|  |
| --- |
| **О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т – К А Й Н А Р Д Ж А** |

## Н А Р Е Д Б А

####  ЗА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | **Глава първа** |
|  |  | **ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ** |
|  |  |  |
| **Чл.1** |  | С тази наредба се определят условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняването под наем и продажба на жилища - общинска собственост. |
| **Чл.2.** |  | Тази наредба не се прилага при управление и разпореждане с нежилищни имоти - общинска собственост. |
|  |  | **Глава втора** |
|  |  | **УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНА НУЖДА** |
| **Чл.3.** | **(1**) | Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища, предназначени за отдаване под наем имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия: |
|  |  | 1. не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване; |
|  |  | 2. не притежават жилищен или вилен имот в района на населеното място, в районите на населени места от 0, І и ІІ функционален тип, в курортни зони и комплекси и във вилните зони към тях, земи до 10 км от морската брегова ивица; |
|  |  | 3. не са отчуждавали имоти по т.1 и т.2 на други лица през последните пет години преди подаването на молбата, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на общината и държавата; |
|  |  | 4. не притежават имущество в налични парични средства по влогове, моторни превозни средства, земеделски земи повече от 50 дка, жилищни, вилни имоти извън тези по т.1 и 2, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност и ателиета. |
|  |  | 5. не са търговци и не упражняват търговска дейност по смисъла на ТЗ; |
|  |  | 6. имат адресна регистрация в общината повече от 2 години; |
|  |  | 7. не са се самонастанявали в общински или държавни жилища, включително застрашени от самосрутване и освидетелствани по установения ред, освен ако не са изтекли повече от 5 години от освобождаването на жилището; |
|  |  | 8. наемното правоотношение за общинско жилище не е прекратявано на основание чл. 46 ал.1 т.1,3,4 и 8 от ЗОС, освен ако не са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището; |
|  |  | 9. не обитават общинско, държавно или ведомствено жилище. |
|  | **(2)** | Обстоятелствата по чл. 3 ал. 1 т. 1-6 се установяват с декларация на гражданите, а по т.7 - 9 от кмета на общината, респективно от комисията по настаняване в общински ведомствени жилища. |
|  | **(3)** |  Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл.3 носят отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс. |
|  |  | **Глава трета** |
|  |  | **ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА** |
| **Чл.4** | **(1)** |  По своето предназначение общинските жилища са: |
|  |  | 1. за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди; |
|  |  | 2. ведомствени; |
|  |  | 3. за продажба; |
|  |  | 4. за замяна; |
|  |  | 5. резервни. |
|  | **(2)** | С решение на Общинския съвет по предложение на Кмета на общината се приема списък, в който се определят броя, вида и местонахождението на жилищата по ал.1.  |
|  | **(3)** | Промени с списъка могат да се правят по предложение на кмета на общината, съобразно потребностите в общината. |
|  | **(4)** | Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се забранява.  |
|  | **(5)**  | Забраната по ал.4 не се прилага в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани. |
| **Чл.5** | **(1)**  | В жилища **за настаняване под наем** се настаняват: |
|  |  | 1. лица с жилищни нужди, установени по чл.3 на тази наредба; |
|  |  | 2. наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция; |
|  |  | 3. лица, жилищата на които са възстановени на бившите им собственици по реда на чл.7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти. |
|  | **(2)** | Настаняването се извършва по цена, определена по чл.12,ал3 |
| **Чл.6** | **(1)** | Във **ведомствени** жилища се настаняват под наем: |
|  |  | 1. служители в общинската администрация, които нямат жилище в съответното населено място; |
|  |  | 2. служители в юридическите лица и звена на общинска бюджетна издръжка; |
|  |  | 3. специалисти от особено значение за общината. |
|  | **(2)** | Настаняването се извършва по цена, определена по чл.12,ал3 |
| **Чл.7** | **(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)**  | Настаняването се извършва по цена, определена по чл.12,ал3  |
| **Чл.8** | **(1)**  | Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл.5,чл.6 и чл.7 от тази наредбата могат да се отдават под наем от Кмета на общината чрез провеждане на търг по реда на Наредба за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за предоставяне под наем и разпореждане с общинско имущество на община- Кайнарджа. |
|  | **(2)**  |  Началната тръжна цена се определя по реда на Наредба за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество. |
|  | **(3)**  | Въз основа на резултатите от търга Кметът на общината издава заповед и сключва договор за наем. Наемът се актуализира при промяна на Приложение 1 към Наредба за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество |
|  | **(3)** | В свободния ведомствен и резервен жилищен фонд могат да бъдат  |
|  |  | Определени със заповед на Кмета на Общината жилища за настаняване на гости на общината за пренощуване |
|  | **(4)** | Реда и начина за ползване на жилищата на основание чл.8, ал.3 се определя със заповед на Кмета на Общината. |
|  |  | **Глава четвърта** |
|  |  | **НАСТАНЯВАНЕ В ЖИЛИЩА – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ** |
| **Чл.9** | **(1)**  | Нуждаещите се от жилища граждани подават молба и декларация по образец, утвърден от кмета на общината, в които се посочват: |
|  |  | 1. броят, трите имена, възрастта и продължителността на адресната регистрация на членовете на семейството; |
|  |  | 2. жилищните условия, при които живее семейството към момента на подаване на молбата, данни за вида (жилищни, нежилищни), размера и собствеността на обитаваните помещения; |
|  |  | 3. извършени сделки с недвижими имоти по чл. 3 ал.1 т.3 от тази наредба. |
|  |  | 4. притежаваното имущество по чл.3 ал.1 т.4. |
|  | **(2)**  | В едно жилище се настаняваедно семейство. |
|  | **(3)**  | По изключение в едно жилище могат да се настаняват две или повече семейства с тяхно съгласие. |
| **Чл.10** | **(1)**  | Настаняването в общинските жилища става със заповед на Кмета на общината |
|  | **(2)**  | В заповедта за настаняване се посочват вида и местонахождението на имота, трите имена и ЕГН на настаненото лице и на членовете на неговото семейство и срока за настаняване, който не може да бъде по-дълъг от 10 години. Заповедта има действие за всички членове на семейството на настанения. |
|  | **(3)**  | Заповедта влиза в сила от датата на фактическото предаване на имота. Ако настаненото лице в едномесечен срок от влизането на заповедта в сила не заеме жилището, Кметът на общината може да я отмени. |
|  | **(4)**  | Екземпляр от заповедта задължително се прилага и съхранява в досието на имота. |
| **Чл.11** | **(1)**  | Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем, в който се определят: реда за приемане и предаване на имота, правата и задълженията на наемателя и наемодателя, наемната цена, срока, отговорността при неизпълнение, поддръжката на общинското жилище, условията за прекратяване на наемното правоотношение и други условия. |
|  | **(2)**  | При отказ за подписване на договор заповедта на кмета за настаняване се отменя. |
| **Чл.12** | **(1)**  | Наемателите на общински жилища нямат право да предоставят на други лица за възмездно или безвъзмездно ползване наетия жилищен имот или части от него.  |
|  |  |  |
|  | **(2)**  | Наемателите нямат право да използват наетите жилища не по предназначение. |
|  | **(3)** | Наемната месечна цена за 1 кв.м се определя както следва т.1 за жилищна площ - 0,06% от минималната работна заплата за странатат.2 за дворно място - 0, 002% от минималната работна заплата за страната |
|  |  |  |
|  |  | **Глава пета** |
|  |  | **ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНОТО ПРАВООТНОШЕНИЕ** |
|  |  |  |
| **Чл.13** | **(1)**  | Наемните правоотношения се прекратяват поради: |
|  |  | 1. неплащане на наемната цена и консумативните разноски за повече от три месеца; |
|  |  | 2. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения; |
|  |  | 3. нарушаване на добрите нрави;  |
|  |  | 4. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището; |
|  |  | 5. изтичане на срока за настаняване; |
|  |  | 6. отпадане на условията по чл. 3 за настаняване на наемателя в общинското жилище; |
|  |  | 7. нарушаване на разпоредбите на чл. 12, ал.1 и 2 от тази наредба. |
|  | **(2)**  | Наемното правоотношение се прекратява със заповед на Кмета на общината. В заповедта се посочват основанието за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец. |
|  | **(3)**  | Съобщаването за издадената заповед по ал. 2 може да се извърши устно или чрез писмо с обратна разписка. Когато обратната разписка се върне без писмото да е получено, независимо от причината, поради която не е получено, заповедта се поставя на таблото за обявления в Община Кайнраджа, с което се счита за връчена. |
|  | **(4)**  | При прекратяване на наемното правоотношение на основание чл.13 ал.1 т.2 към заповедта по ал.2 се прилага настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване. |
|  | **(5)**  | При изтичане на срока за настаняване наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище.  |
|  | **(6)**  | Заповедта по ал.2 може да се обжалва пред админстративния съд по реда на АПК. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго. |
|  |  | **Глава шеста** |
|  |  | **РАЗПОРЕЖДАНЕ С ЖИЛИЩА –ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ** |
| **Чл.14** | **(1)**  |  Разпореждането с жилища-общинска собственост се извършва чрез: |
|  |  | 1. Продажба; |
|  |  | 2. Замяна.  |
|  | **(2)**  | Разпореждането с жилища - общинска собственост се извършва след решение на Общинския съвет. |
|  | **(3)**  | В изпълнение на решението на общинския съвет кметът на общината издава заповед и сключва договор. |
| **Чл.15** | **(1)**  |  Общинските жилища, **предназначени за продажба,** могат да се продават на: |
|  |   | 1. правоимащи по Закона за уреждане на жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове; |
|  |   | 2. лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета от ЗОС; |
|  |   | 3. лица, настанени по административен ред; |
|  |   | 4. други лица, след провеждане на търг по реда на Наредба за провеждане на публични търгове и публично оповестени конкурси за предоставяне под наем и разпореждане с общинско имущество на община- Кайнарджа.  |
|  | **(2)**  | Продажбата се извършва по пазарни цени след изготвяне на пазарна оценка от независим лицензиран оценител. Изготвянето на пазарна оценка се възлага от Кмета на общината. Направените разходи по изготвянето й се възстановяват на общината от купувача. |
|  | **(3)**  |  Продажбата не може да се извърши на цена по-ниска от данъчната оценка. |
| **Чл.16** | **(1)**  |  **Гражданите, настанени по административен ред** в жилища-общинска собственост могат да ги закупят със съответното право на строеж, при наличието на следните условия: |
|  |   | 1. (отменен, Решение № 406, по Протокол № 61 от 28.12.2018 г., на Общински съвет Кайнарджа); |
|  |   | 2. да отговарят на условията за настаняване в общинско жилище съгласно тази наредба; |
|  |   | 3. да са направили писмено искане за закупуване до кмета на общината. |
|  |   | 4. общинското жилище да е определено за продажба с решение на общинския съвет; |
|  |   | 5. да са наематели на общинско жилище на основание настанителна заповед не по-малко от пет години без прекъсване; |
|  | **(2)**  |  Към искането за закупуване на общинското жилище се прилагат заверено фотокопие от настанителната заповед и декларация по чл.9 ал.1 от тази наредба. |
| **Чл.17** | **(1)**  | Дирекция „Специализирана администрация” проучва налице ли са условията за извършване на продажбата и комплектова преписка, която докладва на Кмета на общината. |
|  | **(2)**  |  Преписката съдържа: |
|  |   | 1. искане за закупуване; |
|  |   | 2. декларация за семейно и имотно състояние; |
|  |   | 3. декларация за условията по чл.3 |
|  |   | 4. Удостоверение от Дирекция „Обща администрация”, че няма неплатени задължения; |
|  |   | 5. акт за общинска собственост, вписан в Службата по вписванията |
|  |   | 6. пазарна оценка от лицензиран оценител; |
|  |   | 7. данъчна оценка; |
| **Чл.18** | **(1)**  | Кметът на общината издава заповед, след решение на Общински съвет за продажба на жилището  |
|  | **(2)**  | (изменен, Решение № 406 по Протокол № 61 от 28.12.2018 г., на Общински съвет Кайнарджа) Заповедта се връчва на купувача срещу подпис и съдържа данни за купувача, имота, цената, данъци, такса за административна услуга определена по Приложение № 3 на Наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на Община Кайнарджа и срок за извършване на плащанията. |
|  | **(3)**  | След заплащане на дължимите суми в посочения в заповедта срок, Кметът на общината сключва договор за продажба, който се вписва в Службата за вписванията, като разходите са за сметка на приобретателя. |
|  | **(4)**  | Когато плащането не се извърши в определения срок, заповедта се отменя и преписката се прекратява. |
| **Чл.19** |   | Резервните общински жилища не могат да се продават. |
| **Чл.20** | **(1)**  |  Замяна на общински жилища с жилищни и нежилищни имоти - собственост на държавата, на физически или юридически лица, се извършва с решение на Общинския съвет при условията и реда на чл. 40 от ЗОС. |
|  | **(2)**  |  Замяната на общински жилища с нежилищни имоти се допуска само ако има свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по тази наредба или ако върху имота, придобит в резултат на замяната, ще се изградят социални жилища. |
|  | **(3)**  | Замяна се извършва по пазарна оценка, определена от оценител на имоти и само ако е в интерес на общината |
| **Чл.21** | **(1)**  | Право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, може да се учредява без търг или конкурс за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, при условия и по реда за настаняване в общински жилища, определени в тази наредба. Цената на правото на строеж се определя от общинския съвет. |
|  | **(2)**  |  Правото на строеж по ал. 1 не може да се прехвърля на трети лица. |
|  | **(3)**  |  Жилищата, придобити по реда на ал. 1, не могат да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок 15 години. |
|  | **(4)**  |  Нарушаването на забраните по ал. 2 и 3 е основание за разваляне на договора за правото на строеж. |
|  | **(5)**  | При разваляне на договора лицата, нарушили забраните по ал. 2 и 3, нямат правата по чл. 72 - 74 от Закона за собствеността." |
|  |  | **ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ** |
| **§ 1** |  | Започнатите производствасе довършват по предвидения в тази наредба ред. |
| **§ 2** |  | Издадените заповеди за настаняване и сключените въз основа на тях договори се актуализират след влизане в сила на настоящата наредба. |
| **§ 3** |  |  *Настоящата наредба е приета на основание чл.22 ал.1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във връзка с чл.45а от Закона за общинската собственост с Решение № 202 по Протокол № 22 от 31.01.2013 г. на Общински съвет-Кайнарджа*  |
| **§ 4** |  | Указанията по прилагането на тази наредба, както и контролът по изпълнението й се възлага на Кмета на общината. |
| **§ 5** |  | Настоящата наредба влиза в сила 7-дневен срок след изтичане на срока на областния управител за упражнени права по Закона за администрацията. |
| **§ 6** |  | Наредбата е изменена с Решение № 406 по Протокол № 61 от 28.12.2018 г. на Общински съвет Кайнарджа |
|  |  | Председател ОбС:  |
|  |  |  / И. Петков / |