

# **О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т - С М Я Д О В О**

## **НАРЕДБА**

### **за условията и реда за управление и разпореждане с общински жилищни имоти**

*/Приета с Решение №493 по Протокол №3 от 28.03.2019г. на Общински съвет – Смядово; Изменена с Решение №550 по Протокол №7 от 25.07.2019г. на Общински съвет – Смядово, Изменена и допълнена с Решение №36 по Протокол №1 от 30.01.2020г. на Общински съвет Смядово, Изменена и допълнена с Решение №58 по Протокол №2 от 27.02.2020г. /*

#### **ГЛАВА I ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Чл. 1.** /1/ Настоящата наредба определя реда и условията за управлението и разпореждането с жилища от общинския жилищен фонд на Община Смядово.

/2/ Общинският жилищен фонд включва общинските жилища, които по силата на закон или правна сделка са станали собственост на Общината.

**Чл. 2.** /1/ Управлението и разпореждането с жилища от общинския жилищен фонд се осъществява от Кмета на Общината в съответствие с разпоредбите на настоящата Наредба и решенията на Общински съвет -Смядово.

/2/ Организацията и контролът на дейностите по ал. 1 се осъществяват от Кмета на Общината.

**Чл. 3.**/1/ Жилищата, собственост на Общината, по своето предназначение са:

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

/2/ С решение на Общинския съвет, по предложение на Кмета на Общината се приема списък, в който се определя броя, вида и местонахождението на всяка една от групите по ал. 1.

/3/ При необходимост, Общинският съвет може да извършва промени в списъка, съобразно потребностите на Общината по предложение на Кмета.

**Чл.4.** Комисия, назначена със заповед от Кмета на Общината:

1. Организира регистрирането и отчета на общинските жилища;
2. Проучва постъпилите искания за настаняване в оборотните и резервни жилища и предлага на Кмета на Общината проекти за решения за предоставянето им;
3. Упражнява контрол по управлението на общинските жилища;
4. Проучва и обосновава потребността от оборотни, резервни и ведомствени жилища по вид и брой. Когато установи, че наличните оборотни, резервни и ведомствени жилища надвишават потребностите, предлага на Кмета на Общината промяна на предназначението им от Общински съвет;
5. При констатирани нарушения, в едномесечен срок, прави предложения до Кмета на Общината за изваждане от общински жилища лицата, които са се настанили самоволно и такива, на които основанието за настаняване е отпаднало.

**Чл. 5.** За регистрирането на жилищния фонд в отдел „ТСУТО" се води и поддържа регистър със следните данни:

1. Вид и местонахождение, брой на стаите и административен адрес /улица, жилищен комплекс, жилищен блок, вход, етаж, номер на апартамент/;
2. Номер и дата на заповедта за настаняване, срок и правно основание за настаняване;
3. Титулярът на настанителната заповед, ЕГН, брой на членовете на семейството му.

**Чл. 6./1/** Настаняването в общинско жилище се извършва със заповед на Кмета на Общината.

/2/ В настанителната заповед се посочват:

1. правните и фактически основания за настаняване;
  2. трите имена, единен граждански номер на титуляра на настанителната заповед /пълнолетен член от семейството/;
  3. броя и имената на членовете на семейството на титуляра;
  4. вида, местонахождението на жилището и броя на стаите в него;
  5. срока за настаняване;
  6. наемната цена.
- /3/ Заповедта за настаняване се отнася за всички членове на семейството.  
/4/ Заповедта се връчва на страните по реда на чл. 61 от АПК  
/5/ Базисните наемни цени се определят с решение на Общински съвет.

**Чл.7./1/** Въз основа на настанителната заповед, се сключва писмен договор за наем с Кмета на Общината или упълномощено от него лице, в който се определя:

1. подробно описание на предоставения под наем имот - общинско жилище;
2. основанието, на което се сключва наемния договор;
3. правата и задълженията на наемателя и наемодателя;
4. наемната цена, в какви срокове се дължи;
- 5.срока, за който се предоставя жилището - не по- дълъг от 5 /пет/ години;
6. отговорността при неизпълнение, санкции и неустойки за недобросъвестно ползване на имота;
7. поддържането (текущи и основни ремонти);
8. основанията за прекратяване на договора;
9. други условия по наемното правоотношение.

/2/ След изтичане на посочения срок договорът за наем може да бъде продължен с нов едногодишен срок. За да бъде удължен договора за наем е необходимо наемателят да отговаря на условията от настоящата наредба, като следва да бъде посочено и удостоверено, че лицето:

1. отговаря на условията на глава II, раздел II от настоящата наредба.
2. е заплащало редовно наемната цена, такса смет, ел. енергия и вода за срока на договора.
3. не е придобило имот и няма задължения към общината.

/3/ предаването на общинското жилище се извършва с приемно - предавателен протокол. В него се описва състоянието на жилището в момента на предаването.

**Чл. 8. /1/** Наемните правоотношения по тази глава се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от 3 (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. 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;
8. използване на жилището не по предназначение;
9. при неспазване на установените правила за ползване на етажна собственост;

/2/ Общинското жилище, което се владее или държи без основание, не се използва по предназначение или необходимостта от него е отпаднала, се изземва въз основа на заповед на Кмета на Общината на основание чл. 65 от ЗОС.

/3/ Заповедта се издава въз основа на констативен акт. В акта трябва да бъдат посочени данни за: собствеността, физическото или юридическото лице, което владее или държи имота, основанието за това, писмото, с което Кметът е задължил лицето в определен срок доброволно да освободи имота и за неизпълнението на това задължение.

/4/ Заповедта за изземване на имота се изпълнява със съдействие на полицията.

/5/ Заповедта по ал. 2 подлежи на обжалване по АПК. Обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът не реши друго.

## **ГЛАВА II**

### **УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД**

#### **РАЗДЕЛ I.**

#### **ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ.**

**Чл. 9.** В общинските жилища за отдаване под наем се настаняват:

1. лица с жилищни нужди, установени по реда на глава II, раздел II на настоящата наредбата;
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. 10.** Жилища за отдаване под наем са новопостроените и наличните свободни жилища, определени с решението на Общинския съвет по чл. 3, ал. 1,

т. 1.

**Чл. 11.** /1/ Не се допуска предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди, както и пренаемане на общински жилища.

/2/ Забраната за използване на общински жилища за нежилищни нужди 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 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.

**Чл. 12.** /1/ Установяват се следните пределни норми за настаняване в общински жилища:

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

/2/ При определяне на жилищната площ се взема предвид и детето, което ще се роди.

/3/ Право за настаняване в по-голямо жилище, над установените в ал. 1 норми, имат семейства, в които има членове със заболявания, доказани с решение на ТЕЛК или НЕЛК.

**Чл.13.** /1/ В едно жилище се настанява само едно семейство.

/2/ Две или повече семейства могат да се настаняват в едно жилище само с тяхно изрично писмено съгласие и представляват домакинство по смисъла на параграф 2 от настоящата наредба.

/3/ При условията на ал. 2 като титуляри на настанителната заповед се вписват по един пълнолетен член от всяко семейство.

**Чл. 14.** /1/ Когато поради намаляване броя на членовете в семейството, същото не покрива пределните норми за настаняване, установени с настоящата Наредба в едномесечен срок, а в случай на смърт - в тримесечен срок, наемателите подават заявление за настаняване в друго общинско жилище, ако отговарят на условията за настаняване в същото.

/2/ Ако наемателите не подадат заявление в посочените в ал. 1 срокове пренастаняването се извършва служебно, със заповед на Кмета на Общината.

**Чл. 15.** /1/ Наемателите на общински жилища могат да заменят помежду си жилищата, в които са настанени при спазване на пределните норми за жилищна задоволеност, установени в чл. 12 от настоящата Наредба.

/2/ Замяната се извършва със заповед на Кмета на Общината въз основа на заявление от заинтересованите страни.

/3/ Подадените заявления, по реда на входящите им номера се подреждат в списък, в който се подреждат жилищата, наемателите на които желаят да ги освободят, от който списък те имат възможност да изберат друго жилище.

/4/ Замяна се допуска по отношение на едни и същи наематели само веднъж в годината.

/5/ Не се допуска принудително изпълнение на заповед за замяна.

**Чл. 16.** /1/ Преместване на наематели на едно общинско жилище в друго свободно общинско жилище се допуска по тяхно заявление със съгласието на Кмета на Общината.

/2/ Настанителната заповед по ал. 1 се издава от Кмета на Общината.

**Чл. 17.** /1/ Граждани и техните семейства по чл. 9, т. 2 и 3 се настаняват в жилища - общинска собственост за отдаване под наем по тяхно писмено заявление, в което се излагат подробно обстоятелствата, водещи до необходимостта от настаняване по този ред, и се комплектова с документите, доказващи изложените обстоятелства.

/2/ При необходимост, въз основа на заявлението се извършва проверка от отдел „ТСУТО“.

/3/ Настаняването под наем в общинско жилище на лицата по ал. 1 се извършва при условие, че има свободно такова.

/4/ Гражданите и техните семейства се настаняват със Заповед на Кмета.

## **РАЗДЕЛ II.**

### **УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ**

**Чл. 18.** /1/ Право на настаняване в жилищата за отдаване под наем имат граждани и техните семейства с установени жилищни нужди, които отговарят едновременно на следните условия:

1. имат постоянен адрес повече от 5 (пет) години в общината.
2. да не притежават жилищни имоти или вили, или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване.

3. да не са прехвърляли жилищни имоти на други лица през последните 10 (десет) години от датата на заявлението, с изключение на ликвидирани на съсобственост в полза на държавата, общината или организация с идеална цел.

4. не притежават имущество на обща стойност, по-голяма от 10 000 лв. в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, произведения на изкуството, нумизматика, филателия, моторни превозни средства, селскостопански земи, фабрики, магазини, ателиета и други основни и оборотни фондове и средства.

5. да са изтекли повече от 5 години от освобождаване на общинско жилище вследствие на самонастаняване;

6. да са подали заявление-декларация за настаняване под наем в общинско жилище по образец, утвърден от комисията по картотекиране.

**Чл. 19.** Кандидатите за настаняване под наем в общински жилища представят следните документи:

1. Молба и Декларация по образец;

2. Удостоверение от за имотното състояние на всички членове на семейството;

3. Удостоверение от службата по вписвания към Великопреславски районен съд за липсата или наличието на прехвърлителни сделки, за всички членове на семейството;

4. Удостоверение за доходите на членовете на семейството за период от една година назад:

4.1. Неработилите през този период и регистрирани в Дирекция “Бюро по труда”- служебна бележка от ДБТ;

4.2. Неработилите през този период и нерегистрирани в ДБТ – клетвена декларация;

4.3. Получавалите социални помощи – служебна бележка от Дирекция “Социално подпомагане”;

**Чл. 20.** /1/ Стойността на притежаваното имущество по чл. 18, ал. 1, т.2 и т. 4 се определя, както следва:

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

2. за земеделските земи, за жилищни и вилни имоти - по данъчна оценка;

3. за обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения - по данъчна оценка;

/2/ В притежаваното имущество се включват и наличните парични средства

**Чл. 21.** /1/ Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл. 18 ал.1, се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. Първа - незаемащи жилищна площ и ползвачи не по-малко от една година за жилище нежилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.;

2. Втора - живеещи в помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения за това ред;

3. Трета - живеещи на свободно договаряне най-малко пет години;

4. Четвърта - заемащи недостатъчна жилищна площ съобразно определените норми за жилищна задоволеност;

5. Пета - живеещи при родители с недостатъчна жилищна площ, съобразно определените в настоящата наредба пределни норми за настаняване.

/2/ При подреждане на лицата и семействата в една и съща група се дава предимство и се разпределят кандидатстващите в следните подгрупи:

1. семейства, в които един от членовете е с призната I или II група инвалидност;

2. самотни родители на непълнолетни деца;

3. семейства или лица, които са живели повече от три години при тежки жилищни условия;

4. млади семейства с две и повече деца.

**Чл. 22.** /1/ Картотекирането се извършва от Комисия, назначена със заповед на Кмета на Общината по картотекиране въз основа на подадено заявление-декларация, приложените към нея документи и извършени служебни проверки по тях.

/2/ Комисията по картотекиране определя степента на жилищната потребност на нуждаещите се, разпределени по групи и подгрупи, всяка година към 15 декември.

**Чл. 23.** /1/ В Общината се съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията за установяване на жилищни нужди по чл. 18 ал.1.



/2/ Гражданите, кандидатстващи за настаняване в жилище за отдаване под наем подават следните документи: заявление-декларация, образеца на която е утвърден с решение на Комисията по картотекирането и други документи.

/3/ В заявление-декларацията се посочват:

1. трите имена, ЕГН на всички членове на семейството и продължителността на адресната регистрация на членовете на семейството на територията на общината;

2. жилищните условия, при които живее семейството към момента на подаване на заявление-декларацията; вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), броя и общата квадратура на обитаваните помещения;

3. сделки, извършени с недвижими имоти по чл. 18, ал.1, т. 3;

4. притежавано имущество по чл. 18, ал. 1, т. 2 и 4;

5. притежаваните жилищни имоти, вили и идеални части от тях, годни за постоянно обитаване, както и тяхната стойност ако притежават такива;

6...други обстоятелства, необходими по чл.18, ал. 1 и деклариране, че за неверни данни кандидатът носи наказателна отговорност по чл. 313 от НК.

/4/ Заявление-декларацията следва да бъде придружена с документите посочени в чл.18, ал.2.

/5/ Заявление-декларация за настаняване под наем на нуждаещи се граждани се подават до 1 декември на текущата година в Информационния отдел на Община Смядово.

/6/ Кметът на Общината назначава комисия по картотекиране на нуждаещите се граждани. Комисията по картотекиране се състои от 5 до 10 члена, като председател на същата е ресорния заместник-кмет и членове са общински съветници и служители на общинска администрация.

/7/ Комисията се свиква на заседание от Председателя.

/8/ Комисията разглежда молби-декларациите по реда на тяхното постъпване в Деловодството на Община Смядово и по всяка от тях се произнася с решение относно картотекирането и включването в проектосписъка за настаняване

/9/ Комисията се произнася с решения, взети с мнозинство повече от половината от всички членове.

**Чл. 24.** /1/ Комисията по картотекиране разглежда в двумесечен срок подадените молби-декларации, взема мотивирани решения за включване или

невключване на гражданите в картотеката и включването им в проектосписъка за настаняване.

/2/ В проектосписъка се включват картотекираните граждани по реда на поредността на групите и подгрупите по чл. 21 от настоящата наредба.

/3/ При изготвяне на проектосписъка се вземат предвид броят и видът на новоизградените общински жилища, на тези, които се очаква да бъдат освободени през годината, и на придобитите по силата на сключени договори и на други правни сделки.

**Чл. 25.** /1/ Проектосписъкът се обявява на информационното табло на Община Смядово всяка година до 20 януари. В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка.

/2/ Постъпилите възражения и искания се разглеждат в 7-дневен срок от Кмета на Общината.

/3/ Утвърденият от Кмета списък е окончателен. Утвърдения списък се обявява на информационното табло на Община Смядово. Заинтересованите лица имат право да оспорят акта по реда на АПК.

**Чл. 26.** /1/ Гражданите, картотекирани по реда, определен в настоящата наредба са длъжни при промяна на данните по картотеката да уведомят в едномесечен срок писмено Общината чрез попълване на нова декларация и представят необходимите документи.

/2/ При предоставяне на ведомствено жилище за настаняване или закупуване от картотекиран гражданин, същият уведомява Общината в едномесечен срок.

**Чл. 27.** /1/ Комисията по картотекиране с мотивирано решение изважда от списъка и от картотеката граждани:

1. за които не са налице условията по чл. 18.
2. гражданите, посочили неверни данни или които не са съобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл.18, чл.23, ал.3

/2/ Решението се съобщава писмено на заинтересованите лица.

**Чл. 28.** Заявление-декларацията ведно с документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общинската картотека 5 години след изваждането им от нея.

**Чл. 29.** Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се актуализира всяка година.

**Чл. 30.** /1/ Настаняването се извършва по утвърдения годишен списък по чл.24, ал.3 със заповед на Кмета на Общината и след представена актуална декларация по образец, утвърден от комисията по картотекиране.

/2/ Настаняването на гражданите по списък продължава и след приключване на календарната година, до утвърждаването на нови списъци за следващата година.

**Чл. 31.** /1/ Гражданите, настанени в общински жилища, подават ежегодно в Информационният център на Общината за удостоверяване на обстоятелствата по чл. 23, ал. 3 следните документи:

1. декларация по образец, утвърдена от Комисията по картотекиране;
2. копие от документи за платен наем, ел. енергия, В и К, топлоенергия;
3. копие от медицински документи от ТЕЛК или ЛКК - при наличие на хронични заболявания на член от семейството;
4. удостоверение за имотно състояние на всички членове на семейството;
5. други документи, изясняващи правомерността на ползване на жилището.

**Чл. 33.** /1/ Починалият титуляр на настанителната заповед може да бъде заменен по право като наемател от преживелия съпруг /съпруга/.

/2/ Децата на титуляра имат право да го заместват в настанителната заповед при наличие на следните условия:

1. при смърт на титуляра, който не може да бъде заменен от преживелия съпруг.
2. да са живели непрекъснато в жилището не по-малко от последните 2 години от датата на настаняване на семейството на титуляра.
3. да са подали заявление за картотекиране като крайнонуждаещи се в тримесечен срок от събитието по т. 1.
4. след подаване на заявлението по т. 3 да са картотекирани в някоя от групите по чл. 21.

/3/ Подаденото заявление за картотекиране дава право на лицето по ал. 2 да заема жилището до произнасяне на комисията по картотекиране.

### **РАЗДЕЛ III**

#### **РЕЗЕРВНИ ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА. РЕД**

#### **И УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ**

**Чл. 34.** /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.

*/2/ Отменена с Решение №/25.07.2019г./*

**Чл. 35.** Лицата по чл. 34, ал. 1 подават заявление, в което се излагат подробно обстоятелствата, водещи до необходимостта от настаняване в резервно жилище. Към заявлението се прилага декларация за семейно и имотно състояние, както и доказателства, установяващи обстоятелствата по нея.

**Чл. 36.** /1/ Обстоятелствата, изложени в заявлението и жилищната нужда по чл. 34, ал.1 от настоящата наредба се проверяват от Комисия, назначена със заповед на Кмета на Общината.

/2/ В хипотезата на чл. 34, ал.1, т. 1 от настоящата наредба комисията се свиква в срок от 48 часа от подаване на заявлението. Комисията извършва оглед на място, съставя констативен протокол, въз основа на който прави предложение до Кмета за уважаване или не на заявлението за настаняване в свободно резервно жилище.

/3/ В случаите по чл. 34, ал. 1, т. 2 от настоящата наредба обстоятелствата, които могат да доведат до настаняване в общинско жилище от резервния фонд трябва да са такива, че непосредствено да заплашват живота и здравето на нуждаещите се. Тези обстоятелства се доказват с медицински свидетелства - относно здравословните проблеми и други документи, удостоверяващи наличието на остри социални проблеми на съответните граждани.

**Чл. 37.** /1/ При доказано наличие на обстоятелствата по чл. 36 от наредбата, Кметът на Общината издава заповед за настаняване в резервно общинско жилище.

/2/ Заповедта за настаняване съдържа реквизитите, посочени в чл. 6, ал. 2 от настоящата наредба.

/3/ Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор, с който се определя реда за предоставяне и приемане на имота, правата и задълженията на страните, срока, наемната цена, санкциите и отговорностите при неизпълнение.

/4/ Настаняването в резервно жилище не е пречка за започване на процедура за настаняване в общинско жилище под наем по реда на глава II, раздел I и II.

**Чл. 38.** /1/ Резервният общински фонд задължително разполага по всяко време с минимум едно незаето самостоятелно жилище за критични нужди.

/2/ Установения с ал. 1 баланс може да бъде нарушен само при тежки масови природни стихийни бедствия или аварии за срок не по-дълъг от два месеца.

/3/ Не се допуска настаняване в общински резервни жилища на лица, чиито собствени жилища са станали негодни за използване поради естествено износване, застрашени са от самосрутване, вредни са в санитарно-хигиенно отношение или загрозяват и поради това, че не могат да се поправят или заздравят подлежат на премахване по реда на Закона за устройство на територията.

#### **РАЗДЕЛ IV**

#### **ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА.**

#### **РЕД И УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ В ТЯХ.**

**Чл. 39.** Ведомствените жилища са предназначени за осигуряване жилищна площ временно, до прекратяването на трудово или служебно правоотношение на щатни служители и работници в общинската администрация, които нямат годни за обитаване жилище, вила или идеална част от тях на територията на Общината.

**Чл. 40.** /1/ Кметът на Общината назначава комисия в състав: зам. Кмет, служител от отдел „ТСУТО“ и ръководителят на съответното звено в общинската администрация, в което работи служителя по чл. 39.

/2/ Комисията прави мотивирани становища във връзка с постъпилите молби за настаняване във ведомствени жилища.

/3/ Настаняването във ведомствени жилища се извършва със Заповед на Кмета на Общината, въз основа на заявление и положително мотивирано становище на комисията по ал. 1. Заповедта съдържа реквизитите, посочени в чл. 6, ал. 2 от наредбата.

/4/ Въз основа на настанителната заповед се сключват писмени договори, с които се определя реда за предоставяне и приемане на имота, правата и задълженията на страните, срока, наемната цена, санкциите и отговорностите при неизпълнение.

**Чл. 41.** Наемните правоотношения с настанените във ведомствено жилище се прекратяват с прекратяването на трудовите /служебните/ им правоотношения.

**Чл. 42.** /1/ От ведомствения жилищен фонд могат да бъдат определени със заповед на Кмета на Общината жилища за настаняване на гости на Общината за пренощуване.

/2/ Ред и начина за ползване на тези жилища се определя със заповед на Кмета на Общината.

### **ГЛАВА III**

#### **РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ ОТ ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД**

##### **РАЗДЕЛ I.**

##### **ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА**

**Чл. 43.** /1/ /Изм. с Решение №36/30.01.2020г./ Общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават след решение на Общински съвет на:

1. лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета от Закона за общинската собственост, при наличие на свободни жилища по чл. 3, ал.1, т. 4 от Наредбата;
2. лица, настанени по административен ред и обитаващи общинското жилище най-малко 5 години;
3. други физически или юридически лица, в случаите, определени с решение на общинския съвет по реда на наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

/2/ Предложенията за решенията по предходния член се внасят в Общински съвет от Кмета на Общината.

**Чл. 44.** Не могат да се продават:

1. резервните жилища,
2. общински жилищни сгради, предвидени за премахване или освидетелствани по реда на Закона за устройство на територията,
3. жилища, за които има изрично решение на Общинския съвет.

**Чл. 45.** Продажбата на общински жилища се извършва по писмено искане на лицата по чл. 43, ал. 1 със заявление до Кмета. Към заявлението се прилагат:

1. удостоверение за имотно състояние за всички членове на семейството на наемателя и декларация за наличието или липсата на притежавани имоти, находящи се извън Община Смядово;

2. удостоверение, че е включен в окончателния списък по чл. 8, по отношение на лицата по чл. 42, ал. 1 т. 1;

3. копие от документи за платен наем, ел. енергия, В и К, топлоенергия " - по отношение на лицата по чл. 42, ал. 1, т. 3;

**Чл. 46.** /1/ Кметът назначава комисия, която се състои от 5 до 7 члена с председател ресорния Зам. Кмет. Комисията проучва налице ли са условията по чл. 43, ал. 1.

/2/ В тримесечен срок от подаване на заявлението, при установяване на наличието на условията по чл. 43, ал. 1, Кмета на Общината внася докладна записка в Общински съвет за вземане на решение за продажба на жилището. Цената се определя с решение на Общински съвет след изготвяне на пазарна оценка на недвижимият имот от лицензиран оценител. Разходите за пазарната оценка, изготвена от лицензирания оценител се дължат от наемателят на имота, който е подал искане за закупуване на същия. Общинският съвет определя продажната цена, която не може да бъде по-ниска от данъчната оценка на жилището.

*/3/ /Изменена с Решение №25.07.2019г./*

Въз основа на решението на Общинския съвет, кмета на общината издава заповед и я връчва на заинтересованото лице. В едномесечен срок от връчване на заповедта се заплащат цената и дължимите местни данъци и такси по сметка на общината.

/4/ Общинският съвет се произнася и по искания за сключване на предварителен договор по чл. 19 от Закон за задълженията и договорите относно съществените условия за сключване на окончателния договор за покупко-продажба (предаване на владение, заплащане на депозит, разсрочено плащане на продажната цена, срок за сключване на окончателен договор и др.).

*/5/ /Доп. с Решение №36/30.01.2020г./* След плащане на сумите по ал. 3 в посочения в заповедта срок, Кмета на Общината сключва договор за продажба, който подлежи на вписване в служба по вписванията.

*/6/ /Отменена с Решение №25.07.2019г./*

**Чл. 47.** Жилищата, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство могат да се продадат на едно от семействата или в съсобственост,

след изрично тяхно /на членовете на домакинството/ писмено съгласие, нотариално заварено.

**Чл. 48.** Жилищата, свободни от наематели могат да се продават след решение на Общинския съвет при условия и ред, определени със ЗОС и Наредбата по чл.8, ал. 2 от ЗОС след провеждане на търг или конкурс.

**Чл. 49.** /1/ /Отм. с Решение №36/30.01.2020г./

/2/ Ведомствените жилища на Общината могат да се продават на служители, които имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация.

**РАЗДЕЛ II.** /Нов с Решение №36/30.01.2020г., изм. и доп. с Решение № 58/27.02.2020 г./

## **УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УЧЕДЯВАНЕ ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ ВЪРХУ ИМОТИ – ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

**Чл. 49а.** /1/ Право на строеж върху имоти – частна общинска собственост, определени 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 и сдружения, в които членуват само такива лица, при условия и по ред, определени в тази наредба.

/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:

1. да искат за подобренията, които са направили, сумата, с която се е увеличила стойността на веща, в следствие на тези подобрения;

2. да искат да им се заплатят необходимите за запазване на веща разноски;

3. да задържат веща за подобренията, които са направили.

**Чл. 49б.** Право на строеж се учредява при следните условия:

1. лицата да бъдат български граждани;

2. да отговарят на условията за настаняване в общинско жилище, установени в Глава II от наредбата, за което прилагат решение за картотекиране;

3. да не дължат суми от неизплатени наеми, консумативи, данъци и такси на общината;



4. общинския поземлен имот да е определен за учредяване право на строеж с решение на Общинския съвет;

5. при колективно жилищно строителство, да притежават документ за регистрация на жилищностроителна кооперация или сдружение.

**Чл. 49в.** /1/ Заинтересованите лица, жилищностроителните кооперации или сдруженията, отправят писмено искане до кмета на общината за учредяване право на строеж, без търг или конкурс, върху имот – частна общинска собственост, отредени за социални жилища.

/2/ Към искането по ал.1 се прилагат и: удостоверение от „Местни данъци и такси” при общината и удостоверение от Агенцията по вписванията по постоянен, настоящ адрес и месторождение, за декларирани или прехвърлени недвижими имоти.

**Чл. 49г.** Кметът на общината, възлага независим лицензиран оценител да изготви пазарна оценка на правото на строеж.

**Чл. 49д.** /1/ Кметът на общината подготвя предложение до Общински съвет за учредяване на правото на строеж, в което са посочени:

1. точното описание на имота, върху който се учредява правото на строеж и акта за общинска собственост;

2. цената на правото на строеж.

**Чл. 49е.** /1/ Учредяване право на строеж се извършват след решението на Общинския съвет, със заповед на кмета на общината, в която се посочват: вида и административния адрес на поземления имот, купувача, цената и другите дължими плащания, както и начина и срока на плащане. Заповедта се обявява на публично място в сградата на общината.

/2/ След влизане в сила на заповедта същата се връчва на купувача срещу подпис.

/3/ Плащането на цената и другите дължими престации се извършват от купувача в едномесечен срок от датата на връчване на заповедта, след което кметът на общината и купувачът сключват договор за учредяване право на строеж.

**Чл. 49ж.** /1/ Договорът се сключва в писмена форма и се вписва в службата по вписвания по местонахождение на имота, за сметка на физическото или юридическото лице.

/2/ Договорът влиза в сила от датата на сключването му.

**Чл.49з.** Когато плащането не се извърши в определения срок преписката се прекратява.

**РАЗДЕЛ III.**  
**ОПРЕДЕЛЯНЕ НА КРИТЕРИИ ЗА ОБРАЗУВАНЕ НА ПРОДАЖНИ ЦЕНИ НА ЖИЛИЩАТА** /изм. и доп. с Решение № 58/27.02.2020 г./

**Чл. 50.** /1/ Цените на общинските жилища, които са определени за продажба се формират на базата на следните критерии:

1. Местонахождение на жилищната сграда;
2. Строителната система на изграждане на сградата;
3. Степен на благоустроеност на района;
4. Транспортни връзки;
5. Амортизационният срок на сградата;
6. Годишните на експлоатация на сградата;
7. Площта и обема на жилището и идеалните части към него;
8. Наличие на складови и тавански помещения;
9. Етажа, на който се намира жилището;
10. Изложение на жилището;
11. Физическото и техническото му състояние;
12. Направените подобрения;

/2/ Цените на общинските жилища, в които са настанени право имащи да ги закупят наематели се определят с решение на общински съвет. Така определената цена не може да бъде по-ниска от данъчната оценка на жилищата.

**Чл. 51.** Свободните /изградени и новопостроени/ общински жилища се продават по пазарна оценка, определена от лицензиран оценител, но не по -ниска от данъчната оценка на жилището.

**ГЛАВА IV**  
**ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА КОНТРОЛ ВЪРХУ ПОЛЗВАНЕТО НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА, ПРЕДОСТАВЕНИ ПОД НАЕМ**

**Чл. 52.** /1/ Ежегодно в срок до 31 октомври комисия назначена от Кмета на Общината извършва проверка за ползването на общинския жилищен фонд, който е отдаден под наем.

/2/ При извършването на проверката комисията съставя констативни протоколи, които отразяват състоянието на всяко жилище, както и обстоятелствата, свързани с неговото ползване - има ли нанесени щети върху

предоставеното имущество, направени ли са подобрения, ползва ли се имота от лицата, на които е предоставен и др.

**Чл. 53.** /1/ Комисията прави мотивирано предложение до Кмета на Общината за отмяна на заповедта за настаняване и прекратяване на наемния договор, когато в следствие на проверката се установи, че общинското жилище:

1. се ползва не по предназначение;
2. не се ползва от лицата, на които е предоставено;
3. е свободно и не се ползва от лицата, на които е предоставено, за срок по-дълъг от един месец;
4. е повредено и е в състояние негодно за обитаване;
5. се ползва в разрез с установените правила за ползване на етажна собственост;
6. не се полага грижата на добър стопанин;
7. наемателите са извън страната и не са подали нотариално заверено заявление и в жилището живеят лица, невключени в настанителната заповед.

/2/ Заповедта по ал. 1 се връчва на неизрядните наематели и им се предоставя 14-дневен срок за освобождаване на помещението.

/3/ Ако наемателите не освободят общинското жилище в указания срок имота се освобождава по административен ред.

**Чл. 54.** /1/ Когато наемателя не обитава общинското жилище за срок по дълъг от един месец и това се установи от комисията по чл.53, същото подлежи на освобождаване по административен ред.

/2/ Когато наемателите на общинско жилище не може да се намери на адреса, а новият му адрес е неизвестен, което води до невъзможност да бъде връчена заповедта за освобождаване на имота, същата се залепва върху входната врата на общинското жилище.

/3/ Заповедта за освобождаване на общинското жилище се поставя и на таблото за обявления, и в Интернет страницата на общината.

/4/ За обявяването на административния акт по реда на ал.2 и ал.3 се съставя констативен протокол, който се подписва от поне двама служители на общинската администрация.

**Чл. 55.** /1/ Когато се освобождава общинско жилище без да присъстват настанените в него лица това се извършва със съдействието на органите на полицията и се съставя опис на всички вещи намерени в имота.

/2/ Вещите се съхраняват от общинска администрация в срок от 1 (една) година. За срока на престояването им собственикът дължи на Общината обезщетение.

/3/ Ако вещите не бъдат потърсени в срока по ал. 2, те стават общинска собственост и могат да се предоставят за здравни, социални и образователни нужди на звената на общинска бюджетна издръжка.

/4/ В заповедта за освобождаване на общинското жилище се описва и процедурата за съхраняването и разпореждането с движимите вещи, намерени в имота.

## **ГЛАВА V**

### **АДМИНИСТРАТИВНО - НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл. 56.** Лицата, които повреждат общински имоти, когато деянието не съставлява престъпление по Наказателния кодекс, се наказват по тази Наредба, независимо от имуществената отговорност за причинените вреди.

**Чл. 57.** За нарушаване на тази Наредба се налага административно наказание - глоба в размер до 200 лв., освен ако със закон не е предвиден по-голям размер.

**Чл. 58.** Актовете за установяване на нарушения се съставят от длъжностни лица, определени от Кмета на Общината и от длъжностните лица от отдел „ТСУТО“.

**Чл. 59.** За актовете, издадени от длъжностни лица на общинската администрация, наказателните постановления се издават от Кмета на Общината.

### **ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

§ 1. "Семейство" по смисъла на тази наредба са съпрузите и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.

§ 2. "Домакинство" са две и повече лица, които живеят заедно в едно жилище или в част от жилище; имат общ бюджет; хранят се заедно, независимо от това, че някои от тях може да нямат родствени връзки помежду си.

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

§ 4. "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.

### **ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

§ 1. Граждани, настанени във ведомствени жилища, които към настоящия момент са изгубили предназначението си като такива, подават заявление-декларация за настаняване по реда на глава II от настоящата наредба. Ако отговарят на условията за настаняване в общинско жилище под наем се настаняват в заеманото до момента.

§ 2. Настоящата Наредба се издава на основание чл. 45а от Закона за общинската собственост и влиза в сила в едномесечен срок от приемането ѝ.

§ 3. Изпълнението на Наредбата се възлага на Кмета на Общината.

**БОРИСЛАВ БОРИСОВ**

*Председател на Общински съвет Смядово*