

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ НА ОБЩИНА ЕЛИН ПЕЛИН

Н А Р Е Д Б А

за

**условията и реда за установяване на жилищни нужди, за
настаняване под наем и разпореждане с жилищната собственост**

на

Община Елин Пелин

Н А Р Е Д Б А

за

условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под
наем и разпореждане с жилищната собственост

на

Община Елин Пелин

**РЕДАКЦИЯ С АКТУАЛИЗИРАНИ СТРАНИЦИ 2, 7, 10, 13, 14 и 16 /след
направена извадка от Решение №593 по Протокол №21/31.03.2005г. на
Общински съвет-Елин Пелин/ във връзка с Решение №589/23.04.2019г.,
влязло в сила на 22.05.2019г. на АССО по дело №71/2019г.**

ГЛАВА ПЪРВА ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1 /1/ Настоящата наредба определя реда и условията за управлението и разпореждането с общинския жилищен фонд.

/2/ Общинският жилищен фонд включва общинските жилища и незастроените общински парцели, предназначени по предвижданията на устройствените планове за индивидуално или групово жилищно или вилно строителство.

Чл.2 /1/ Управлението и разпореждането с общинския жилищен фонд се осъществява от Кмета на Общината в съответствие с разпоредбите на настоящата Наредба и конкретните решения на Общинския съвет.

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

/3/ Кметовете на кметства и кметски наместници контролират дейностите по ал. 1 на територията на съответните населени места.

Чл.3 /1/ Управлението на общинските жилищни имоти се осъществява от Кмета на Общината, чрез отдел "Общинска собственост", който:

1.1. Организира регистрирането и отчета на жилищата;

1.2. Проучва постъпилите искания за настаняване в общински жилища и предлага на Кмета на Общината проекти за решения за предоставянето им;

1.3. Упражнява методическо ръководство и контрол по управлението на общинските жилища;

1.4. Проучва и обосновава потребността от резервни и ведомствени жилища по вид и брой. Когато установи, че наличните резервни и ведомствени жилища надвишават потребностите, предлага на Кмета на Община Елин Пелин промяна на предназначението им

от ОбС. Когато наличните жилища са недостатъчни, предлага на Кмета на Общината да се осигуряват допълнителни такива;

1.5. Прави предложения до Кмета на Община Елин Пелин за изваждане на самоволно настанили се лица или такива, на които основанието за настаняване е отпаднало.

Чл.4 /1/ Жилищната собственост на Общината по своето предназначение са:

- 1.1. жилища за отдаване под наем,
- 1.2. резервни жилища,
- 1.3. ведомствени жилища,
- 1.4. жилища за продажба.

/2/ Ежегодно, в срок до 31 март, 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, през текущата година Общинският съвет може да извършва промени в списъка по предложение на Кмета на Общината.

ГЛАВА ВТОРА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД

РАЗДЕЛ ПЪРВИ ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ.

Чл.5 /1/ В общинските жилища за отдаване под наем се настаняват нуждаещите се от жилище граждани, определени в чл. 43 от Закона за общинската собственост.

/2/ Жилищните нужди се установяват по реда на настоящата Наредба, установен в глава II, раздел *Установяване на жилищни нужди*.

Чл.6 /1/ Жилища за отдаване под наем са новопостроените и наличните свободни жилища, определени с решението на Общинския съвет по чл. 3, т. 1.

/2/ Не се допуска предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди, както и пренаемане на общински жилища.

Чл.7 Не се настаняват в общински жилища граждани или членове на техните семейства, които:

1. са самонастанили се в общински жилища и от момента на освобождаването на жилището не са изтекли пет години,

2. притежават на територията на Общината годен за постоянно обитаване жилищен или вилен имот.

Чл.8 /1/ Установяват се следните норми за настаняване в общински жилища:

- 1.1. за едночленно – 25 кв.м. жилищна площ
- 1.2. двучленно семейство - 40 кв.м. жилищна площ
- 1.3. за тричленно и четиричленно семейство – 55кв.м. жилищна площ,
- 1.4. за семейства с пет или повече членове – до 15 кв.м. жилищна площ в повече за следващите членове.

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

/2/ Право за настаняване в по - голямо жилище, над установените в ал.1 норми, имат семейства, в които има членове със заболявания, посочени в списък на Министерство на здравеопазването. Правото се доказва с документ, издаден от съответната лекарска комисия.

/3/ За задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна стая :

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

1.2. на млади семейства,

1.3. на семейство, с което са живели непрекъснато в едно домакинство в продължение на два или повече години и продължават да живеят пълнолетни низходящи или възходящи, които не притежават жилищен или вилен имот в страната.

Чл.9 /1/ В едно жилище се настанява само едно семейство.

/2/ Две или повече семейства могат да се настаняват по изключение в едно жилище само с тяхно изрично писмено съгласие.

Чл.10 /1/ Когато поради намаляване броя на членовете в семейството, същото не покрива нормите за настаняване, установени с настоящата Наредба в едномесечен, а в случай на смърт - в тримесечен срок наемателите подават молба за настаняване в друго общинско жилище.

/2/ Ако наемателите не подадат молба в посочените срокове пренастаняването се извършва служебно.

/3/ Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта по ал. 2 наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта се отменя, а наемното правоотношение за заеманото жилище се прекратява.

/4/ За заеманата наднормена жилищна площ за всеки допълнителен квадратен метър се заплаща в двоен размер наемната цена.

Чл.11 /1/ Настаняването под наем се извършва със заповед на Кмета на Общината.

/2/ В заповедта се посочват:

1.1. прите имената, единния граждански номер на настаненото лице,

1.2. броя на членовете на семейството на настанения, техните имена и родствената връзка,

1.3. вида и местонахождението на жилището,

1.4. срока за настаняване,

1.5. наемната цена и срока, до който същата се заплаща.

/3/ Заповедта за настаняване се отнася за всички членове на семейството на настанения.

/4/ Преди издаване на заповедта членовете на семейството подават декларация за семейно и имотно състояние.

/5/ Заповедта се връчва на настанения срещу подпис.

Чл.12 /1/ След влизане в сила на заповедта по чл. 10, ал. 1 се сключва наемен договор с настаненото лице.

/2/ Наемният договор се сключва при условията на Закона за задълженията и договорите и има минимум следните реквизити:

1.1. страни,

1.2. подробно описание на предоставения под наем имот - общинско жилище,

1.3. срока, за който се предоставя жилището,

1.4. наемната цена, която се дължи; в какви срокове,

1.5. санкции и неустойки за недобросъвестно ползване на имота,

1.6. прекратителни условия,

/3/ предаването на общинското жилище се извършва с приемно - предавателен протокол.

/4/ Ако в едномесечен срок от влизане в сила на настанителната заповед не се сключи наемен договор и жилището не се заеме, заповедта се обезсилва, без да е необходимо издаването на друг административен акт.

Чл.13 /1/ Не се допуска отдаване под наем на свободни общински жилища определени от ОбС за продажба;

/2/ Не се допуска пренаемане на общински жилища

Чл.14 /1/ Преместване на наематели на едно общинско жилище в друго свободно общинско жилище се допуска по тяхна молба със съгласието на кмета на кметството или от кметския заместник.

/2/ Настанителната заповед се издава от Кмета на Общината.

Чл.15 /1/ Когато на територията на общината няма граждани, отговарящи на условията за настаняване под наем, свободните наемни жилища могат да се отдават под наем за срок до 3 години по пазарни цени чрез провеждане на търг по реда на Наредба №4 на ОбС – Елин Пелин, след решение и въз основа на начална цена определена от Общинския съвет.

/2/ На основание резултатите от търга кметът на общината сключва договор, с който се определят: жилището, срока на договора, наемателя, размера и начина на плащане на наемната цена, условията за прекратяване на договора, както и други условия договорени от страните.

РАЗДЕЛ ВТОРИ УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл.16 /1/ Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл.43 от Закона за общинската собственост имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1.1. не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване,

1.2. не притежават жилищен или вилен парцел за цялата страна.

1.3. не са прехвърляли имоти по т.1 и 2 на други лица след 13 март 1990г., с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на гържавата, общината или организация с идеална цел,

1.4. не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, облигации, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни, вилни имоти и парцели извън тези по т. 1 и 2, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и други основни и оборотни фондове и средства на обща стойност, по-голяма от 2/3 от цената, определена съобразно критериите, установени в глава III, *раздел Критерии за образуване на продажни цени на жилищата* от настоящата Наредба,

1.5. една четвърт от общия годишен доход на гражданите и техните семейства не може да покрие разхода за пазарната наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите му, съгласно нормите за жилищно задоволяване, определени с чл.8 ал.1 от настоящата Наредба,

1.6. имат адресна регистрация в населеното място,

1.7. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано поради недобросъвестно изпълнение на задълженията по наемния договор и стопанисването на общинския имот, освен ако са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището.

/2/ Обстоятелствата по ал. 1 т.1 - 5 се установяват с установяват с декларация на гражданите, а по т.6 и 7 - от комисия назначена от Кмета на Общината по реда на чл.20 ал.1.

Чл.17 /1/ Стойността на притежаваното имущество по чл.16 ал.1 т.4 се определя, както следва:

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

1.2. за земеделски земи - по Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи; за жилищни и вилни имоти извън тези по чл.16 ал.1 т.1 и 2 - съобразно критериите, установени в глава III *раздел Критерии за образуване на продажни цени на жилищата*,

1.3. за дялово участие в търговски дружества - в размер на 50 на сто от цената на придобиването,

1.4. за фабрики и други обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения - по оценки, извършени от лицензирани оценители,

1.5. за акции, котиран на фондовата борса - по пазарната им цена.

/2/ /изм., съгласно Реш.№589/23.04.2019г. по дело №71/2019г. на АССО, влязло в сила на 22.05.2019г./ Оценките на притежаваното недвижимо имущество по ал.1 се извършват от съответните служби на общинската администрация по местонахождение на имота.

/3/ В притежаваното имущество се включват и наличните парични средства, включително и тези по жилищно - спестовните влогове и дивидентите.

Чл.18 /1/ Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.16 се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1.1. граждани, които следва да освободят заеманите от тях жилища и помещения, собствеността върху които се възстановява по Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти и по други закони за възстановяване на собствеността;

1.2. незаемащи жилищна площ и ползвачи не по-малко от година за жилища не жилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.;

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

1.4. семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне;

1.5. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл.8 ал.1.

/2/ Заемането на помещенията по ал.1 т.1.2. и 1.3. е основание за еднократно установяване и степенуване на жилищната нужда на обитателите.

Повторното им обитаване от други наематели не поражда права за ново определяне на жилищната нужда.

/3/ При подреждане на лицата и семействата в една и съща група се дава предимство на:

1.1. семейства с две и повече деца;

1.2. самотни родители на непълнолетни деца;

1.3. семейства, в които един от членовете е с призната степен на инвалидност;

1.4. млади семейства;

1.5. семейства или лица, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия.

Чл. 19 /1/ В Общината се съставят и поддържат картотеки на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл.16.

/2/ Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на молба и декларация по образец, утвърден от Кмета на Общината, в които се посочват:

1.1. броят, трите имена, възрастта и продължителността на адресната регистрация на членовете на семейството;

1.2. жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на молбата; вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), размера и собствеността на обитаваните помещения;

1.3. извършени сделки с недвижими имоти по чл.16 ал.1 т.1.3.;

1.4. притежаваното имущество по чл. 16 ал.1 т.1.4.;

1.5. общ годишен доход на членовете на семейството за предходната година, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, земеделски земи под аренда и др.;

1.6. данни за предишни вписвания в картотеките.

Чл. 20 /1/ Кметът на Общината назначава комисия за картотекиране на нуждаещите се граждани, в която се включват служители от общинската администрация, а при необходимост - и експерти /лекари, инженери, архитекти и др./

/2/ Кметът на Общината определя правила за работата на комисията.

/3/ Комисията по ал.1 разглежда в двумесечен срок подадените молби и декларации, вземат решение за включване или не включване на гражданите в картотеките и определят степента на жилищната нужда на отделните семейства (лицата) по групи и подгрупи съгласно чл.18.

/4/ Решението на комисията се съобщава и се обжалва по реда на Закона за административното производство.

Чл.21 Гражданинът остава картотекиран като нуждаещ се от жилище и когато:

1.1. е повикан на срочна военна служба;

1.2. учи в друго населено място или извън страната;

1.3. работи в друго населено място или извън страната.

Чл.22 /1/ Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни при промяна на данните по чл.18 ал.2 т.1.1. и 1.2. и на условията по чл.16, да уведомят в едномесечен срок писмено Общината чрез попълване на нова декларация.

/2/ Гражданите, които започват индивидуално или групово жилищно строителство или са включени в жилищностроителни кооперации, уведомяват писмено Общината в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж.

/3/ При предоставяне на ведомствено жилище или жилище на търговско дружество за настаняване или закупуване на картотекиран гражданин ведомството, съответно търговското дружество, уведомява в едномесечен срок Община.

Чл. 23 /1/ Изваждат се от картотеката:

1.1. придобилите имоти по чл.16 ал.1 т. 1.1. и 1.2.;

1.2. включените в строителството по чл. 22 ал.2;

1.3. настанените в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл.8 ал.1.

/2/ Гражданите, посочили неверни данни или не съобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл.16 ал.1, чл.18, чл.20 ал.2 т.1.1., 1.2. и 1.6. и чл.19 ал.2 носят отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от 2 години.

/3/ Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.20 ал.1. Решението се съобщава и се обжалва по реда на Закона за административното производство.
Чл.24 Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общинската картотека до 5 години след изваждането им от картотеката.

Чл.25 /1/ Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се актуализира всяка година. Тя не се променя в течение на годината освен при условията на чл.19 ал.1 и служебно от комисията по чл.20 с протокол.

/2/ Въз основа на определената към 31 декември на предходната година поредност по групи и подгрупи, броя и вида на жилищата, които ще се разпределят през годината, комисията по чл.20 изготвя проект на годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

/3/ При изготвяне на списъка по ал.2 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.

/4/ Проектосписъкът по ал.2 се обявява до 20 януари на информационното табло в Общината. В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка.

/5/ Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от Кмета на Общината.

Чл.26 /1/ Жилищата за настаняване на гражданите, включени в списъка по чл.25, ал.2 се определят по нормите за жилищно задоволяване, установени в чл.8 ал.1.

/2/ Настаняването на гражданите от списъците по чл.25 ал.2 продължава и след приключване на календарната година до утвърждаването на нови списъци за следващата година.

/3/ Гражданите, включени в списъците от предходната година и не получили жилища, се включват в началото на списъка през текущата година при спазване на установената поредност, освен ако има промяна на условията по чл.16, на групите по чл.18 и на данните по чл.19.

Чл.27 /1/ Гражданите, настанени под наем в жилища по чл.43 от Закона за общинската собственост, представят ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл.16 ал.1, чл.18 и 19.

/2/ При изменение на данните и условията по чл.18 и 19, водещо до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл.8 ал.1, наемателите се пренастаняват в други жилища

РАЗДЕЛ ТРЕТИ

РЕЗЕРВНИ ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА. РЕД И УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ

Чл.28 /1/ Резервните жилища са предназначени да осигурят временно жилищна площ за срок, не по-дълъг от две години, на граждани:

1.1. чиито жилища са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия или на други изключителни обстоятелства;

1.2. в чиито семейства са налице остри социални или здравословни проблеми.

/2/ /отм., съгласно Реш.№589/23.04.2019г. по дело №71/2019г. на АССО, влязло в сила на 22.05.2019г./

Чл.29 /1/Обстоятелствата и жилищната нужда по чл.28 ал.1 т.1.1. се установяват от комисия 6 състав:

1.1. Председател: Секретаря на общината;

1.2. Членове: началник отдел "ОС", експерти от отдели - "Правен", от отдел "УТ" и "Гражданска защита", кмет на населеното място или кметски наместник, ако са засегнати граждани на общината, живеещи извън гр.Елин Пелин, както и привлечени външни експерти в зависимост от конкретния случай.

1.3. Персоналният състав на комисията се определя със заповед на Кмета на Общината и той е постоянен до издаването на нова заповед.

/2/ При настъпване на обстоятелство по чл.28 ал.1 т.1.1., комисията се свиква в срок от 24 часа от нейния председател, а при негово отсъствие от който и да е неин член.

/3/ Комисията извършва оглед на място, ползва констатациите на специализирани органи и в срок от 24 часа, след събирането на всичките и необходими данни, изготвя предложение до кмета на общината за настаняване на нуждаещите се в конкретно жилище.

Чл.30 /1/ Обстоятелствата и жилищната нужда по чл.28 ал.1 т.1.2. се установяват от комисията по чл.29 ал.1.

/2/ Комисията изготвя констативен протокол, който се предоставя заедно с предложение до Кмета на Общината за настаняване на нуждаещите се в конкретно жилище.

Чл.31 /1/ Резервният общински фонд задължително разполага по всяко време с минимум две незаети, самостоятелни жилища 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/ При форсмажорни обстоятелства при настаняването в резервни жилища могат да не се спазват нормите за жилищна заетост, установени с тази Наредба.

/4/ 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 ЧЕТВЪРТИ **ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА.** **РЕД И УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ В ТЯХ.**

Чл.32 /1/ Общинските ведомствени жилища са предназначени за временно настаняване, до прекратяването на трудовото или служебното правоотношение на щатни служители и работници в общинската администрация, които нямат годни за обитаване жилище или вила на територията на Община Елин Пелин и представляват дефицитни специалисти.

Чл.33 /1/ Настаняването във ведомствени жилища се извършва със Заповед на Кмета на общината, в която се определят: вида и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице, срока за настаняване, наемната цена и начина на плащането ѝ.

/2/ 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.34 Наемните правоотношения с настанените във ведомствено жилище се прекратяват с прекратяването на трудовите /служебните/ правоотношения на общинския служител.

Чл.35 Ведомствените жилища могат да бъдат закупувани, ако настанените в тях са работили непрекъснато на щатна длъжност в общинската администрация при условията на чл.48 ал.2 от Закона за общинската собственост.

Чл.36 /1/ По молба на наемателите отговарящи на условията на чл.35, Кметът на Общината прави предложение до ОбС за промяна предназначението от фонд "Ведомствен" във фонд "Продажби";

/2/ С решението по предходната алинея, Общинският съвет определя и продажната цена, съобразно оценка, извършена от лицензиран експерт – оценител.

Чл.37 /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/ Реда и начина за ползване на тези жилища се определя със заповед на Кмета на Общината.

ГЛАВА ТРЕТА РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ ОТ ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД

РАЗДЕЛ ПЪРВИ ОПРЕДЕЛЯНЕ НА КРИТЕРИИ ЗА ОБРАЗУВАНЕ НА ПРОДАЖНИ ЦЕНИ НА ЖИЛИЩАТА

Чл.38 Цените на общинските жилища се определят на базата на следните критерии:

- 1.1. местонахождение на жилищната сграда,
- 1.2. строителната система на изграждане на сградата,
- 1.3. степен на изграденост на инженерната инфраструктура,
- 1.4. степен на благоустроеност на района,
- 1.5. транспортни връзки,
- 1.6. амортизационния срок на сградата,
- 1.7. годините на експлоатация на сградата,
- 1.8. площта и обема на жилището и идеалните части към него,
- 1.9. наличие на складови и тавански помещения,
- 1.10. етаж, на който се намира жилището,
- 1.11. изложението на жилището,
- 1.12. физическото и техническото му състояние,
- 1.13. направените подобрения.

Чл.39 Цените на общинските жилища се определят от лицензиран оценител при съблюдаване на критериите в чл.38.

Чл.40 Общинските жилища, в които са настанени правоимащи да ги закупят наематели се оценяват по реда, определен в чл.39. Така определената цена не може да бъде по - ниска от дънъчната оценка на жилищата.

Чл.41 Свободните /изградени и новопостроени/ общински жилища се продават по пазарна оценка на цена не по - ниска от дънъчната оценка на жилището.

РАЗДЕЛ ВТОРИ ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.42 Общинският съвет определя:

1.1. Жилищата, които могат да се продават на наемателите, настанени в тях по административен ред;

1.2. Жилищата, които могат да се продават на спестители, правоимащи по ЗУЖВГМЖСВ, настанени в тях по административен ред;

1.3. Жилищата, които могат да се продават на правоимащи обезщетени с жилищни компенсаторни записи по реда на ЗОСОИ, настанени в тях по административен ред;

1.4. Жилищата, които могат да се продават на граждани, чиито имоти се предлага да бъдат отчуждавани по реда на глава III от ЗОС;

1.5. Жилищата, свободни от наематели и застроени вилни имоти, които могат да се продават на други физически или юридически лица.

Чл.43 Предложенията за решенията по предходния член се внасят от Кмета на Общината.

Чл.44 Не могат да се продават:

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

1.2. резервните жилища,

1.3. общински жилищни сгради, предвидени за премахване или освидетелствани по реда на Закона за устройство на територията,

1.4. жилища, за които има изрично решение на Общинския съвет.

Чл.45 /1/ Наемател на жилище по т.1.1. на чл.42 може да го закупи, ако са налице следните условия:

1.1. /отм., съгласно Реш.№589/23.04.2019г. по дело №71/2019г. на АССО, влязло в сила на 22.05.2019г./

1.2. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище съгласно настоящата Наредба;

1.3. да е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед, издадена в срок не по-малък от пет години преди продажбата;

1.4. да ползва общинско жилище, предназначено за продажба с решение на ОбС;

1.5. да е направил писмено искане за закупуване до Кмета на Община Елин Пелин;

1.6. да е бил настанен съгласно законовата уредба, действаща към датата на издаване на настанителната заповед

/2/ Жилищата, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство могат да се продадат на едно от семействата или в съсобственост.

/3/ Не могат да се продават жилища, в които са настанени две или повече семейства, които не образуват домакинство.

Чл.46 Жилищата, предназначени за продажба на правоимащи по ЗУЖВГМЖСВ, се продават от кмета на общината, съобразно поредността им по списъка по чл.5, 6 и 7 от ППЗУЖВГМЖСВ.

Чл.47 Продажбата на общински жилища се извършва по писмено искане на наемателите до Кмета на Общината. Към искането се прилагат настанителна заповед и декларация за семейно и имотно състояние.

Чл.48 Отдел "Общинска собственост" проучва дали са налице условията по чл.45.

Чл.49 /1/ В едномесечен срок от подаване на молбата от лицето се изготвя мотивирана докладна записка до Общинския съвет, както и оценка на жилището.

/2/ 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 на дължимите данъци, такси и други разноски

/3/ Срока по предходната алинея не тече, ако лицето не е уведомено по реда на Гражданския процесуален кодекс.

/4/ След плащане на сумите по ал.2 в посочения в заповедта срок, Кмета на Общината сключва договор за продажба. Договорът по ал. 2 подлежи на вписване.

/5/ /отм., съгласно Реш.№589/23.04.2019г. по дело №71/2019г. на АССО, влязло в сила на 22.05.2019г./

Чл.50 /1/ Жилищата, свободни от наематели могат да се продават след решение на Общинския съвет при условия и ред, определени с Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси за отдаване под наем и разпореждане и разпореждане с общинско имущество.

/2/ След провеждането на търга или конкурса се издава заповед за определяне на спечелил кандидат - купувач. Когато бъдат извършени всички плащания, предвидени в тръжната процедура и заповедта влезе в сила се сключва договор за продажба.

/3/ Договорът по ал.2 подлежи на вписване.

РАЗДЕЛ ТРЕТИ **ОБЩИНСКИ ТЕРЕНИ, ПРЕДНАЗНАЧЕНИ ЗА ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО**

Чл.51 /1/ Настоящият раздел определя специфични правила по отношение на разпореждането с общински застроени и не застроени терени, предназначени за жилищно строителство.

/2/ В случаите, когато не е предвидена специфична процедура се прилагат общите правила на разпореждане с общинска недвижима собственост, установени с Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост.

/3/ Ежегодно до 31 януари с решение на Общинския съвет се определят общинските парцели, предназначени за жилищно строителство, върху които Кметът на Общината може да изпълнява процедура по учредяване право на строеж съгласно предвиденията на подробните устройствени планове.

/4/ При възникнала необходимост списъкът на тези парцели може да се актуализира през цялата година с решение на Общинския съвет.

Чл.52 /1/ Правото на строеж на граждани с установени жилищни нужди може да се учреди без провеждане на търга или конкурс по цени, определени при условията на глава III, раздел I от настоящата Наредба.

/2/ Правото на строеж може да се учреди и на правоимащи по Закона за уреждане на жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищно - спестовни влогове или на жилищно - строителни кооперации, чийто член - кооператор са такива лица.

/3/ Сделката по предходните alineи се сключва при условията на Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, която касае учредяването на право на строеж.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

АДМИНИСТРАТИВНО - НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.53 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.54 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.55 Актовете за установяване на нарушения се съставят от длъжностни лица, определени от Кмета на Общината и от длъжностните лица от отдел " Общинска собственост "

Чл.56 За актовете, издадени от длъжностни лица на общинската администрация, наказателните постановления се издават от Кмета на Община.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

&1. Настоящата Наредба се издава на основание чл.45а от Закона за общинската собственост, и влиза в сила от деня на приемането ѝ с Решение № 593/31.03.2005г., по Протокол № 21 на Общински съвет – Елин Пелин.

&2. Тази наредба отменя всички решения, разпоредби и други актове на Общинския съвет, които ѝ противоречат.

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

§4. Наемните цени при заварените от настоящата наредба наемни правоотношения се предоговарят в съответствие с визираните в нея цени, считано от 01.04.2005г.

Приложение 1

Месечните наемни цени на общинските жилища

1. Определя основна наемна цена за 1 кв.м. полезна площ на жилищата за настаняване под наем в размер на **0,60** лв, без ДДС.
2. Диференцира размера на наемните цени на общински жилища, в които са настанени наематели по общия ред
 - 2.1. За семейства на пенсионери, получаващи минималния и под него размер на пенсията за осигурителен стаж и възраст - 50% от основната наемна цена;
 - 2.2. За семейства на инвалиди със загуба на работоспособността над 90%, с или без чужда помощ - 50% от основната наемна цена по т.1
 - 2.3. За самотни родители на непълнолетни деца - 50% от основната наемна цена по т.1
3. Диференцира размера на наемните цени на общинските жилища, в които са настанени наематели по чл.45 ал.1 т.1 и 2 от ЗОС.
 - 3.1. За граждани, жилищата на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване - 50% от основната наемна цена по т.1;
 - 3.2. За граждани, в семействата на които са налице остри социални и здравословни проблеми 50% от основната наемна цена по т.1
 - 3.3. За граждани настанени по реда на чл.45 ал.2 от ЗОС за времето през, което заемат съответната длъжност в общинската администрация - основната наемна цена по т.1
4. Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани по чл.43 и чл.45 от ЗОС се отдават под наем по пазарни цени, определени с решение на ОбС и след провеждане на търг или конкурс.

Протоколчик: /п/
/М.Андреева/

Председател ОбС: /п/
/Гр.Цветанов/

Зам.Председател ОбС: /п/
/д-р В.Паликова/

Актуализацията на страници: 2, 7, 10, 13, 14 и 16 е извършена въз основа на Решение №589/23.04.2019г., влязло в сила на 22.05.2019г. на АССО по дело №71/2019г./страниците са извадка от приложената Наредба към Решение №593 по Протокол №21/31.03.2005г. на Общински съвет-Елин Пелин.

ПРЕДСЕДАТЕЛ на ОбС-Елин Пелин:

/Николай Плещов/

