общински съвет Самуил по предложение на кмета на общината се приема списък, в който се определят броя, вида и местонахождението на жилищата във всяка от групите по ал.1. При необходимост през текущата година, Общинския съвет може да извършва промени в списъка по предложение на кмета на общината .

(7) 1. Кметът на Общината, чрез дирекция "ОСРРСД", организира, ръководи и контролира управлението на общинските жилищни имоти, предназначени за настаняване под наем, на резервните и ведомствени жилища на Община Самуил.

2. Кметовете на кметства контролират управлението на общинските жилища, ако на териториите на съответните населени места има такива.

(8) Настаняването в общински жилища, независимо от основанието, се извършва със заповед на кмета на община Самуил след мотивирано становище на комисията по чл.8, ал.1 от настоящата наредба.

Глава втора
УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И КАРТОТЕКИРАНЕ

Чл. 4. (1) Право да кандидатстват и да бъдат настанени в общински жилища по чл. 3, ал. 1, т. 1 имат нуждаещи се от жилище 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, или право на ползване върху тях, на територията на община Самуил, освен когато за същите има влязла в сила заповед по чл. 195, ал.6 от Закона за устройство на територията или когато, макар да притежават идеални части от такива имоти, техният размер не позволява реалното им обособяване за ползване в част от жилището или вилата с жилищна площ на тази част съобразно нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 19, ал. 1 от наредбата;

2. не притежават незастроен поземлен имот, предназначен за жилищно или вилно строителство, идеални части от такъв имот или право на строеж върху него на територията на община Самуил, освен когато, макар да притежават идеални части от такъв имот, техният размер не позволява обособяването им в самостоятелен поземлен имот със същото предназначение, в съответствие с изискванията на чл. 19 от Закона за устройство на територията;

3. не притежават кабинети, офиси, ателиета, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност и други нежилищни имоти, предназначени за търговска или стопанска дейност или идеални части от такива имоти на територията на община Самуил;

4. не са носители на право на строеж, започнали индивидуално или групово жилищно строителство, член - кооператори в жилищностроителна кооперация;

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

6. не са прехвърляли имоти по т.1-3 на други лица през последните десет години, с изключение на прекратяване на съсобственост, дарение в полза на държавата или община Самуил;

7. не са извършвали отказ от наследство през последните десет години;

8. не притежават друго имущество (парични средства по влогове, акции, дивиденти, моторни превозни средства, селскостопанска техника и други основни и оборотни фондове) на обща стойност по-голяма от 20 хиляди лева;

9. нетният средномесечен доход на член от семейството за предходните шест месеца е в размер не по-висок от една минимална работна заплата за страната;

10. нуждаещият се от жилище гражданин, а когато семейството на кандидатстващия за настаняване включва повече от един член, поне един има постоянен и настоящ адрес в населено място в община Самуил през последните пет години без прекъсване и действително живее на последно заявения настоящ адрес. Това правило не се прилага за кандидатстващите за настаняване граждани, когато настаняването им в друго населено място през последните пет години е придружено от регистриране на постоянен или настоящ адрес в това място поради:

а) командироване за изпълнение на военна служба в друго населено място или извън територията на страната съгласно Закона за отбраната и въоръжените сили на Република България;

б) временно настаняване в специализирани институции или специални училища за предоставяне на социални услуги;

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

г) обучение в друго населено място или извън страната.

11. не са се самонастанявали в общински жилища и наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано на основание чл. 46, ал. 1, т. 1, т. 3, т. 4 и т. 8 от Закона за общинската собственост;

12. не са изваждани от картотеката на основание чл. 11 от настоящата наредба;

13. нямат задължения към общинския бюджет.

14. нямат задължения към ВиК и ЕРП-Север, произтичащи от ползването на общински жилищни и нежилищни имоти.

(2) Обстоятелствата по предходната алинея се установяват с декларация от гражданите, към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи всяко едно от тях, с изключение на тези по т. 10, т. 11 и т. 12, за които се извършва служебна проверка от община Самуил.

Чл.5.(1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.4, се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

I. група. незаемащи жилищна площ или ползващи нежилищни помещения като бараки, изби, подпокривни пространства и други непригодни за ползване помещения не по-малко от една година преди подаване на заявлението за картотекиране;

II. група. живеещи при условията на свободно договаряне не по-малко от шест месеца преди подаване на заявлението за картотекиране, с наемодател по договора за наем – лице, което не е роднина на заявителя или на член от неговото семейство по права линия без ограничение, а по съребрена линия – до втора степен включително;

III. група. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите за настаняване по чл. 19.

(2) При подреждане в една и съща група се дава предимство на:

1. картотекирани в същата група и не получили жилище от списъка за предходната година;
2. самотни родители на непълнолетни деца;
3. семейства с повече от две деца;
4. семейства с две деца;
5. семейства, в които има лица с трайно намалена работоспособност над 71 % или дете с намалена способност за социална адаптация 50 и над 50%;
6. семейства с едно дете;
7. млади семейства;
8. други случаи.

Чл. 6.(1) Община Самуил съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилище лица и техните семейства, които отговарят на условията по чл. 4.

(2) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на заявление и декларация по образец до кмета на общината.

(3) В декларацията се посочват:

1. имената по документ за самоличност, ЕГН или ЛНЧ, месторождението, семейното положение, месторабота и продължителността на адресната регистрация (постоянен и настоящ адрес) на заявителя и членовете на неговото семейство;
2. имотно състояние по чл. 4, ал. 1, т. 1-5 и т. 8 ;
3. разпоредителните сделки с имоти, извършени през последните десет години;
4. материално положение по чл. 4, ал. 1, т. 9 (общ доход на членовете на семейството за предходните шест месеца, формиран от възнаграждения по трудови и служебни правоотношения, възнаграждения по договори за контрол и управление на предприятия, пенсии, парични обезщетения за временна неработоспособност, парични обезщетения за безработица, помощи по Закона за социално подпомагане, помощи по Закона за семейни помощи за деца, добавки по Закона за интеграция на хората с увреждания, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, наем, аренда, възнаграждения по граждански и търговски договори, авторски и лицензионни възнаграждения и други);
5. жилищните условия, при които живее кандидатът за общински наемател и неговото семейство към момента на подаване на заявлението: вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), площта и собствеността на обитаваните помещения, брой съжителстващи лица или семейства;
6. данни за предходни картотеки.

Чл.7.(1) Заявлението и декларацията се подават до кмета на общината, като заявителят прилага за всеки член от семейството:

1. удостоверение за декларирани данни, издадено от „МДТ“ на община Самуил;
2. удостоверение за липса на задължения към общинския бюджет – издава се служебно;
3. удостоверение от Службата по вписванията– гр.Исперих за вписвания, отбелязвания и заличавания по партидата на лицето през последните десет години;

4. удостоверения/служебни бележки за доходи по смисъла на чл. 6, ал.3, т. 4 от настоящата наредба;

5. удостоверение/служебна бележка от съответната Дирекция „Бюро по труда“, в случай, че лицето е било безработно през предходния шестмесечен период. Неработилите през този период и нерегистрирани в Дирекция „Бюро по труда“ прилагат декларация;

6. справка от община Самуил за наличие или липса на предпоставките по чл. 4, ал. 1, т. 11;

7. копие от договор за наем, в случай че семейството живее при условия на свободно договаряне;

8. копие от експертно решение на териториална експертна лекарска комисия (ТЕЛК) или Националната експертна лекарска комисия (НЕЛК), ако има такова.

(2) Документите по предходната алинея се предоставят лично от заявителя, с изключение на тези по т. 2 и т.6, които се издават от община Самуил служебно.

(3) Заявлението и декларацията се подават лично от заявителя. Когато същите се подават чрез пълномощник по реда на чл. 18 от Административно-процесуалния кодекс, подписът на заявителя/декларатора следва да е нотариално заверен.

(4) Когато декларацията се подава лично от заявителя, всяко представено копие от документ се заверява собственоръчно от заявителя/декларатора и се сверява с оригинала от служител от дирекция „ОСРРСД“ на Община Самуил. При подаване от пълномощник, копията на представяните със заявлението документи следва да са заверени.

(5) Община Самуил и комисията по чл.8, ал. 1 може да изискват допълнително документи за установяване на сочените в декларацията обстоятелства, да събират служебно такива, както и да извършват проверки по настоящ адрес на заявителя. Когато следва да се представят допълнително документи, на заявителя се определя срок, съобразен със сроковете за издаването им.

(6) Община Самуил не може да откаже приемането на декларация. Декларацията се регистрира с входящия номер на заявлението и датата на подаването й.

Чл.8. (1) Кметът на общината със заповед назначава комисия за установяване на жилищните нужди и картотекиране на граждани.

(2) Комисията се състои от 5 члена, един от които правоспособен юрист. Със заповедта по ал. 1 кметът на общината определя и двама резервни членове.

(3) Комисията по ал. 1 разглежда в едномесечен срок подадените заявления и декларации за картотекиране.

(4) Комисията заседава при кворум петдесет процента плюс един от членовете й или най-малко трима от членовете й, включително юрист и взема решения с обикновено мнозинство.

(5) Решенията на комисията се оформят в протокол, който се подписва от всички членове и се представя на кмета на общината в 7-дневен срок от провеждане на заседанието.

(6) Въз основа на представения протокол на комисията, кметът на община Самуил издава заповед с която определя или отказва да определи група за жилищна нужда.

(7) Заповедта по предходната алинея се съобщава и оспорва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл.9. (1) При настъпване промяна на данните по чл. 6, ал. 3 или в условията по чл. 4, гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни в едномесечен срок да уведомят писмено кмета на община Самуил, като подадат нова декларация и представят документи за променените обстоятелства.

(2) Неизпълнението на задължението по ал.1 е основание за изваждането на гражданина и неговото семейство от картотеката, като заявителят и неговият съпруг/а
не подлежат на ново картотекиране и нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.

Чл. 10. Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите съответните обстоятелства, се изваждат от картотеката, като в този случай кандидатстващият за картотекиране и

неговият съпруг/а не подлежат на картотекиране и нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от пет години.

Чл. 11. Изваждат се от картотеката лицата, неотговарящи на условията по чл.4 от настоящата наредба, както и настанените в общинско жилище.

Чл. 12.(1) Изваждането от картотеката става със заповед на кмета на община Самуил въз основа на решение на комисията по чл. 8, ал. 1.

(2) Заповедта по предходната алинея се съобщава и оспорва по реда на Административно-процесуалния кодекс.

Чл. 13. Поредността по групи на картотекираните граждани се актуализира всяка година при положение, че същите са изпълнили задължението си по чл. 9.

Чл. 14. Документите на лицата, кандидатстващи за картотекиране, както и на изключените от картотеката, се съхраняват пет години от влизане в сила на заповедта, с която се отказва картотекиране или се изключва от картотеката съответното лице.

Глава трета
НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл.15. (1) Жилищата за отдаване под наем са определените с решение на общинския съвет.

(2) Не се допуска настаняване под наем в свободни общински жилища, определени от общинския съвет за продажба.

Чл.16. В жилища за отдаване под наем се настаняват:

1. лица с жилищни нужди, установени по реда на глава втора от настоящата 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.

Чл.17. (1) Въз основа на влезлите в сила към 31 декември на предходната година заповеди по чл.8, ал.6 за определяне група за жилищна нужда, комисията по чл. 8, ал. 1 изготвя проект за годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

(2) Проектосписъкът се обявява до 20 февруари на текущата година в интернет страницата на общината или определеното за целта място.

(3) В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по проектосписъка до кмета на общината чрез комисията по чл. 8, ал. 1.

(4) Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от комисията по чл. 8, ал. 1, докладват се на кмета на община Самуил, който взема решение и утвърждава списъка. Утвърденият от кмета списък е окончателен.

Чл.18. (1) Настаняването на гражданите и техните семейства в общинско жилище се извършва по поредността на утвърдения списък по чл. 17, ал. 4 и съгласно нормите на чл.19.

(2) Настаняването на гражданите от списъка по чл. 17, ал. 4 продължава и след приключване на календарната година, до утвърждаването на нов списък за следващата година.

(3) Гражданите в списъка за предходната година, които не са били настанени в общинско жилище, се включват с предимство в списъка за текущата година, но при спазване на установената поредност по групи и в случай че са изпълнили изискванията по чл. 9 и отговарят на условията по чл. 4.

(4) Включените в списъка за настаняване лица, отказали предложение за настаняване, отпадат от списъка за текущата година, а за следващата година не ползват предимството по чл.5, ал.2, т.1.

(5) Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината за срок до 5 (пет) години. При изтичане на срока на настаняване наемното правоотношение може да бъде продължено еднократно за срок до 5 (пет) години, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище. Ограничението по отношение срока за настаняване може да не се прилага за наематели с трайни увреждания по смисъла на Закона за интеграция на хората с увреждания, както и за семейства с остри социални или здравословни проблеми установени от съответните компетентни органи.

(6) В заповедта за настаняване се посочват: имената по документ за самоличност и ЕГН или ЛНЧ на настаненото лице, броят, имената и ЕГН или ЛНЧ на членовете на семейството, видът и административният адрес на жилището, срока за настаняване и наемната цена.

(7) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем между кмета на община Самуил и настаненото лице, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, срокът, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти), прекратяването и други условия на наемното правоотношение.

(8) При настъпване промяна на данните по чл. 6, ал. 3 или в условията по чл. 4, наемателите са длъжни в едномесечен срок да уведомят писмено кмета на община Самуил като подадат нова декларация и представят документи за променените обстоятелства. Декларациите се подават лично от титуляра на настанителната заповед, като се подписват пред служител на дирекция „ОСРРСД“ на община Самуил. Когато същите се подават от пълномощник, относно представителството важат правилата, установени в чл.18 от Административно-процесуалния кодекс.

(9) При неизпълнение на задължението по предходната алинея наемателят и неговият съпруг/а не подлежат на ново картотекиране и нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от пет години.

Чл. 19. (1) Определят се следните норми за жилищно настаняване:

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 може да се взема предвид и детето, което ще се роди.

(3) За задоволяване на специфични нужди към жилищната площ по ал. 1 и ал. 2 може да се включи допълнителна жилищна площ (стая) до 15 кв.м., когато:

- член на от семейството страда от болест, която дава право на самостоятелна стая за живеене, съгласно списък, утвърден от министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице съгласно експертно решение на териториалната експертна лекарска комисия (ТЕЛК) или на Националната експертна лекарска комисия (НЕЛК);
- със семейството в продължение на 2 и повече години продължават да живеят пълнолетни низходящи или възходящи, при условие, че отговарят на условията на чл.4, ал.1.

Чл.20. (1) В едно жилище се настанява едно семейство.

(2) Две или повече семейства могат да се настаняват в едно жилище при спазване на нормите за жилищно настаняване по предходния член.

(3) Ако гражданинът и неговото семейството без основателна причина не заемат определеното жилище в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта за настаняване, губят правата си по заповедта и отпадат от списъка за настаняване през текущата година, а за следващата година не ползват предимството по чл.5, ал.2, т.1.

(4) Наемателите, по тяхно искане, могат да бъдат пренастанени в друго общинско жилище при промяна на обстоятелствата, водещи до промяна на жилищната им нужда. Пренастаняването се извършва при наличие на свободни жилища за остатъка от наемния срок, определен със заповедта.

(5) Когато поради намаляване на броя на членовете на семейството, същото не отговаря на нормите за настаняване в едномесечен срок, а в случай на смърт – в 3-месечен срок, наемателите подават заявление за настаняване в друго жилище съобразно нормите по чл. 19. В случай че наемателите не направят искане в посочените срокове, кметът на общината издава служебно настанителна заповед за жилище, отговарящо на нормите за настаняване, при наличие на такова, за остатъка от наемния срок, определена с предходната заповед. Незаемането на определеното жилище в едномесечен срок от съобщаването на заповедта по реда на Административно-процесуалния кодекс е основание за прекратяване на наемното правоотношение за заеманото досего жилище.

Чл.21. Преди издаване на настанителната заповед настаняваното лице подава нова декларация. Настаняване се извършва само при положение, че всички членове на семейството отговарят на условията по чл.4. При настаняването се вземат предвид настъпилите промени.

Чл.22. Настанителната заповед има действие за всички членове на семейството на настанения.

Чл.23. Заповедта се подписва от настаненото лице или се получава от пълномощник съобразно правилата, установени в чл.18 от Административно-процесуалния кодекс.

Чл.24. Издадените заповеди се изпълняват от съответните служители на община Самуил по компетентност.

Глава четвърта
НАСТАНЯВАНЕ В РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл.25. В резервните жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от 2 (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, когато същите се намират на територията на община Самуил, като настаняването става от кмета на общината.

2. в семействата на които са налице остри социални или здравословни проблеми.

Чл.26. (1) Право да кандидатстват за настаняване в резервни жилища имат граждани и техните семейства, по отношение на които освен посочените в чл. 25 предпоставки са налице и следните обстоятелства:

1. не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, на територията на община Самуил, освен когато за същите има влязла в сила заповед по чл.195, ал.6 от Закона за устройство на територията или когато, макар да притежават идеални части от такива имоти, техният размер не позволява реалното им обособяване за ползване в част от жилището или вилата с жилищна площ на тази част съобразно нормите за жилищно задоволяване, установени в чл.19, ал.1 от наредбата;

2. не са носители на ограничено вещно право на ползване върху жилищен или вилен имот по т.1 или реално обособена част от такъв имот, както и не са извършвали отказ от учреденото, отстъпено или запазено в тяхна полза право на ползване след откриване на предпоставките по чл. 25 за настаняване в резервно жилище;

3. нетният средномесечен доход на член от семейството за предходните шест месеца е в размер не по-висок от една минимална работна заплата за страната;

4. поне един от членовете на семейството има постоянен и настоящ адрес в населено място в община Самуил през последните две години без прекъсване;

5. нямат задължения към общинския бюджет.

(2) Обстоятелствата по чл. 25 и чл. 26, ал.1 се установяват с декларация от заявителя, към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи всяко едно от декларираните обстоятелства.

Чл.27.(1) Кандидатстването за настаняване под наем в резервно жилище се извършва въз основа на заявление и декларация по образец, утвърден от кмета на общината.

(2) В декларацията се посочват:

1. имената по документ за самоличност, ЕГН или ЛНЧ, семейното положение, местоработата и адресната регистрация (постоянен и настоящ адрес) на заявителя и членовете на неговото семейство;

2. основанието, въз основа на което се иска настаняване в резервно жилище;

3. имотно състояние по чл. 26, ал. 1, т. 1 и т. 2;

4. материално положение по чл. 26, ал. 1, т. 3 (общ доход на членовете на семейството за предходните шест месеца, формиран от възнаграждения по трудови и служебни правоотношения, възнаграждения по договори за контрол и управление на предприятия, пенсии, парични обезщетения за временна неработоспособност, парични обезщетения за безработица, помощи по Закона за социално подпомагане, помощи по Закона за семейни помощи за деца, добавки по Закона за интеграция на хората с увреждания, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, наем, аренда, възнаграждения по граждански и търговски договори, авторски и лицензионни възнаграждения и други);

5. жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на заявлението: вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), площта и собствеността на обитаваните помещения, брой съжителстващи лица или семейства.

(3) За документите, подлежащи на представяне с декларацията и подаването им важат условията и реда, определени в чл. 7.

(4) Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите съответните обстоятелства, не се настаняват в резервно жилище, като в този случай заявителят и неговият съпруг/а нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.

Чл.28. (1) Заявленията и декларациите за настаняване в резервно жилище се разглеждат най-късно в едномесечен срок от постъпването им от комисията по чл. 8, ал. 1 с оглед установяване на обстоятелствата по чл. 25 и чл. 26.

(2) В случаите на чл. 25, т. 2, комисията по чл. 8, ал. 1 може да поиска служебно, становище от социални и/или здрави органи или служби за характера на здравословния или социален проблем на заявителя и необходимостта да бъде предоставено резервно жилище.

(3) Решенията на комисията се оформят в протокол, който се подписва от всички членове и се представя на кмета на общината в 7-дневен срок от провеждане на заседанието.

(4) Въз основа на представения протокол кметът на общината издава заповед за настаняване или отказва настаняване в резервно жилище. Заповедта с която се отказва настаняване в резервно жилище подлежи на оспорване по реда на Административно-процесуалния кодекс.

Чл.29. (1) Настаняването под наем на одобрените за настаняване в резервно жилище се извършва при условията на чл. 19, със заповед на кмета на общината. При недостиг на резервни жилища, в случай на природни и стихийни бедствия и аварии, лицата, отговарящи на условията по чл. 25, т. 1, предложение първо и чл. 26, ал. 1 се настаняват в свободни жилища по чл. 3, ал. 1, т. 1 и т. 3.

(2) В заповедта за настаняване се посочват: имената по документ за самоличност и ЕГН или ЛНЧ на настаненото лице, броят, имената и ЕГН или ЛНЧ на членовете на семейството, видът и административният адрес на жилището, срокът за настаняване и наемната цена.

(3) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем между кмета на община Самуил и настаненото лице, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота,

правата и задълженията на страните, наемната цена, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

(4) Гражданите, настанени под наем в резервни жилища, са длъжни при промяна в данните по чл. 25 и чл. 26 в едномесечен срок да уведомят писмено кмета на общината, като подадат нова декларация и представят документи за променените обстоятелства.

(5) При неизпълнение на задължението по предходната алинея наемателят и неговият съпруг/а нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.

Чл.30. (1) Наемното правоотношение, възникнало по реда на чл.25 се прекратява със заповед на кмета на община Самуил, при изтичане на срока за настаняване.

(2) В случай, че не са отпаднали условията на чл. 25 и едновременно с това настаненото лице и неговото семейство отговарят на условията по чл. 4, същото може да бъде настанено в жилище за отдаване под наем на граждани с установени жилищни нужди при наличие на свободно жилище

(3) Настаняването се извършва въз основа на заявление и декларация по чл. 6, ал.2, без да се определя група за жилищна нужда.

(4) Преценката за наличието на обстоятелствата по чл. 4 и чл. 25 се извършва от комисията по чл. 8, ал. 1.

(5) При положително становище от комисията, кметът на общината може да издаде заповед за настаняване за срок до 3 (три) години.

Чл.31. При настаняване под наем в резервни жилища, както и в случаите на предходния член, се прилагат правилата, установени в чл. 22-24.

Глава пета
НАСТАНЯВАНЕ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл.32.(1) Във ведомствени жилища се настаняват работници или служители от администрацията на общината, звената на общинска бюджетна издръжка и други бюджетни учреждения или организации на територията на общината, както и управители, изпълнителни директори и други ръководни кадри на търговски дружества и други организации с държавно или общинско участие, а също и техни работници и служители, ако те и членовете на семейството им не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти на територията на община Самуил, освен когато за същите има влязла в сила заповед по чл. 195, ал. 6 от Закона за устройство на територията или когато, макар да притежават идеални части от такива имоти, техният размер не позволява реалното им обособяване за ползване в част от жилището или вилата с жилищна площ съобразно нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 19, ал. 1 от наредбата.

(2) Кандидатстващите за настаняване под наем във ведомствено жилище и членовете на техните семейства следва да не са прехвърляли имоти по ал. 1 на други лица през последните три години преди подаване на заявлението за настаняване, с изключение на прекратяване на съсобственост, дарение в полза на държавата или община Самуил, както и да нямат задължения към общинския бюджет.

Чл.33. (1) Кандидатстването за настаняване под наем във ведомствено жилище се извършва въз основа на заявление и декларация по образец, утвърден от кмета на общината.

(2) В декларацията се посочват:

1. броят, имената по документ за самоличност, ЕГН или ЛНЧ, местоработата и адресната регистрация (постоянен и настоящ адрес) на членовете на семейството;
2. длъжността, която лицето заема;
3. продължителността на служебния / трудовия стаж в съответното звено;
4. имотното състояние по чл. 32;

5.жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на заявлението; вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), площта и собствеността на обитаваните помещения, брой съжителстващи лица или семейства;

6. срок на трудовото/служебно правоотношение.

(3) Към заявлението се прилага и становище от прекия ръководител на кандидатстващия служител.

(4) Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите съответните обстоятелства, не се настаняват във ведомствено жилище, като в този случай заявителят и неговият съпруг/а нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.

Чл.34. Заявлението за настаняване и декларацията по предходния член се подават до кмета на общината лично от кандидата.

Чл.35. (1) Постъпилите заявления и декларации за настаняване във ведомствено жилище се разглеждат от комисията по чл. 8, ал. 1 в едномесечен срок.

(2) Комисията одобрява и класира кандидатите, които да бъдат предложени на кмета на общината за настаняване във ведомствено жилище и тези, на които да се откаже.

(3) Решенията на комисията се оформят в протокол, който се подписва от всички членове и се представя на кмета на общината в 7-дневен срок от провеждане на заседанието.

(4) Въз основа на представените решения по предходната алинея кметът на общината може да настани или да откаже да настани във ведомствено жилище.

Чл.36. (1) Настаняването под наем във ведомствени жилища се извършва със заповед на кмета на общината. Заповедта се издава за срок до 5 (пет) години, но за не повече от срока на служебното или трудово правоотношение.

(2) В заповедта за настаняване се посочват: имената по документ за самоличност и ЕГН или ЛНЧ на настанения служител, броят, имената и ЕГН или ЛНЧ на членовете на семейството, видът и административният адрес на жилището, срокът за настаняване и наемната цена.

(3) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем между кмета на общината и настаненото лице, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, срокът, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

(4) При настъпване промяна в данните по чл. 32 и чл. 33, наемателите са длъжни в едномесечен срок да уведомят писмено община Самуил като подадат нова декларация и представят документи за променените обстоятелства.

(5) При неизпълнение на задължението по предходната алинея, наемателят и неговият съпруг/а нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок пет години и кмета на общината издава заповед за освобождаване на общинското жилище.

(6) При изтичане на срока на настаняване, наемното правоотношение може да бъде продължено еднократно за срок до 5 (пет) години, ако наемателят отговаря на условията на чл.32.

Глава шеста
ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

Чл. 37. (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от два 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. прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица;

6. изтичане на срока за настаняване;

7. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, определени в чл. 4, ал. 1;

8. неизпълнение на задължението за уведомяване при промяна в данните и условията за настаняване, посочено в чл.18, ал.7 и ал.8, чл. 29, ал. 4 и 36, ал. 4;

9. незаемане на определеното за ползване жилище при условията и в срока по чл. 20, ал.3;

10. използване на жилището не по предназначение;

11. пренаемане на жилището или на части от него;

12. не ползване или не предоставяне на достъп до общинското жилище за период по дълъг от шест месеца;

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

(3) Заповедта по ал. 2 може да се обжалва пред административния съд по реда на Административно-процесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго. Решението на административния съд е окончателно.

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

Глава седма
РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.38. Общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават след решение на общинския съвет на:

1. лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета;

2. други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, определени в наредбата.

Чл.39. (1) Общинско жилище може да бъде продавано на неговия наемател, ако са налице следните условия:

1. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище за граждани с установени жилищни нужди;

2. да е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед за жилище не по-малко от 5 (пет) години без прекъсване;

3. да отговаря на нормите за настаняване по чл.19;

4. да е направил писмено искане за закупуване до кмета на общината;

5. да няма задължения за наем и консумативни разноски;

6. да няма задължения към общинския бюджет.

(2) Исканията по т. 4 се придружават от документи за установяване на условията за извършване на продажбата.

Чл.40.(1) Ведомствените жилища на общината могат да бъдат продавани на служители от общинската администрация или звената на общинска бюджетна издръжка, настанени по реда на глава пета.

(2) Ведомствените жилища на общината могат да бъдат продавани на настанените в тях служители, които отговарят на следните условия:

1. да отговарят на условията за настаняване във ведомствено жилище;

2. да имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация от датата на настаняването;

3. да отговарят на нормите за настаняване по чл. 19;

4. да са направили писмено искане за закупуване до кмета на общината;

5. да нямат неизплатени задължения за наем и консумативни разноски;

6. да нямат задължения към общинския бюджет.

(3) Исканията по т.4 се придружават от документи за установяване на условията за извършване на продажбата.

Чл. 41. (1) Исканията за покупка на общинско жилище по чл. 39, ал.1, т.4 и чл. 40, ал.2, т.4, се разглеждат от комисията по чл. 8, ал. 1.

(2) Комисията разглежда постъпилите искания в едномесечен срок, извършва проверка за наличието на условията за продажба и прави предложение до кмета на общината.

(3) Въз основа на решението по предходната алинея кметът на общината внася предложение до общински съвет за продажба на конкретни жилища.

Чл.42.(1) Общинските жилища, предназначени за продажба, могат да бъдат продавани след решение на общинския съвет, в което се посочва административният им адрес, включващ локализационните му единици, вид, застроена площ и продажна цена.

(2) Продажната цена на жилищата е цената, определена от общинския съвет, въз основа на пазарна оценка, изготвена от независим оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители. Продажбата не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка на имота.

(3) Продажбата на жилище е освободена доставка по смисъла на чл. 45, ал.3 от Закона за данък върху добавената стойност.

Чл.43.(1) Въз основа на решението по предходния член кметът на общината извършва продажба на определените за продажба жилища, като издава заповед, която се връчва на кандидат-купувача.

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

(3) Когато не извърши дължимите плащания по ал.2, заявителят губи правото на закупуване на жилището, определено за продажба с решението на общински съвет по чл.42, а производството по продажба на общинския жилищен имот се прекратява.

Чл.44. Резервните жилища не подлежат на продажба.

Чл.45. (1) Жилищата, заемани от две или повече семейства могат да се продават на едно от тях или в съсобственост, след изразено писмено съгласие от тях с нотариално заверена декларация.

(2) Не може да се продава идеална част от жилище, ако в резултат на продажбата ще възникне съсобственост между общината и физическото лице-купувач.

Чл.46. Не могат да се продават общинските жилища в сгради, предвидени за премахване за ново строителство по действащия ПУП и такива в сгради, които представляват строежи, които поради естествено износване или други обстоятелства са станали опасни за здравето и живота на гражданите, негодни са за използване, застрашени са от самосрутване, създават условия за възникване на пожар или са вредни в санитарно-хигиенно отношение и не могат да се поправят или заздравят, чието състояние е установено по реда на чл. 196 от Закона за устройство на територията.

Чл.47.(1) Замяна на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти - собственост на държавата, на физически или юридически лица, се извършва при условията и по реда на чл.40 от ЗОС, освен в случаите по ал.2.

(2) Замяна 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 за общинската собственост. Замяната се извършва по данъчната оценка на заменяните

жилищни имоти. По този ред замяна може да бъде извършена само еднократно и само за един жилищен имот - собственост на физическо лице, с един общински жилищен имот.

Глава осма
ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА СВОБОДНИ ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА И ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНА ЦЕНА НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

Чл.48. Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл.43 и чл.45 от Закона за общинската собственост, след решение на общинския съвет, могат да се отдават под наем по наемна цена определена по Приложение №1 от наредбата, за срок не по-дълъг от една година, чрез публичен търг, проведен по реда на тлава пета от „Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество" на ОбС-Самуил.

Глава девета
ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНАТА ЦЕНА НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

Чл.49.(1) Наемната цена на жилищата се определя за 1 кв.м. полезна площ съобразно таблицата по приложение №1 към настоящата наредба.

(2) Наемните цени по приложение №1 към настоящата наредба се актуализират ежегодно от 1 март със статистически отчетения положителен индекс на инфлацията за предходната година след решение на Общинския съвет. Кмета на общината издава заповед за актуализация и страните сключват допълнително споразумение към договора.

Допълнителни разпоредби

§ 1. По смисъла на тази наредба:

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

2. „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.

3. „Млади семейства" са семейства, в които двамата съпрузи не са навършили 35 години към датата на настаняването.

4. „Самотни родители на непълнолетни деца" по смисъла на тази наредба са родители, които поради вдовство, развод или несключване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

5. „Семейството" включва:

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) съвместно живеещи родители без сключен граждански брак, които съжителстват на един настоящ адрес, техните 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;

в) 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.

Преходни и Заключителни разпоредби

§ 2. Наемните правоотношения, възникнали при действието на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на жилища в Община Самуил, приета от Общински съвет – Самуил от Протокол № от ……. год., отменена с Решение № …….. год., запазват действието си за срока, посочен в договора за наем.
§ 3. В тримесечен срок от публикуване на настоящата наредба кметът на общината утвърждава образците на предвидените в същата документи.
§ 4. Започнатите досега производства се довършват по досегашния ред.
§ 5. Наредбата е приета с Решение № 22.366 по Протокол № 22 от 01.03.2021 г. на Общински съвет – Самуил.
§ 6. Настоящата наредба влиза в сила в деня на публикуването ѝ на интернет страницата на Община Самуил.

Приложение №1

Базисни наемни цени на жилищата в община Самуил

Видове сгради по предназначение	лв./м2 полезна площ месечен наем
Жилища за отдаване под наем по чл. 4, ал.1	0,60
Жилаща за отдаване под наем по чл.25	0,40
Ведомствени жилища за отдаване под наем по чл.32	0,90
Свободни жилища за отдаване под наем по чл.48	1,00
За дворно място (лв./кв.м.)	0,10
Складове или второстепенни сгради	50 % от наемната цена на съответното жилище