

ПРОЕКТ!

Съгласно чл. 26, ал. 4 от Закона за нормативните актове, в законоустановения срок от 30 дни – от 20.12.2018 г. до 20.01.2019 г., чрез настоящото публикуване за обществена консултация, предоставя възможност на заинтересованите страни да направят своите предложения и становища по проекта на Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 18 за условията и реда за установяване на жилищни нужди на граждани, за настаняване под наем и продажба на общински жилищни имоти на следния електронен адрес: kmet@kuklen.org, в деловодството на Община Куклен, гр. Куклен, ул. „Александър Стамболийски” № 43, ет. 1, или на Портала за обществени консултации;

Вносител: Христо Божинов – Заместник-кмет на Община Куклен;

НАРЕДБА № 18 ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ НА ГРАЖДАНИ, ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

ГЛАВА ПЪРВА ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1. С тази наредба се определят условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняването под наем и продажбата на общински жилища, в съответствие със Закона за общинската собственост и другите разпоредби на действащото законодателство.

Чл.2 Кметът на общината организира, ръководи и контролира управлението на общинските жилища и УПИ, предназначени за жилищно застрояване /наричани по-долу жилищни имоти/.

Чл.3.(1) В осъществяване на дейността си по чл. 2, кметът на общината се подпомага от комисия, назначена с негова заповед.

(2) Комисията определя вътрешните правила за организацията и дейността си, които се утвърждават от кмета на общината.

(3) Комисията прави предложения за дейностите по чл. 1 пред кмета на общината.

Чл.4. (1) Общинските жилищни имоти са:

1. Общински жилища.
2. УПИ-общинска собственост, предназначението на които по ПУП е за жилищно застрояване.

(2) 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.

(3) Разпределението на общинските жилища по смисъла на ал.1 се определя от Общинския съвет в срок до 31 март по предложение на кмета на общината. Промени в разпределението могат да се извършват съобразно потребностите в общината по реда на неговото приемане.

(4) Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се забранява, освен в случаите по чл.42, ал.4 от ЗОС, след промяна на предназначението им по реда на ЗУТ.

(5) УПИ – общинска собственост по своето предназначение са:

1. Незастроени УПИ предназначени за отстъпване право на строеж на граждани с установена жилищна нужда по реда на чл.5 от настоящата наредба;

2. Незастроени УПИ предназначени за продажба на граждани с установена жилищна нужда по реда на чл.5 от настоящата наредба, правоимащи по ЗУЖВГМЖСВ;

3. Незастроени УПИ предназначени за свободна продажба;

4. Незастроени УПИ, предвидени за жилищно застрояване чрез други начини.

(6) До 31.03 всяка календарна година Общински съвет по предложение на кмета одобрява списък на общинските жилищни имоти и определя разпределението им за отстъпване право на строеж и продажба.

ГЛАВА ВТОРА УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл.5. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл.4, ал.1, т.1 от настоящата наредба имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. (отм. с Решение № от Протокол №/.....г.)

2. не притежават в страната и в чужбина жилищни имоти, вили или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, и нямат учредено в тяхна полза право на строеж или право на ползване върху такива имоти на територията на цялата страна.

3. не притежават жилищен или вилен парцел в района на населеното място и в районите на населени места от 0, I и II функционален тип; парцели в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км от морската брегова ивица;

4. не са прехвърляли имоти по т.2 и т.3 на трети лица след 13 март 1990г. с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел и не са сключвали договор или не са прехвърляли собственост срещу задължение за издръжка и/или гледане и не са запазвали право да ползват жилищен имот пожизнено;

5. не притежават имущество на обща стойност по-голяма от 8 000 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 средства.

6. средномесечният доход на член от семейството, след облагане със съответните данъци за предходната година, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, земеделски земи под аренда и др., да е по-нисък или равен една и половина минимални заплати за страната.

7. Имат настоящ и постоянен адрес на територията на община Куклен, като към момента на картотекиране адресната им регистрация в гр.Куклен е без прекъсване за последните 6 години.

8. Не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано по чл.46, ал.1, т.1-5 и т.8 от ЗОС, освен ако са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището с изключение на случаите на чл.46., ал.1, т.1 от ЗОС – след издължаване на дължимите суми;

9. да нямат парични задължения към общината;

10. Не са живели или работили зад граница повече от 6 месеца, с изключение на случаите за лечение на заболяване;

13. Не обитават жилище, собственост на търговско дружество;

14. Обитават недостатъчна жилищна площ, съгласно нормите на чл.13 от тази наредба.

(2) За удостоверяване на съответната информация по ал.1, лицата са длъжни да представят следните документи:

- документ, удостоверяващ доходите на семейството за предходната календарна година;

- документ от Бюрото по труда „Родопи” - за регистрация като безработен;

- документ от Отдел ”Социално подпомагане” –Куклен, че лицето получава помощи по Закона за социално подпомагане /ЗСП/ и Правилника за неговото приложение, както и други документи, доказващи социално затрудненото положение;

- документ от Трудово експертна лекарска комисия /ТЕЛК/ - за определяне степента на нетрудоспособност;

- удостоверение за семейно положение;

- удостоверения от звено “Местни данъци” към съответните общини по постоянен, настоящ адрес и по месторождение - за притежаваните недвижими имоти, в случай че месторождението, постоянния и настояща адрес не съвпадат;

- удостоверения по постоянен, настоящ адрес и по месторождение от Агенция по вписванията за това, че не е притежавано или прехвърляно недвижимо имущество за последните 10 години;

- удостоверение от отдел “БДС” към МВР –гр.Пловдив- относно извършени задгранични пътувания за повече от шест месеца;

- нотариално заверен действащ договор за наем/ в случай, че се обитава наето жилище/ ;

- документ от ГРАО за постоянен/настоящ адрес;

- копие от трудова книжка.

(3) Стойността на притежаваното имущество по ал. 1, т. 5 се определя, както следва:

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

2. за земеделските земи – по данъчна оценка;

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

(4) В притежаваното имущество се включват и наличните парични средства, включително и тези по жилищноспестовните влогове.

Чл.6. (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.5, се подреждат в зависимост от степента на жилищните им нужди в следните групи:

т.1 I ГРУПА: Не заемащи жилищна площ и ползвачи за жилища не жилищни помещения, като бараки, изби и тавански помещения повече от една година;

т.2 II ГРУПА: Живеещи повече от две години в жилищни помещения-негодни за обитаване или застрашени от самосрутване, освидетелствани по реда на ЗУТ;

т.3 III ГРУПА: Семейства, ползвачи жилищна площ при условията на свободно договаряне и млади семейства;

т.4 IV ГРУПА: Семейства, заемащи повече от година недостатъчна жилищна площ по нормите на чл.13 и настанените в общински жилища от фонд "Резервен".

(2) Заемането на помещения по ал.1, т.1 и 2 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 семействата в една и съща група се дава предимство на:

1. Лица, израсли в домове за отглеждане и възпитание на деца, лишени от родителска грижа;

2. Семейства с две и повече непълнолетни деца;

3. Самотни родители на непълнолетни деца;

4. Семейства, в които един от членовете е с призната повече от 50% намалена работоспособност;

5. Семейства, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия.

(4) При невъзможност да бъде определена група жилищна нужда в случаите, когато не са налице хипотезите на чл.6, ал.1, т.1-4, на лицата се отказва картотекиране, макар същите формално да отговарят на условията на чл.5.

(5) При отказ за картотекиране по реда на ал.4, лицето има право да подаде нова молба за картотека само при промяна на жилищните условия.

Чл.7. (1) Ежегодно се съставя картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл.6, ал.1.

(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. 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; вписват се данни за вида /жилищни, нежилищни/, площта и собствеността на обитаваните помещения;

3. извършени сделки с недвижими имоти по чл.5, ал.1, т.2 и т.3;

4. притежаваното имущество по чл.5, ал.1, т.5;

5. общият брутен годишен доход на членовете на семейството за последната година, формиран от заплати, пенсии и социални помощи, както и допълнителни приходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, приходи от земеделски земи и др.;

6. данни за предишни вписвания в картотеките;

(3) Молби-декларации за настаняване под наем на нуждаещи се граждани се подават от 30.09. до 31.12. на текущата година в деловодството на Община Куклен, лично. В случай на физическа невъзможност, настъпила по здравословни причини, лицето

подава документи чрез пълномощник, с изрично нотариално заверено пълномощно, като неразделна част е и документ, издаден по надлежния ред от лечебно заведение. Молба-декларацията следва да бъде придружена с документите, посочени в чл.5, ал.2.

Чл.8. (1) Комисията по чл.3, ал.1 разглежда в срок до 20 януари подадените молби и декларации, взема решение за включване или невключване на гражданите в картотеката и определя степента на жилищните нужди на отделните семейства по групи и подгрупи съгласно чл.6.

(2) Проектосписъкът по ал.1 се обявява до 31 януари на определеното за целта място в общината. В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка до кмета на общината.

(3) Постъпилите възражения и искания се разглеждат в 30 дневен срок от кмета на общината, който се произнася с окончателно решение. Утвърденият от него списък се изнася на определеното за целта място в общината и може да се обжалва пред Общинския съвет в 7-дневен срок от утвърждаването му. Общинския съвет се произнася по жалбите на следващото си заседание, но не по – късно от 1 месец след изтичане на срока за обжалване и решението му е окончателно.

(4) Комисията по чл.3, ал.1 установява жилищната нужда на многогодишни жилищно-спестовни вложители, по смисъла на чл.2, ал.1, т.2 от ЗУЖВГМЖСВ.

(5) Комисията по чл.3, ал.1 изготвя списък на разпределението на незастроени УПИ, предназначени за отстъпване право на строеж и продажба.

Чл.9. (1) Картотекираните граждани са длъжни при промяна на данните по чл.7, ал.2 и на условията по чл.5, ал.1 да уведомят писмено общината в едномесечен срок чрез подаване на нова декларация.

(2) Гражданинът остава картотекиран като нуждаещ се от жилище и когато:

1. е повикан на срочна военна служба;
2. учи в друго населено място;
3. работи в друго населено място, находящо се на не повече от 50 км. от гр. Куклен;
4. е навършил пълнолетие и живее в общинско жилище заедно с родителите си, независимо дали е сам или е създал свое семейство.

Чл.10. (1) Изваждат се от картотеката:

1. (изм. с Решение № от Протокол №/.....г.) придобилите имоти по чл. 5, ал.1, т.2;
2. гражданите, които започват индивидуално жилищно строителство или са включени в жилищностроителни кооперации;
3. Граждани, които са картотекирани през предходната година и не са представили необходимите документи в указания срок;
4. Настанените в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл.13;
- 3.Променилите постоянния си адрес извън Община Куклен;
- 4.Отказалите да бъдат настанени в предложеното им жилище от общинския жилищен фонд, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл.13
- 5.Не изпълнили задълженията си по чл.9, ал.1.

(2) Гражданите, посочили неверни данни или необявили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл.5, ал.1, чл.6, ал.1, чл.7, ал.2 и чл.10, ал.1, т.2, носят отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от 5 години.

(3) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.3, ал.1. Решението се съобщава и се обжалва по реда на Закона за административното производство.

Чл.11. Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват до 5 години.

Чл.12. 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.9 и служебно от комисията по чл.3, ал.1 с протокол.

ГЛАВА ТРЕТА

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл.13.(1) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване при настаняване в общински жилища:

1. на едночленно семейство – до 20 кв.м. жилищна площ /боксолиера/;
2. на двучленно семейство – 30 кв.м. жилищна площ /едностаен апартамент/;
3. на тричленно семейство – до 40 кв.м. жилищна площ /двустаен апартамент/;
4. на четиричленно семейство – до 50 кв.м. жилищна площ /двустаен разширен или тристаен апартамент/;
5. на семейство с 5 и повече членове – до 60 кв.м. жилищна площ /тристаен разширен апартамент/;

(2) Настаняването в жилища с по-малка площ от определената в т.1 може да става само със съгласието на картотекираното семейство, изразено писмено.

(3) За задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна жилищна площ /стая/ до 15 кв.м. в следните случаи:

1. когато член от семейството страда от неизлечима болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърден от министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице;

2. на млади семейства;

3. на семейство, с което са живели непрекъснато в едно домакинство през последните две и повече години и продължават да живеят пълнолетни низходящи и възходящи, които не притежават жилищен или вилен имот в страната;

(4) Когато жилището надвишава нормите за жилищно задоволяване по предходните алинеи, за жилищната площ над тези норми се заплаща по-висока наемна цена в размер определен от Общинския съвет.

Чл.14. (1) В едно жилище се настанява само едно семейство.

(2) По изключение в едно жилище могат да се настаняват две или повече семейства с тяхно нотариално заверено съгласие и ако жилището е по-голямо от нормите по чл.13

Чл.15. Настаняването на картотекираните граждани продължава и след приключване на календарната година до утвърждаване на новия списък за следващата година.

Чл.16.(1) Преди издаване на настанителната заповед картотекираните граждани подават нова декларация за обстоятелствата по чл.5, чл.6, ал.1 и чл.7, ал.2. Настъпилите промени, ако има такива, се вземат предвид при настаняването.

(2) В жилищата за отдаване под наем не се допуска:

1. пренаемане на същите и предоставянето им за ползване на трети лица;

2. настаняване на граждани, ако те и членовете на семействата им са се самонастанявали в общински жилища и от момента на освобождаване на жилището не са изтекли 5 /пет/ години;

3. настаняване на граждани, с които наемните правоотношения са били прекратени, поради неизпълнение на задълженията по договора от страна на гражданите, освен ако са изтекли повече от 5 /пет/ години от освобождаване на жилището;

Чл.17.(1) Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината по предложение на комисията по чл.3, ал.1. В заповедта се посочват вида и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице, броя и членовете на семейството му, срока за настаняване, наемната цена и начина на плащането й.

(2) Заповедта има действие за всички членове на семейството.

(3) Заповедта се връчва по реда на ГПК и влиза в сила от деня на фактическото предаване на жилището.

(4) Ако настаненото лице в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта не заеме жилището, органът, издал заповедта може да я отмени.

Чл.18 (1) Въз основа на настанителната заповед кметът на общината сключва писмен договор за наем. Срока на договора за наем не може да бъде по-дълъг от 5 /пет/ години.

(2) При изтичане на срока на настаняване наемното правоотношение може да бъде продължено след решение на общинския съвет, ако наемателя отговаря на условията за настаняване под наем в общински жилище.

Чл.19.(1) Гражданите настанени под наем в общински жилища представят ежегодно в срок от 30.09. до 31.12. декларация за обстоятелствата по чл. 5 от настоящата наредба, както и документи за платен наем, ел.енергия, вода, топлоенергия и такса –смет, лично.

(2) При промяна на жилищната нужда, определена съгласно нормите за жилищно задоволяване по чл.13 на настаненото семейство може да бъде предоставено под наем друго жилище съобразно наличния жилищен фонд.

(3) Когато поради намаляване на броя на членовете на семейството същото не покрива нормите за настаняване, в едномесечен срок наемателите подават молба за настаняване в друго жилище, съобразно нормите по чл.13. В случай, че наемателите не направят искане в посочените срокове, органът по настаняване издава служебно настанителна заповед за жилище, отговарящо на нормите за настаняване. Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта се отменя, а наемното правоотношение за заеманото досега жилище се прекратява.

(4) Наемателите на общински жилища, предназначени за отдаване под наем, могат да предложат замяна по тяхна инициатива. Замяната се осъществява със заповед на кмета на общината, въз основа на подадена нотариално заверена молба, подписана от заинтересованите страни, след положително решение на комисията по чл. 3, ал.1 от настоящата наредба.

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

(6) Починалият титуляр на настанителната заповед може да бъде заменен по право като наемател от преживелия съпруг /съпруга/.

(7) Децата на титуляра имат право да го заместват в настанителната заповед до изтичане срока на договора за наем, 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 3 години от датата на настаняване на семейството на титуляра;

3. да са подали молба за картотекиране като крайнонуждаещи се в едногодишен срок от събитието по т.1;

4. след подаване на молбата по т.3 да имат определена степен на жилищната нужда.

(8) Подадената молба за картотека по предходната алинея дава право на лицето по ал.7 да заеме жилището до произнасяне на комисията по чл.3.

(9) След картотекирането му, лицето по ал.7 се настанява със заповед на кмета на общината, в същото жилище, в което е живяло досега.

Чл.20.(1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена или консумативните разноски за повече от 3 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 на грижата на добър стопанин при ползване на жилището;

5. прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица;

6. изтичане срока за настаняване;

7. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;

8. използване на жилището не по предназначение;

9. неползване на жилището от настаненото лице за повече от три месеца по неизвестни причини и до шест месеца по обективни причини.

(2) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на общината. В заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за опразване 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) Заповедта по ал.2 може да се обжалва пред Административния съд по реда на АПК. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпорежи друго.

(5) При смърт на самотен наемател, наемното правоотношение се прекратява, без да бъде издавана заповед на кмета на общината. Жилището се освобождава с предаване-приемане от близки на наемателя, не по-късно от 30 /тридесет/ дни след настъпване на събитието и не поражда права за ползване от други лица, свързани с покойния по някакъв начин..

Чл.21. Запазват се наемните правоотношения с лицата, които:

1. заемат изборна длъжност в органите на държавна власт или в органите на местно самоуправление в друго населено място;

2. са повикани на срочна военна служба;

3. са осъдени да изтърпят наказание "лишаване от свобода";

Чл.22.(1) Наемната цена за 1 кв.м. полезна площ на жилищата, собственост на Община Куклен се определя по тарифа, приета от Общински съвет .

(2) Ежегодно до 31 Март Общински съвет Куклен по предложение на Кмета на Общината определя основната наемна цена за 1 кв.м. полезна площ на общинските жилища.

(3) При промяна на основната наемна цена се преизчисляват месечните наемни цени на общинските жилища и се сключват анекси към основните договори за наем с дата първо число на месеца, следващ решението на Общински съвет.

(4) Парични задължения от наеми, възникнали поради наличие на остри социални или здравословни проблеми в семейството на наемателя, могат да бъдат разсрочвани по предложение на комисията по чл.3 от тази наредба..

Чл.23.(1) Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл.5, ал.1 и чл.6, ал.1 могат да се отдават под наем чрез търг по ред определен от Общински съвет, при първоначална тръжна цена не по-ниска от тази, определена с тарифата по чл.22, ал.1 .

(2) Въз основа на резултатите от търга кметът на общината или изрично упълномощено от него лице сключва договор за наем, чийто срок не може да бъде по-дълъг от три години.

(3) Срокът по ал.2 не може да бъде удължаван.

(4) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на общината, в която се посочва основанието за прекратяване и срокът за опразване, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл.24. (1) Във ведомствените жилища се настаняват временно - до прекратяване на трудовото или служебното им правоотношение щатни служители на общинската администрация, които имат не по - малко от две години трудов и/или служебен стаж в общинска администрация, когато те и членовете на семейството им не притежават друг жилищен или вилен имот на територията на общината. Броят, видът и местонахождението на ведомствените жилища се определя по реда на чл.4, ал.2 от тази наредба.

(2) Служителите, настанени под наем във ведомствени жилища, както и членовете на техните семейства, представят ежегодно до 31.12. на текущата година декларации за обстоятелствата по чл.24 от настоящата наредба.

(3) При условията на ал.1 във ведомствените жилища могат да бъдат настанявани и специалисти - граждани на други държави, работещи по международни програми, спогодби и проекти, по които общината е страна.

Чл.25.(1) Със заповед на кмета на общината се назначава комисия по настаняването в състав: секретар и членове служители от общинска администрация и общински съветници.

(2) Комисията има за задача да изготвя и прави мотивирани предложения за настаняване пред кмета на общината след преценка на условията по чл. 24.

Чл.26. Настаняването във ведомствени жилища се извършва със заповед на кмета на общината, въз основа на която се сключва договор за наем от кмета на общината или изрично упълномощено от него лице.

Чл.27. Наемната цена се определя по реда на чл.22 от настоящата наредба.

Чл.28. Наемните правоотношения с наемателите на ведомствени жилища се прекратяват по реда на чл.20.

ГЛАВА ПЕТА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл.29. (1) В резервните жилища се настаняват 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 други изключителни обстоятелства;

2. в чиито семейства са налице остри социални или здравословни проблеми;

(2) (изм. с Решение № от Протокол №/.....г.) Гражданите по ал.1 трябва да отговарят на условията на чл. 5, ал. 1, т. 2 и т. 6, като при разглеждането на молбите за настаняване се дава предимство на:

1. Лица, израсли в домове за отглеждане и възпитание на деца, лишени от родителска грижа;

2. Самотни родители на непълнолетни деца;

3. Семейства, в които един от членовете е с призната повече от 75% намалена работоспособност;

(3) Лицата по ал.1 и ал.2 подават молба за настаняване до кмета на общината.

(4) Настаняването в резервни жилища се извършва със заповед на кмета на общината, по предложение на комисията по чл.3, ал.1, въз основа на която се сключва договор за наем от кмета на общината или изрично упълномощено от него лице.

(5) След изтичане на срока по ал. 1 по преценка на органа по настаняване след решение на Общинския съвет наемното правоотношение може да бъде продължено за срок не по-дълъг от 1 година.

(6) При необходимост при настаняване в общински резервни жилища могат да не се спазват нормите за жилищно задоволяване, определени с чл. 13 от настоящата наредба.

(7) Не се допуска настаняване в общински резервни жилища на лица, чиито собствени жилища са станали негодни за използване поради естественото износване, застрашени са от самосрутване, вредни са в санитарно – хигиенно отношение и поради това, че не могат да се поправят или заздравят или подлежат на премахване по реда на ЗУТ.

(8) Резервният общински жилищен фонд задължително разполага по всяко време с минимум едно незаето, самостоятелно жилище, за критични ситуации. Този баланс може да бъде нарушен само при тежки, масови природни стихийни бедствия или аварии за срок не по-дълъг от шест месеца.

(9) Лицата, настанени в резервните жилища, запазват правата си на картотека в ежегодните списъци на крайнонуждаещите се граждани, ако отговарят на изискванията по чл.5 от настоящата наредба.

Чл.30. Наемната цена за резервните жилища се определя по реда на чл.22.

ГЛАВА ШЕСТА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА КОНТРОЛ ВЪРХУ ПОЛЗВАНЕТО НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

Чл. 31.(1) Ежегодно в срок до 31 октомври комисия, назначена със заповед на кмета на общината извършва проверка на състоянието и 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.

(3) Комисията по ал.1 прави мотивирано предложение до кмета на общината за прекратяване на наемното правоотношение, когато вследствие 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 грижа на добър стопанин.

(4) Заповедта за прекратяване на договора за наем се връчва на неизрядните наематели и им се предоставя 14-дневен срок за освобождаване на жилището.

(5) Ако наемателите не освободят имота в указания срок, имота се освобождава по административен ред.

(6) Когато наемател не обитава общинско жилище за срок по-дълъг от един месец и това се установи от комисията по чл.31, ал.1, същото подлежи на освобождаване по административен ред.

(7) Когато наемателите на общинско жилище са извън страната и това се установи с документ от компетентен орган, което води до невъзможност да бъде връчена заповедта за освобождаване на имота, същата се залепва на вратата на общинското жилище и се обявява на определеното за целта информационно табло в сградата на общинска администрация.

(8) За обявяването на административния акт по реда на ал.7 се съставя констативен протокол, който се подписва от поне двама служители на общинска администрация.

(9) Спешните и неотложни ремонти, възникнали аварийно в общинските жилища се установяват от комисията по ал.1 и констативен протокол се представя на дирекция "УТС" за организиране извършването на СРР.

ГЛАВА СЕДМА УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА И ОТСТЪПВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА

Чл. 32.(1) Жилищата могат да бъдат продавани на лица настанени в тях по административен ред, отговарящи на следните условия:

1. настанени под наем граждани с доказани жилищни нужди, ако са изтекли най-малко пет години от настаняването им и не е открита процедура за прекратяване на наемното правоотношение;

2. наематели на общински жилища, включени в списъка по чл.7 от ППЗУЖВГМЖСВ и други правоимащи по Закона за уреждане на жилищните въпроси на

граждани с многогодишни жилищноспестовни влогове, без да отговарят на условието на т. 1;

3. служители, настанени във ведомствени жилища, които имат след настаняването им не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация, които отговарят на глава втора.

4. други физически и юридически лица.

(2) Въз основа на подадените молби комисията по чл. 3, ал. 1 подготвя списъка по чл. 4, ал. 1, т. 2 на жилищата, които ще се продават. Списъкът се разглежда и приема от Общинския съвет.

(3) Резервните общински жилища не могат да се продават.

Чл.33.(1) Продажбата на общински жилища на лицата по чл. 32, ал.1, т. 1, т. 2 и т. 3 става след решение на Общински съвет без търг или конкурс, а по т. 4 – след решение на общинския съвет чрез търг или конкурс.

(2) Цената на общинските жилища по ал. 1 се определя като пазарна цена от независим лицензиран оценител, като за случаите по чл. 32, ал. 1, т. 4 тя се приема за начална тръжна цена.

(3) Продажбата не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка.

Чл.34. (1) Въз основа на решението на Общински съвет кметът на общината издава заповед, в която се посочват: способът за продажба, видът, административният адрес на жилището, купувачът, цената, срокът за извършване на основното плащане и другите дължими данъци и такси от приобретателя.

(2) Заповедта се връчва на купувача срещу подпис.

(3) Плащанията по ал. 1 се извършват в шестмесечен срок от връчване на заповедта. В случай, че купувачът не спази указания в ал.1 срок се приема, че той се отказва от закупуване и преписката се прекратява със заповед на кмета на общината, с която се отменя и заповедта по ал. 2.

(4) След като купувачът извърши плащането на цената и на другите дължими суми в срока, посочен в заповедта по ал. 3, отдел "ОСНАР" изготвя проект за договор за продажба в три екземпляра.

(5) Договорът се подписва от кмета на общината и от купувача. Продажбата се счита за извършена от датата на плащане на имота.

(6) Договорът за продажба се вписва от купувача в Службата по вписвания към Агенцията по вписванията по местонахождение на имота. Един екземпляр от вписания договор се представя в дирекция "ОСЖП" за отписване на имота от актовете книги за общинска собственост.

Чл.35.(1) Замяната на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти - собственост на държавата, на физически или юридически лица се извършва с решение на Общински съвет, при условията и реда на чл. 40 от ЗОС.

(2) Въз основа на решението на Общински съвет кметът на общината издава заповед и сключва договор.

(3) 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 чл.43 и 45 от ЗОС, или ако върху имота, придобит в резултат на замяната, ще се изградят социални жилища.

Чл.36. (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, след решение на Общински съвет Куклен по предложение на кмета на общината.

Кмета на общината сключва договор за отстъпено право на строеж при условия, определени в решението на Общински съвет - Куклен.

(2) Молбите по ал.1 се разглеждат от комисията по чл.3 от тази наредба, която установява с протокол жилищните нужди на лицата. При констатирана такава, молбата и протокола се представят в комисията по разпореждане с общинско имущество, определена в наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС, която предлага на кмета на общината становище относно учредяване право на строеж.

(3) Цената на правото на строеж се определя от общински съвет Куклен.

(4) Правото на строеж по ал.1 не може да се прехвърля на трети лица

(5) Жилищата, придобити по реда на ал.1, не могат да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок от 15 години.

(6) Нарушаване на забраните по ал.4 и 5 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

(7) При разваляне на договора, лицата нарушили забраните по ал.4 и 5 нямат правата по чл.72 -74 от Закона за собствеността.

ГЛАВА ОСМА ОПАЗВАНЕ И ЗАЩИТА НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

Чл.37. (1) Изземването на общинските жилища, които се владеят или държат без основание, не се използват по предназначение или необходимостта от тях е отпаднала се извършва със заповед на кмета на общината.

(2) Заповедта по ал. 1 се издава въз основа на констативен акт или протокол, в които трябва да бъдат посочени данни за: собствеността, физическото или юридическото лице, което владее или държи имота, основанието за това. Заповедта се връчва по реда на АПК.

(3) Заповедта по ал. 1 се изпълнява в присъствието на лицето, което владее или държи общинско жилище без основание или в негово отсъствие, когато заповедта е обявена публично в случаите, когато лицето не може да бъде намерено. За изпълнителните действия или за действията на комисията се съставя протокол за изземване на общинско жилище, опис на наличните вещи и състоянието на иззетия имот.

(4) Имуществото /вещите/ по предходната алинея се съхраняват в общински складове на отговорно пазене, за което лицето дължи заплащане на обезщетение, включващо транспортни разходи и наем за съхраняване, определен в тарифа приета от Общински съвет.

(5) Заповедта по ал. 1 се изпълнява със съдействието на полицията. Заповедта подлежи на обжалване по реда на АПК. Обжалването не спира изпълнението ѝ освен ако съда разпорежи друго.

ГЛАВА ДЕВЕТА АДМИНИСТРАТИВНО-НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.38.(1) За нарушения по тази наредба се прилагат предвидените в ЗОС санкции.

Чл.39.(1) Актовете за установяване на нарушенията се съставят от длъжностни лица, определени от кмета на общината.

(2) Наказателните постановления се издават от кмета на общината или оправомощен от него заместник кмет.

(3) Установяването на нарушенията, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления се извършва по реда на Закона за административните нарушения и наказания.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. “Семейство” са съпрузите, сключили граждански брак и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.

§2. “Млади семейства” по смисъла на глава втора са семействата, в които двамата съпрузи не са навършили 30 години към датата на решението на комисията по чл.3, ал.1.

§3. “Самотни родители на непълнолетни деца” по смисъла на глава втора са родители, които поради вдовство, развод или несклучване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

§4. “Домакинство” са съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящи и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братята и сестрите, които не са встъпили в брак.

§5. “Жилищна площ” по смисъла на глава втора е сборът от площите на помещенията в жилището с основното предназначение - дневни, спални, детски стаи и столови (без кухни-столови), измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи - стени и колони.

§6. “Нежилищни помещения” са непреустроените по законоустановения ред в жилища: мази /изби/; сутерени; тавани; пристройки; други второстепенни или временни постройки или помещения;

§7. “Грижа на добър стопанин” е грижата, която би положил наемател при ползването на собствен имот;

§8. “Годни за постоянно обитаване” са жилищни, вилни имоти и сезонни постройки, за които няма влязла в сила заповед, при условията и по реда на чл.195 на ЗУТ или експертна оценка на лицензиран оценител.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 9. Изпълнението на Наредбата се възлага на Кмета на общината.

§11. (1) Тази Наредба се приема на основание чл.45а и чл.47, ал.2 и ал.3 от ЗОС с Решение на Общински съвет № 406/18.11.2009г., като Глава първа «Общи разпоредби», чл. 1, чл. 2, чл. 3; Глава втора «Ред и условия за установяване на жилищни нужди» и «Допълнителни разпоредби» от Наредбата влизат в сила от датата на обнародването ѝ, а чл. 4 от Глава първа – «Общи разпоредби» и останалите глави на Наредбата влизат в сила от 01.01.2012г.

(2) Всички случаи и въпроси, които не могат да бъдат уредени с тази наредба, се решават от Общински съвет, по предложение на кмета на Общината или зам.кмет.

§12.(нов с Решение № от Протокол №/.....г.) Наредба за изменение и допълнение на Наредба № 18 за условията и реда за установяване на жилищни нужди на граждани, за настаняване под наем и продажба на общински жилищни имоти, е приета с

Решение №, взето с Протокол № от година на Общински съвет Куклен, и влиза в сила от влизане в сила на решението за приемането ѝ от Общински съвет Куклен.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ТАРИФА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНАТА ЦЕНА ЗА 1 КВ.М. ПОЛЕЗНА ПЛОЩ НА ЖИЛИЩАТА, СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА КУКЛЕН

1. Основната наемна цена се определя за 1 кв.м. полезна площ за жилищата на територията на община Куклен, съобразно зоната, в която попадат, както следва:

	I ЗОНА	II ЗОНА	III ЗОНА	IV ЗОНА
НАЕМНА ЦЕНА В ЛВ.				
ЗА 1 КВ.М. ПОЛЕЗНА ПЛОЩ	0,60	0,55	0,50	0,45

A/ Основната наемна цена за общинските жилища, находящи се извън гр.Куклен се определя съобразно IV зона по т.1.

2. Посоченият размер на наема в т.1 е стойността на сделката и върху него не се начислява ДДС, съгласно чл.33, ал.1 и чл.35, ал.1 от Закона за данък върху добавената стойност.

3. Наематели на общински жилища заплащат 50% от основната наемна цена, но не по-малко от 0,30 лв./кв.м, в следните случаи:

- самотни родители на непълнолетни деца;
- член на семейството е с определена повече от 50% намалена работоспособност;
- лица, израсли в домове за отглеждане и възпитание на деца, лишени от родителска грижа;
- навършилите 70 години, живеещи сами.

4. Семейства, в които се отглеждат три и повече непълнолетни деца, заплащат 60% от основната наемна цена, но не по-малко то 0,30 лв./кв.м.

5. Когато наетата площ от едно семейство е над нормите за жилищно задоволяване по чл.13, разликата за всеки кв.м. над тази норма се заплаща в двоен размер по установената наемна цена за 1 кв.м. полезна площ.
6. Наематели на общински жилища или техни ползватели, които не отговарят на условията за настаняване, определени в чл.5, до момента на освобождаване на наеманото от тях жилище заплащат съответно наемна цена или обезщетение в троен размер по установената наемна цена за 1 кв.м. полезна площ.
7. Наематели на общински жилища, за които се установи, че са подали документи за семейно и имотно състояние с невярно съдържание, заплащат наемна цена в троен размер по установената наемна цена за 1 кв.м. полезна площ, до момента на освобождаване на жилището.
8. При промяна на настоящата тарифа с решение на Общински съвет наемната цена за общинските жилища за месеца на решението се актуализира автоматично.
9. Настоящата тарифа влиза в сила от датата на приемане на Наредбата по чл.45а от Закона за общинската собственост.