

НАРЕДБА ЗА РЕДА И УСЛОВИЯТА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

Глава първа ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. Тази Наредба определя условията и реда за установяване на жилищни нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища на територията на Община Елин Пелин, както и конкретните правомощия на кмета на общината.

Чл. 2. (1) Общински жилища са:

1. определените със закон;
2. предоставените в собственост на общината със закон;
3. изградени със средства на общината;
4. придобити чрез правни сделки - покупка, дарение, замяна, срещу отстъпено право на строеж върху общински имоти, наследяване по закон или завещание, безвъзмездно предоставяне от държавата в собственост на общината и други;
5. придобити по давност или по друг начин, определен в закона;
6. придобити от общината при ликвидация на търговски дружества с общинско имущество;
7. придобити от общината в резултат на намаляване на капитала на търговски дружества с общинско имущество.

(2) Общината удостоверява своето право на собственост върху общинско жилище с акт за частна общинска собственост.

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) Предназначението на 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 предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди.

(4) Забраната по ал. 3 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.

(5) Не се допуска пренаемане на общински жилища.

Чл. 4. (1) Управлението и разпореждането с общински жилища се осъществява от кмета на общината в съответствие с разпоредбите на настоящата Наредба и

конкретните решения на Общински съвет.

(2) Организацията и контролът на дейностите по ал. 1 се осъществяват от кмета на общината.

(3) Кметовете на кметства и кметските наместници контролират дейностите по ал. 1 и организират и отговарят за поддържането и управлението на общинските жилища на територията на съответните населени места.

Глава втора **ОБЩНСКИ ЖИЛИЩА ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ**

Раздел I

Условия и ред за установяване на жилищни нужди и картотекиране

Чл. 5. (1) В жилища за отдаване под наем се настаняват:

1. лица с жилищни нужди, установени по реда на 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.

(2) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища по чл. 3, ал. 1, т. 1 от Наредбата имат семейства или домакинства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. са лица, живеещи постоянно на територията на страната, като поне един член от кандидатстващото семейство или домакинство има постоянен или настоящ адрес на територията на Община Елин Пелин и към момента на картотекиране адресната регистрация на територията на Община Елин Пелин е без прекъсване за последните 5 години, с изключение на случаите когато лицата са учащи и/или командировани в други населени места;

2. не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, или право на ползване върху тях, освен когато същите са освидетелствани със заповед по реда на чл. 195 от ЗУТ и чл. 196 от ЗУТ;

3. не притежават незастроен поземлен имот, предназначен за жилищно или вилно строителство, идеални части от такъв имот или право на строеж върху него;

4. не притежават нежилищни имоти, предназначени за търговска и стопанска дейност (фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност и други) или идеални части от такива имоти;

5. не са прехвърляли имоти по т. 2, 3 или 4 на други лица не по-малко от пет години преди датата на депозиране на заявление за настаняване в общинско жилище, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата или общината;

6. не притежават имущество (имоти, парични средства по влогове, акции, дялово участие в търговски дружества, дивиденди, моторни превозни средства, селскостопански и други машини) на обща стойност, по-голяма от 20 000 лева;

7. средният месечен брутен доход на член от кандидатстващото семейство или домакинство за предходните 12 месеца не надвишава една и половина минимална работна заплата, установена за страната;

8. срещу лицата и членовете на техните семейства (домакинства) не е изпълнена процедура по чл. 65 от Закона за общинската собственост за изземване на общинско

жилище, и наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано на основание чл. 46, ал. 1, т. 1, т. 3, т. 4 или т. 8 от Закона за общинската собственост, освен ако са изтекли повече от пет години от освобождаването на жилището;

9. нямат непогасени задължения към Община Елин Пелин.

(3) обстоятелствата по предходната алинея се установяват с декларация, към която се прилагат и документи, удостоверяващи всяко едно от декларираните обстоятелства, а по т.1, т. 8 и т. 9 – служебно от комисията.

Чл. 6. (1) Семействата или домакинствата подават заявление и декларация по образец, утвърден от кмета на общината. Заявлението се завежда с входящ номер.

(2) В декларацията по ал. 1 се посочват:

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

2. данни за вида (жилищни, нежилищни), размера, собствеността и жилищните условия на обитавания имот, за който имат настоящ адрес, към момента на подаване на заявлението;

3. наличие на извършени сделки с недвижими имоти по чл. 5, ал. 2, т. 5;

4. наличие на притежавано имущество по чл. 5, ал. 2, т. 6;

5. общ годишен доход на членовете на семейството (домакинството) за предходната година, формиран от брутни трудови или служебни възнаграждения, пенсии, допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, земеделски земи под аренда и др.;

6. наличие на данни за предишни картотеки;

7. наличие на обстоятелства по чл. 5, ал. 2, т. 8 и т. 9;

(3) Към заявлението по ал. 1 се прилагат следните документи за лицето и членовете на неговото семейство (домакинство): Удостоверение от Агенция по вписванията по постоянен и настоящ адрес, за вписвания, отбелязвания и заличавания по партидата на лицето, а при необходимост и от служби по вписванията в други населени места; удостоверения от Данъчна служба за деклариран имот по постоянен и настоящ адрес, а при необходимост и от Данъчни служби в други населени места; служебни бележки за годишните доходи от трудово или служебно правоотношение за предходната година, а при наличие на други доходи - копия от подадените данъчни декларации; копия от договори за наем, когато лицето и членовете на неговото семейство (домакинство) живеят на свободно договаряне и копие от решение на ТЕЛК, ако има такова.

(4) Когато е декларирано имущество по чл. 5, ал. 2, т. 6, към заявлението се прилагат документи за застрахователна стойност на МПС, селскостопански машини и други и пазарни оценки, определени от лицензирани експерт-оценители.

(5) Декларацията по ал. 2 се подписва от всички пълнолетни членове на семейството (домакинството) пред служител на общинската администрация или пред нотариус.

(6) Общинската администрация не може да откаже приемане на заявление и декларация.

Чл. 7. (1) Стойността на притежаваното имущество по чл. 5, ал. 2, т. 6 се определя, както следва:

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

2. за земеделските земи, за фабрики и други обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета, гаражи, за акции, котиран на фондовата борса, за дялово участие в търговски дружества - по пазарни цени, определени от лицензирани експерт-оценители;

Чл. 8. (1) Семействата (домакинствата), които отговарят на условията по чл. 5, се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. семейства (домакинства), които следва да освободят заеманите от тях жилища, собствеността върху които е възстановена по Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти и по други закони за възстановяване на собствеността;

2. незаемащи жилищна площ и ползвачи не по-малко от година за жилища нежилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и други;

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

4. живеещи въз основа на свободно договаряне;

5. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл. 17.

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

1. самотни родители на непълнолетни деца;

2. семейства с повече от две деца;

3. семейства с две деца;

4. лица с трайно намалена работоспособност над 71 % или дете с намалена способност за социална адаптация 50 и над 50%;

5. семейства с едно дете;

6. картотекирани по-дълго време;

7. млади семейства;

Чл. 9. В общинската администрация се съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл. 5.

Чл. 10. (1) Кметът на общината назначава комисия за картотекиране на заявителите, в която се включват служители от общинската администрация.

(2) Комисията по ал. 1 разглежда в едногодишен срок заявленията за картотекиране, комплектовани съгласно чл. 6, взема решение за включване или отказ за включване в картотеката и определя степента на жилищната нужда по групи съгласно чл. 8.

(3) Решението на комисията по ал. 2 се оформя в протокол, в който се посочват мотивите и правното основание за включване или отказ за включване в картотеката.

(4) Въз основа на представения протокол кметът на общината издава заповед, с която определя или отказва да определи група за жилищна нужда.

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

Чл. 11. (1) Включените в картотеката лица са длъжни:

1. да подават декларация по чл. 6, ежегодно до 31 декември;

2. при промяна на обстоятелствата по чл. 5 да уведомят в едномесечен срок писмено общинската администрация чрез попълване на нова декларация, придружена с необходимите документи;

3. да уведомят писмено общинската администрация в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж, че започват индивидуално или групово жилищно строителство или са включени в жилищно-строителни кооперации;

4. да уведомят писмено общинската администрация в едномесечен срок, че са настанени в жилище, собственост на ведомство или търговско дружество.

Чл. 12. Остават в картотеката:

1. лицата на срочна военна служба;
2. временно настанените в резервно жилище;
3. учащите в друго населено място или извън страната за срока на обучение;
4. работещите в друго населено място или извън страната за срок до една година;

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

1. неотговарящите на някое от условията по чл. 5;
2. започналите индивидуално или групово жилищно строителство;
3. включените в жилищно-строителни кооперации, чието строителство е започнало;
4. настанените в жилище, собственост на държавата, общината, ведомство или търговско дружество, което отговаря на нормите за жилищно настаняване по чл. 17;
5. лица, декларирали неверни данни относно обстоятелствата по чл. 6, ал. 2, т. 1, 2, 3, 4, 5 и 7 - за срок от 5 години;

(2) Изключването от картотеката се извършва въз основа на решение на комисията по чл. 10.

(3) Протоколът с решението се връчва и обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

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.

Раздел втори

Годишен списък на картотекираните, които ще бъдат настанени под наем

Чл. 15. (1) Комисията по чл. 10 разглежда постъпилите до 10 март на предходната година декларации по чл. 6 и се произнася с решение в случаите, когато има нови обстоятелства, които налагат промяна на групата или изваждане от картотеката.

(2) Комисията по чл. 10 изготвя проект на годишен списък на картотекираните през предходната година семейства (домакинства), които се предвижда да бъдат настанени под наем, при спазване на установената поредност по групи. В проекта на годишен списък се посочват данни за входящ номер на картотечната преписка и три имена на картотекираното лице.

(3) В проекта за годишен списък не се включват семейства (домакинства), които не са подали декларации в срока по чл. 11, ал. 1, т. 1.

(4) Проектно-списъкът, в който са заличени данните за имената на картотекираните лица, се обявява до 31 март на информационно табло в общинската администрация и на официалната интернет страница. В 14-дневен срок от датата на обявяване заинтересованите лица могат да правят възражения по списъка до кмета на общината.

Чл. 16. Кметът на общината разглежда постъпилите възражения и утвърждава окончателния списък до 20 април на текущата година. Окончателният списък, в който

са заличени данните за имената на лица с установени жилищни нужди, се обявява до 20 април на текущата година на информационно табло в общинската администрация и на официалната интернет страница.

Раздел трети

Настаняване под наем в общински жилища

Чл. 17. (1) Определят се следните норми за настаняване в общински жилища:

1. на едночленно семейство - до 25 кв. м. жилищна площ;
2. на двучленно семейство - до 40 кв. м. жилищна площ;
3. на тричленно семейство - до 55 кв. м. жилищна площ;
4. на четиричленно семейство - до 70 кв. м. жилищна площ;

5. на семейство с 5 и повече членове - до 15 кв. м жилищна площ в повече за следващите членове.

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

(3) При настаняване на домакинство жилищната площ се определя като сбор от площите, необходими за всяко едно от семействата.

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

1. когато член от семейството (домакинството) страда от болест, която налага изолация или се нуждае от помощта на друго лице съгласно експертно решение на ТЕЛЖ;

2. на семейство, с което са живели непрекъснато в едно домакинство в продължение на 2 и повече години и продължават да живеят пълнолетни низходящи и възходящи, които не притежават жилище или вила в страната.

3. за хабилитирани научни работници, които не притежават кабинет или ателие за упражняване на научни и творчески дейности.

4. на млади семейства

(5) Когато жилището надвишава нормите по предходните алинеи, за жилищната площ над тези норми до 5 кв. м се заплаща удвоен размер на наема, а за площ над 5 кв. м се заплаща пазарна наемна цена, определена от лицензиран оценител, до пренастаняването на наемателите.

Чл. 18. Кметът на общината утвърждава разпределението на общинските жилища за настаняване на семействата (домакинствата), включени в окончателния списък по чл. 16.

Чл. 19. (1) Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината, в която се посочват:

1. трите имена и единен граждански номер на титуляра по настанителна заповед;

2. броя на членовете на семейството (домакинството) на настанения, техните имена и родствени връзки,

3. вида и местонахождението на жилището;

4. срока за настаняване;

5. наемната цена и срока за нейното заплащане.

(2) Срокът за настаняване не може да бъде по-дълъг от три години.

(3) Преди издаване на настанителната заповед семействата (домакинствата) подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 5.

Чл. 20. (1) Заповедта за настаняване се издава за свободни жилища, като за новопостроените жилища следва да е издадено разрешение за ползване по установения ред.

(2) В едно жилище се настанява само едно семейство (домакинство). По изключение, две семейства без родствена връзка могат да бъдат настанени в едно жилище с тяхно писмено съгласие.

(3) Заповедта има действие за всички членове от семейството (домакинството) на титуляра на настанителната заповед.

(4) Когато член от семейството (домакинството) страда от болест и се нуждае от помощта на друго лице съгласно експертно решение на ТЕЛК, за което е предоставена допълнителна жилищна площ, тези обстоятелства се посочват в мотивите на заповедта за настаняване.

(5) Заповедта се съобщава на адресатите и подлежи на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(6) Ако настаненото семейство (домакинство) без основателни причини не заеме определеното жилище в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта за настаняване, като сключи договор за наем, и подпише приемо-предавателен протокол, кметът на общината я отменя. Заповедта за отмяна се съобщава на адресатите и подлежи на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл. 21. Семейства (домакинства), отказали без основателни причини да приемат предложените им жилища, отпадат от окончателния списък по чл. 16 за съответната година. Предложение за настаняване се отправя на следващия картотекиран, след решение на комисията по чл. 10.

Чл. 22. (1) Въз основа на влязлата в сила настанителна заповед кметът на общината сключва писмен договор за наем, в който се определят: правата и задълженията на наемателя и наемодателя; наемната цена; срок; заплащане на консумативни разноски и такса смет; отговорността при неизпълнение; поддържането (текущи и основни ремонти); прекратителни условия и други условия по наемното правоотношение.

(2) Максималният срок на договорите за наем е три години.

(3) Договорът подлежи на вписване в Службата по вписванията, за сметка на наемателя.

(4) Предаването на общинското жилище се извършва с приемо-предавателен протокол

(5) Наемателите на общински жилища са длъжни да подават декларации за обстоятелствата по чл. 5, ежегодно до 31 декември.

Чл. 23. (1) При изменение на обстоятелствата, водещи до промяна на жилищните нужди, наемателите се пренастаняват в друго жилище, съответстващо на нормите по чл. 17.

(2) Когато поради намаляване броя на членовете на семейството (домакинството), жилището надвишава нормите за настаняване по чл. 17, в едномесечен, а в случай на смърт - в тримесечен срок, наемателите подават молба за пренастаняване в друго общинско жилище.

(3) Ако наемателите не направят искане в посочените в ал. 2 срокове, органът по настаняването издава настанителна заповед служебно. Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта, наемателите не заемат определеното им жилище, се издава заповед за прекратяване на наемното правоотношение за заеманото жилище.

Чл. 24. (1) Запазват се наемните правоотношения с лицата, които:

1. са на срочна военна служба;
2. учат в друго населено място или извън страната - за срока на обучението;
3. работят на територията на друга община или извън страната - за срок до една година;
4. са лишени от свобода, за срока на изтърпяване на наказанието, но не повече от шест месеца;

(2) В случаите по предходната алинея наемателите са длъжни да упълномощат свой представител, който да изпълнява задълженията им по наемното правоотношение.

Чл. 25. (1) Наемателите на общински жилища, предназначени за настаняване под наем, могат да се заменят доброволно. Замяната се извършва със заповед на кмета на общината по молба на наемателите.

(2) Не се допуска принудително изпълнение на заповед за замяна.

Чл. 26. Свободни общински жилища, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл.5, могат да се отдават под наем за срок до три години по пазарни цени чрез публичен търг, след решение на Общински съвет – Елин Пелин.

Чл. 27. (1) Наематели в общински жилища в сгради в режим на етажна собственост имат правата и задълженията на обитатели по Закона за управление на етажната собственост.

(2) Наематели в сгради в режим на етажна собственост имат право да използват общите части на сградата, според тяхното предназначение и да участват в управлението на етажната собственост със съвещателен глас.

(3) Наемателите на общински жилища в сгради в режим на етажна собственост, имат задълженията по чл. 6, ал. 1 от Закона за управление на етажната собственост с изключение на тези по чл. 6, ал. 1, т. 9.

Глава трета

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл. 28. (1) Резервните жилища са предназначени да осигурят временно жилищна площ, за срок не по-дълъг от 2 години, на лица:

1. чиито жилища са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии, или на други изключителни обстоятелства, или са застрашени от самосрутване;

2. в чийто семейства са налице остри социални или здравословни проблеми.

(2) Обстоятелствата по предходната алинея се установяват от кмета на кметство, съответно от кметския наместник, на съответната територия, който прави писмено мотивирано предложение до кмета на Община Елин Пелин, след изрично установяване, че лицата или членовете на семействата им не притежават годни за обитаване жилище или вила на територията на Община Елин Пелин.

(3) Настаняването се извършва по реда на чл. 19, ал. 1.

(4) Въз основа на влязлата в сила настанителна заповед кметът на общината сключва писмен договор за наем, в който се определят: правата и задълженията на наемателя и наемодателя; наемната цена; срок; заплащане на консумативни разноски и такса смет; отговорността при неизпълнение; поддържането (текущи и основни ремонти); прекратителни условия и други условия по наемното правоотношение.

Чл. 29. Контролът по настаняването и изземването на резервните жилища се осъществява от отдел „Общинска собственост“ на Община Елин Пелин.

Чл. 30. (1) С изтичане на срока на настаняване наемното правоотношение се прекратява и жилището се изземва със заповед на кмета на общината.

(2) Наемното правоотношение се прекратява при неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от два месеца по реда на чл. 32, ал. 1 и ал. 2.

Глава четвърта

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл. 31. (1) Ведомственият жилищен фонд се създава с решение на Общински съвет – Елин Пелин, с което се приемат и Правила и норми за настаняване във ведомствени жилища.

(2) Във ведомствените жилища могат да бъдат настанявани щатни служители с постоянно трудово или служебно правоотношение в общинската администрация.

(3) Право да кандидатстват за настаняване под наем във ведомствени жилища имат лицата по ал. 2, когато те и членовете на семействата им нямат друго жилище или вила на територията на Община Елин Пелин.

(4) Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината, въз основа на която се сключва писмен договор за наем, в който се определят: правата и задълженията на наемателя и наемодателя; наемната цена; срок; заплащане на консумативи разноски и такса смет; отговорността при неизпълнение; поддържането (текущи и основни ремонти); прекратителни условия и други условия по наемното правоотношение.

(5) Ведомствените жилища се изземват по реда на чл.65 от ЗОС със заповед на кмета на общината.

Глава пета

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИ ПРАВООТНОШЕНИЯ И ИЗЕМВАНЕ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 32. (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;

8. използване на жилището не по предназначение;

9. необитаване на жилището от семейството (домакинството) повече от 6 месеца, извън случаите по чл. 24.

(2) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на общината. В заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение и

срокът за освобождаване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

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

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

(5) Заповедта по ал. 2 може да се обжалва пред административния съд по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

Чл. 33. (1) Изземването на общински жилища, които се владеят или държат без основание, не се използват по предназначение или необходимостта от които е отпаднала, се извършва със заповед на кмета на общината.

(2) Заповедта за изземване се издава въз основа на констативен акт. В акта се посочват данни за: собствеността, физическото или юридическото лице, което владее или държи жилището, основанието за това, заповедта за прекратяване на наемното правоотношение или писмото, с което самонастанените лица са задължени в определен срок доброволно да освободят жилището, и за неизпълнението на това задължение.

(3) Заповедта за изземване се съобщава на адресатите по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(4) Заповедта за изземване се изпълнява по административен ред със съдействието на полицията.

(5) Заповедта за изземване подлежи на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

(6) При принудително изземване на общинско жилище в отсъствие на обитателите му, служителите изготвят приемо-предавателен протокол в два екземпляра на завареното имущество, който се подписва от съставителя, представител на полицията и двама свидетели. Единият екземпляр от приемо-предавателния протокол е предназначен за адресатите на заповедта.

(7) Кметът на общината определя подходящи помещения за съхранението на вещите и осигурява транспортирането им. Вещите се съхраняват за срок до един месец, след което общинската администрация не носи отговорност за тях. Разходите за съхранение и транспортиране са за сметка на лицата.

(8) След изтичане на срока по ал. 7 вещите се продават чрез публичен търг с явно наддаване. От набраните средства се покриват разходите по транспортирането и съхраняването на вещите, неплатен наем и други задължения към общината.

(9) Вещите непотърсени в срока по ал. 7 и незакупени след проведения публичен търг се бракуват с протокол – опис.

(10) В случай, че след проведен търг по ал. 8 набраните средства надхвърлят разходите, неплатените наеми и други задължения към общината, собственикът може да подаде писмено искане при общината за получаване на тези суми. Получаването става след покриване на всички задължения към общината и по банкова сметка, изрично посочена в писменото искане, подадено от собственика.

Глава шеста

ПРОДАЖБА И ЗАМЯНА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 34. Продажбата на общински жилища се извършва след решение на Общински

съвет – Елин Пелин.

Чл. 35. Общински съвет – Елин Пелин определя:

1. жилищата, които се продават на наемателите, настанени в тях по административен ред;
2. жилищата, които се продават на наематели, правоимащи по ЗУЖВГМЖСВ;
3. свободните общински жилища, които се продават чрез публичен търг.

Чл. 36. (1) Не могат да се продават:

1. резервните общински жилища;
2. общински жилища в сгради общинска собственост, чието основно предназначение е да задоволяват административни, стопански, културни, образователни и търговски нужди;
3. общински жилища в сгради върху терени, които подлежат на принудително отчуждаване по реда на Глава трета на Закона за общинската собственост;
4. общински жилища, освидетелствани по реда на чл. 195 от Закона за устройство на територията;
5. общински жилища, за които има изрично решение на общинския съвет.

(2) Не могат да се продават общински жилища, в които са настанени две или повече семейства, които не представляват домакинство.

Чл. 37. (1) Наемател на общинско жилище може да го закупи, ако са налице следните условия:

1. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно тази Наредба;
2. да е наемател на общинско жилище не по-малко от пет години без прекъсване;
3. да не е нарушавал условията по договора за наем.

(2) Наемател на ведомствено жилище може да го закупи, ако е работил непрекъснато на щатна длъжност в общинската администрация не по-малко от десет години.

(3) Наемател на общинско жилище, правоимащ по ЗУЖВГМЖСВ, или наемател, настанен като осъден по чл.7 от ЗВСОНИ, може да закупи жилището, без да отговаря на условието по точка 2 на ал. 1.

(4) Жилищата, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство, при писмено съгласие помежду им, могат да се продават на едно от семействата или в съсобственост.

Чл. 38. За закупуване на общинско жилище наемателят подава заявление и декларация по чл. 6 до кмета на общината.

Чл. 39. (1) Кметът на общината назначава комисия, която проучва наличието или липсата на условията по чл. 36 и чл. 37, ал. 1, 3 и 4.

(2) При отрицателно решение на комисията, кметът на общината прекратява образуваната преписка и уведомява писмено заявителите.

Чл. 41. Въз основа на положително решение на комисията кметът на общината внася доклад в общинския съвет за определяне жилищата за продажба.

Чл. 42. Преписките за продажба на жилищата по чл. 35, т. 1 се окомплектоват най-малко със следните документи:

1. заявление по чл. 38 и декларация по чл. 6;
2. настанителна заповед и договор за наем;
3. акт за общинска собственост, вписан в Службата по вписванията;
4. становище относно изпълнение на задълженията по договора за наем;
5. данъчна оценка;
6. пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС

Чл. 43. Преписките за продажба на жилищата по чл. 35, т. 2 се окомплектоват най-малко със следните документи:

1. заявление по чл. 38 и декларация по чл. 6;
2. настанителна заповед и договор за наем;
3. акт за общинска собственост, вписан в Службата по вписванията;
4. оценителен протокол;
5. данъчна оценка;
6. пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС.

Чл. 44. (1) Преписките за продажба на жилищата по чл. 35, т. 3 се окомплектоват най-малко със следните документи:

1. акт за общинска собственост, вписан в Службата по вписванията;
2. данъчна оценка;
3. пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС.

Чл. 45. (1) Въз основа на решението на общинския съвет кметът на общината издава заповед и сключва договор за продажба.

(2) Заповедта се издава в двумесечен срок от решението на общинския съвет и се връчва на купувача по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(3) В заповедта по ал. 2 се посочват всички плащания, които следва да се извършат от купувача в тримесечен срок от връчването ѝ, но не по-късно от шест месеца от нейното издаване.

(4) Договорът за продажба се сключва от кмета на общината в едномесечен срок след плащане на посочените в заповедта суми, и представяне на платежни документи и доказателства за платен наем.

(5) При неплащане в указания срок преписката за продажба се прекратява.

Чл. 46. Замяна на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти - собственост на държавата на физически или юридически лица, се извършва от кмета на общината след решение на общинския съвет при условията и по реда на чл. 40 от ЗОС, освен в случаите по чл. 49, ал. 2 от ЗОС.

Чл. 47. Не се допуска замяна на общински жилища с нежилищни имоти.

Чл. 48. Заявлението за замяна се подава до кмета на общината и трябва да съдържа мотиви. Към заявлението се прилагат копия от документи, удостоверяващи правото на собственост на заявителя, и декларация за семейно положение и имотно състояние.

Чл. 49. Преписката се комплектува със становище от общинска администрация, копие от акт за общинска собственост, вписан в Службата по вписванията, и се внася с

доклад в общинския съвет.

Чл. 50. Въз основа на решението на общинския съвет кметът на общината издава заповед и сключва договор за замяна по реда и в сроковете по чл. 45.

Чл. 51. Договорите, с които се извършва продажба или замяна на общински жилища, се вписват от купувачите (заменителите) за тяхна сметка в Службата по вписванията.

Глава седма

НАЕМНИ И ПРОДАЖНИ ЦЕНИ

Чл. 52. Наемната цена за общинските жилища се определя с решение на Общински съвет – Елин Пелин за 1 кв. м. полезна площ съобразно местонахождението на жилищната сграда, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина, преобладаващото изложение и благоустройственото му съоръжаване, качествата на околната среда и други.

Чл. 53. Месечната наемна цена за площта, ползвана общо от двама или повече наематели - членове на различни семейства, които не представляват домакинство, се разпределя помежду им пропорционално на броя на членовете на семействата.

Чл. 54. Продажбата на общинските жилища се извършва по пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител по реда на чл. 41, ал. 2 от ЗОС, на цена, не по-ниска от данъчната им оценка.

Глава осма

АДМИНИСТРАТИВНО-НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 55. Лицата, които повреждат общински жилища, когато деянието не съставлява престъпление по Наказателния кодекс на Република България, се наказват по тази наредба, независимо от имуществената отговорност за причинените вреди.

Чл. 56. За нарушение на тази наредба се налага административно наказание - глоба в размер на 500,00 лева, освен ако със закон не е предвидено друго.

Чл. 57. Актовете за установяване на нарушенията се съставят от длъжностни лица, назначени от кмета на общината.

Чл. 58. Наказателните постановления се издават от кмета на общината или негов заместник.

Чл. 59. Административно-наказателното производство за нарушенията се извършва по реда на ЗАНН.

Глава девета

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. По смисъла на тази наредба:

1. „Семейство“ са:

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.

2. „Домакинство“ са съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братята и сестрите, които не са встъпили в брак.

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. „Млади семейства“ по смисъла на глава втора са семействата, в които съпрузите не са навършили 35 години към датата на решението на комисията по чл. 8, ал.1 на тази наредба.

5. „Имущество“ са налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни или вилни имоти, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, извън тези по т.т. 2, 3 и 4 на чл. 5, ателиета, гаражи и други основни и оборотни фондове.

6. „Консумативни разноски“ са ел. енергия, вода, телефон, топлоенергия, такса битови отпадъци и други такива свързани с обитаването на жилището.

7. „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.

8. „Полезна площ на жилището“ е сумарната площ на всички помещения в него, мерена по вътрешните зидарски очертания на стените, и цялата площ на балкони, лоджии, веранди и тераси, с изключение на площта, заета от ограждащите и разпределителните стени на жилището, и площта на складовите помещения - мазе, барака или таван.

Глава десета

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 2. Тази Наредба се приема на основание чл.45а и чл.47 от ЗОС.

§ 3. Настоящата наредба е приета на основание чл.21, ал.2 от ЗМСМА с Решение № 291 на Общински съвет – Елин Пелин по Протокол № 16 от 26.11.2020г. и влиза в сила в деня, следващ публикуването ѝ на официалната електронна страница на Община Елин Пелин.

Председател
на Общински съвет-Елин Пелин
Николай Плещов