



ОБЩИНА СТРАЛДЖА , ОБЛАСТ ЯМБОЛ

гр.Стралджа, ул."Хемус" №12, тел.04761/555-00,факс:64-04,е-mail:straldjainf@yahoo.com

Н А Р Е Д Б А

№10

**за условията и редът за установяване на
жилищни нужди, управление и
разпореждане с общински жилища**

Приета с Решение № 151 от Протокол № 13/29.10.2020 г. на ОбС -Стралджа

НАРЕДБА №10 ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДЪТ ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ НА ГРАЖДАНИ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Глава първа ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1. С тази наредба се определят условията и редът за установяване на жилищни нужди на граждани, настаняване под наем и разпореждане с общински жилища на територията на община Стралджа.

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 или упълномощени от кмета на общината лица, упражняват контрол за стопанисване на общинските жилища на територията на съответните населени места.

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) 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 пренаемане на общински жилища.

(4) Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се забранява.

(5) Забраната по ал. 4 не се прилага в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, 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.

Чл. 4 (1) Всяка година се извършва инвентаризация и технически преглед на общинските жилища от комисия, назначена от кмета на общината. Председателят на комисията представя в срок от 10 дни анализ и предложения за извършване на капиталови ремонти и др.

Глава втора УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И КАРТОТЕКИРАНЕ

Чл. 5. (1) Право да кандидатстват и да бъдат настанени в общински жилища по чл. 3, ал. 1, т. 1 имат нуждаещи се от жилище граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, или право на ползване върху тях, на територията на цялата страна, освен когато за същите има влязла в сила заповед по чл. 195, ал.6 от Закона за

устройство на територията или когато, макар да притежават идеални части от такива имоти, техният размер не позволява реалното им обособяване за ползване в част от жилището или вилата с жилищна площ на тази част съобразно нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 19, ал. 1 от наредбата;

2. не притежават незастроен поземлен имот, предназначен за жилищно или вилно строителство, идеални части от такъв имот или право на строеж върху него, освен когато, макар да притежават идеални части от такъв имот, техният размер не позволява обособяването им в самостоятелен поземлен имот със същото предназначение, в съответствие с изискванията на чл. 19 от Закона за устройство на територията;

3. не притежават кабинети, офиси, ателиета, фабрики, селскостопански обекти, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност и други нежилищни имоти, предназначени за търговска или стопанска дейност или идеални части от такива имоти;

4. не са носители на право на строеж, започнали индивидуално или групово жилищно строителство, член - кооператори в жилищностроителна кооперация в община Стралджа и на територията на страната;

5. не са носители на право на ползване върху жилищен или вилен имот по т. 1 или реално обособена част от такъв имот, както и не са извършвали отказ от учреденото, отстъпено или запазено в тяхна полза право на ползване през последните десет години;

6. не са прехвърляли имоти по т. 1 -3 на други лица през последните десет години, с изключение на прекратяване на съсобственост, дарение в полза на държавата или община Стралджа;

7. не са извършвали отказ от наследство през последните десет години;

8. не притежават друго имущество (парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, селскостопанска техника и други основни и оборотни фондове) на обща стойност по-голяма от 5 (пет) хиляди лева;

9. чийто среден брутен доход на член от кандидатстващото семейство/домакинство не надвишава повече от 1, 75 минимални работни заплати, с изключение на brutния доход на едночленно семейство, който не трябва да надвишава две минимални работни заплати

10. поне един член от семейството/ домакинството има постоянен или настоящ адрес на територията на Община Стралджа, като към момента на картотекиране адресната регистрация е без прекъсване за последните 5 години и действително живее на последно заявения адрес.

Това правило не се прилага за кандидатстващите за настаняване граждани, когато настаняването им в друго населено място през последните пет години е придружено от регистриране на постоянен или настоящ адрес в това място поради:

а) командироване за изпълнение на военна служба в друго населено място или извън територията на страната съгласно Закона за отбраната и въоръжените сили на Република България;

б) командироване по линия на Закона за държавния служител;

в) временно настаняване в специализирани институции или специални училища за предоставяне на социални услуги;

г) задължително настаняване за лечение в лечебни заведения по Закона за здравето и др. закони;

д) обучение в друго населено място или извън страната.

11. не са се самонастанявали в общински жилища и наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано на основание чл. 46, ал. 1, т. 1, т. 3, т. 4 и т. 8 от Закона за общинската собственост;

12. не са изваждани от картотеката на основание чл. 12.

13. нямат задължения към общинския бюджет, вкл. Наказателни постановления издадени от Кмета на общината.

14. нямат задължения към ВиК ЕАД Ямбол и EVN Ямбол, произтичащи от ползването на общински жилищни и нежилищни имоти.

(2) Обстоятелствата по предходната алинея се установяват с декларация от гражданите, към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи обстоятелствата по тях, с изключение на тези по т. 10, за които се извършва служебна проверка от община Стралджа.

Чл. 6. (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл. 5, се подкрепят в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. незаемащи жилищна площ или ползващи нежилищни помещения като бараки, изби, подпокривни пространства и други непригодни за ползване помещения не по-малко от една година преди подаване на заявлението за картотекиране;

2. живеещи при условията на свободно договаряне не по-малко от шест месеца преди подаване на заявлението за картотекиране, с наемодател по договора за наем – лице, което не е роднина на заявителя или на член от неговото семейство по права линия без ограничение, а по сребрена линия – до втора степен включително;

3. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите за настаняване по чл. 19.

(2) При подкреждане 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. семейства, в които има 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. млади семейства;

7. други случаи.

Чл. 7. (1) Община Стралджа съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилище лица и техните семейства, които отговарят на условията по чл. 5.

(2) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на заявление и декларация по образец до кмета на общината.

(3) В декларацията 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. имотно състояние по чл. 5, ал. 1, т. 1-5 и т. 8 ;

3. разпоредителните сделки с имоти, извършени през последните десет години;

4. материално положение по чл. 5, ал. 1, т. 9 (общ доход на членовете на семейството за предходните шест месеца, формиран от възнаграждения по трудови и служебни правоотношения, възнаграждения по договори за контрол и управление на предприятия, пенсии, парични обезщетения за временна неработоспособност, парични обезщетения за безработица, помощи по Закона за социално подпомагане, помощи по Закона за семейни помощи за деца, добавки по Закона за интеграция на хората с увреждания, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, наем, аренда, възнаграждения по граждански и търговски договори, авторски и лицензионни възнаграждения и други);

5. жилищните условия, при които живее кандидатът за общински наемател и неговото семейство към момента на подаване на заявлението: вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), площта и собствеността на обитаваните помещения, брой съжителстващи лица или семейства;

6. данни за предходни картотеки.

Чл. 8. (1) Заявлението и декларацията (по образец съгласно Приложения №1и№2) се подават до кмета на общината, като заявителят прилага за всеки пълнолетен член от семейството:

1. удостоверение за декларираните данни, издадено от община Стралджа;
2. удостоверение за липса на задължения към общинския бюджет – издава се служебно;
3. удостоверение от Службата по вписванията – Ямбол за вписвания, отбелязвания и заличавания по партидата на лицето през последните десет години;
4. удостоверения/служебни бележки за доходи по смисъла на чл. 7, ал. 3, т. 4 от настоящата наредба;
5. удостоверение/служебна бележка от съответната Дирекция „Бюро по труда“, че през предходния шестмесечен период лицето е било безработно с или без право на парично обезщетение; Неработилите през този период и нерегистрирани в Дирекция „Бюро по труда“ прилагат декларация;
6. справка от община Стралджа за наличие или липса на предпоставките по чл. 5, ал. 1, т. 11;
7. копие от договор за наем, в случай че семейството живее при условия на свободно договаряне;
8. копие от експертно решение на териториална експертна лекарска комисия (ТЕЛК) или Националната експертна лекарска комисия (НЕЛК), ако има такава.

(2) Документите по предходната алинея се предоставят лично от заявителя, с изключение на тези по т. 2 и т.6, които се издават от община Стралджа служебно.

(3) Заявлението и декларацията се подават лично от заявителя. Когато същите се подават чрез пълномощник по реда на чл. 18 от Административно процесуалния кодекс, подписът на заявителя/декларатора следва да е нотариално заверен.

(4) Когато декларацията се подава лично от заявителя, всяко представено копие от документ се заверява собственоръчно от заявителя/декларатора и се сверява с оригинала от служител в Центъра за услуги и информация при Община Стралджа. При подаване от пълномощник, копията на представяните със заявлението документи следва да са заверени.

(5) община Стралджа и комисията по чл. 9, ал. 1 може да изискват допълнително документи за установяване на посочените в декларацията обстоятелства, да събират служебно такива, както и да извършват проверки по настоящ адрес на заявителя. Когато следва да се представят допълнително документи, на заявителя се определя срок, съобразен със сроковете за издаването им.

(6) Община Стралджа не може да откаже приемането на декларация. Декларацията се регистрира с входящия номер на заявлението и датата на подаването ѝ.

Чл. 9. (1) Кметът на общината със заповед назначава комисия за установяване на жилищните нужди и картотекиране на граждани.

(2) Комисията се състои от 5 члена и включва: председател - ресорния зам.-кмет, служители от общинската администрация, един от които правоспособен юрист, кмет или кметски наместник ако общинското жилище е в друго населено място, извън гр. Стралджа, общински съветници определени от ПК по общинска собственост и стопанска политика. Със заповедта по ал. 1 кметът на общината определя и двама резервни членове.

(3) Комисията по ал. 1 разглежда в едномесечен срок подадените заявления и декларации за картотекиране.

(4) Комисията заседава при кворум петдесет плюс един от членовете ѝ и взема решения с обикновено мнозинство.

(5) Решенията на комисията се оформят в протокол, който се подписва от всички членове и се представя на кмета на общината в 7-дневен срок от провеждане на заседанието.

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

(7) Заповедта по предходната алинея се съобщава и оспорва по реда на Административно процесуалния кодекс.

Чл. 10. (1) При настъпване промяна на данните по чл. 7, ал. 3 или в условията по чл. 5, гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни в едномесечен срок да уведомят писмено кмета на общината като подадат нова декларация и представят документи за променените обстоятелства.

(2) Неизпълнението на задължението по ал. 1 е основание за изваждането на гражданина и неговото семейство от картотеката, като заявителят и неговият/та съпруг/а не подлежат на ново картотекиране и нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.

Чл. 11. Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите съответните обстоятелства, се изваждат от картотеката, като в този случай кандидатстващият за картотекиране и неговият/та съпруг/а не подлежат на картотекиране и нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от пет години.

Чл. 12. Изваждат се от картотеката лицата, неотговарящи на условията по чл. 5 от настоящата наредба, както и настанените в общинско жилище.

Чл. 13. (1) Изваждането от картотеката става със заповед на кмета на общината въз основа на решение на комисията по чл. 9, ал. 1.

(2) Заповедта по предходната алинея се съобщава и оспорва по реда на Административно процесуалния кодекс.

Чл. 14. Поредността по групи на картотекираните граждани се актуализира всяка година при положение, че същите са изпълнили задължението си по чл. 10 от наредбата.

Чл. 15. 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.

Глава трета **НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ** **НУЖДИ**

Чл. 16. (1) Жилищата за отдаване под наем са определените с решение на общинския съвет.

(2) Не се допуска настаняване под наем в свободни общински жилища, определени от общинския съвет за продажба.

Чл. 17. В жилища за отдаване под наем се настаняват:

1. лица с жилищни нужди, установени по реда на глава втора от 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.

Чл. 18. (1) Настаняването се извършва със заповед от кмета на общината по местонахождение на жилището.

(2) В заповедта за настаняване се посочват: имената по документ за самоличност ЕГН или ЛНЧ на настаненото лице, броят, имената и ЕГН или ЛНЧ на членовете на семейството, видът и административният адрес на жилището, срокът за настаняване и наемната цена.

(3) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем между кмета на общината и настаненото лице, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, срокът, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти), прекратяването и други условия на наемното правоотношение.

(4) При настъпване промяна на данните по чл. 7, ал. 3 или в условията по чл. 5, наемателите са длъжни в едномесечен срок да уведомят писмено кмета на общината като подадат нова декларация и представят документи за променените обстоятелства. Декларациите се подават лично от титуляра на настанителната заповед, като се подписват пред служител в Центъра за услуги и информация при община Стралджа. Когато същите се подават от пълномощник, относно представителството важат правилата, установени в чл. 18 от Административно процесуалния кодекс.

(5) При неизпълнение на задължението по предходната алинея наемателят и неговият/та съпруг/а не подлежат на ново картотекиране и нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от пет години.

Чл. 19. (1) Определят се следните норми за жилищно настаняване:

1. на едно лице - до 25 кв. м жилищна площ;

2. на двучленно семейство - до 40 кв. м жилищна площ;

3. на тричленно и четиричленно семейство - до 55 кв. м жилищна площ;

4. 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 може да се взема предвид и детето, което ще се роди.

(3) За задоволяване на специфични нужди към жилищната площ по ал. 1 и ал. 2 може да се включи допълнителна жилищна площ (стая) до 15 кв. м, когато:

- член на от семейството страда от болест, която дава право на самостоятелна стая за живеене, съгласно списък, утвърден от министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице съгласно експертно решение на териториалната експертна лекарска комисия (ТЕЛК) или на Националната експертна лекарска комисия (НЕЛК);

- със семейството в продължение на 2 и повече години продължават да живеят пълнолетни низходящи или възходящи, при условие, че отговарят на условията на чл.5, ал.1.

Чл. 20. (1) В едно жилище се настанява едно семейство.

(2) Две или повече семейства могат да се настаняват в едно жилище при спазване на нормите за жилищно настаняване по предходния член.

(3) Ако гражданинът и неговото семейството без основателна причина не заемат определеното жилище в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта за настаняване, губят правата си по заповедта.

(4) Наемателите, по тяхно искане, могат да бъдат пренастанени в друго общинско жилище при промяна на обстоятелствата, водещи до промяна жилищната им нужда. Пренастаняването се извършва при наличие на свободни жилища за остатъка от наемния срок, определен със заповедта.

(5) Когато поради намаляване на броя на членовете на семейството, същото не отговаря на нормите за настаняване, в едномесечен срок, а в случай на смърт – в 3-

месечен срок, наемателите подават заявление за настаняване в друго жилище съобразно нормите по чл. 19 от наредбата. В случай че наемателите не направят искане в посочените срокове, кметът на общината издава служебно настанителна заповед за жилище, отговарящо на нормите за настаняване, при наличие на такава, за остатъка от наемния срок, определен със заповедта. Незаемаването на определеното жилище в едномесечен срок от съобщаването на заповедта по реда на Административно процесуалния кодекс е основание за прекратяване на наемното правоотношение за заеманото досега жилище.

(б) Когато жилището надвишава нормите за жилищно задоволяване по предходните алинеи, за жилищната площ над тези норми се заплаща наемната цена за свободни жилища, определена от Общинския съвет.

Чл. 21. Преди издаване на настанителната заповед настаняваното лице подава нова декларация. Настаняване се извършва само при положение, че всички членове на семейството отговарят на условията чл. 5 от наредбата. При настаняването се вземат предвид настъпилите промени.

Чл. 22. Настанителната заповед има действие за всички членове на семейството на настанения.

Чл. 23. Заповедта се подписва от настаненото лице или се получава от пълномощник съобразно правилата, установени в чл. 18 от Административно процесуалния кодекс.

Чл. 24. Издадените заповеди се изпълняват от община Стралджа.

Глава четвърта **НАСТАНЯВАНЕ В РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА**

Чл. 25. В резервните жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от 2 (две) години лица:

1. жилищата на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване, когато същите се намират на територията на общината.

2. в семействата на които са налице остри социални или здравословни проблеми.

Чл. 26. (1) Право да кандидатстват за настаняване в резервни жилища имат граждани и техните семейства, по отношение на които освен посочените в чл. 25 предпоставки са налице и следните обстоятелства:

1. не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, на територията на общината, или когато, макар да притежават идеални части от такива имоти, техният размер не позволява реалното им обособяване за ползване в част от жилището или вилата с жилищна площ на тази част съобразно нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 19, ал. 1 от наредбата;

2. не са носители на ограничено вещно право на ползване върху жилищен или вилен имот по т. 1 или реално обособена част от такъв имот, както и не са извършвали отказ от учреденото, отстъпено или запазено в тяхна полза право на ползване след откриване на предпоставките по чл. 25 за настаняване в резервно жилище;

3. една четвърт от общия годишен доход на лицата и членовете на техните семейства (домакинства) не може да покрие разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството (домакинството), съгласно нормите по чл. 19, ал. 1 от наредбата;

4. нуждаещият се от жилище гражданин, а когато семейството на кандидатстващия за настаняване включва повече от един член, поне един има/имат

постоянен и настоящ адрес в населено място в община Стралджа през последните две години без прекъсване и действително живее/живеят на последно заявения настоящ адрес.

5. нямат задължения към общинския бюджет.

(2) Обстоятелствата по чл. 25 и чл. 26, ал.1 се установяват с декларация от заявителя, към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи декларираните обстоятелства.

Чл. 27. (1) Кандидатстването за настаняване под наем в резервно жилище се извършва въз основа на заявление и декларация по образец, утвърден от кмета на общината.

(2) В декларацията се посочват:

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

2. основанието, въз основа на което се иска настаняване в резервно жилище;

3. имотно състояние по чл. 26, ал. 1, т. 1 и т. 2;

4. материално положение по чл. 26, ал. 1, т. 3 (общ доход на членовете на семейството за предходните дванадесет месеца, формиран от възнаграждения по трудови и служебни правоотношения, възнаграждения по договори за контрол и управление на предприятия, пенсии, парични обезщетения за временна неработоспособност, парични обезщетения за безработица, помощи по Закона за социално подпомагане, помощи по Закона за семейни помощи за деца, добавки по Закона за интеграция на хората с увреждания, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, наем, аренда, възнаграждения по граждански и търговски договори, авторски и лицензионни възнаграждения и други);

5. жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на заявлението: вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), площта и собствеността на обитаваните помещения, брой съжителстващи лица или семейства.

(3) За документите, подлежащи на представяне с декларацията и подаването им важат условията и реда, определени в чл. 8 от наредбата.

(4) Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите съответните обстоятелства, не се настаняват в резервно жилище, като в този случай заявителят и неговият/та съпруг/а нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.

Чл. 28. (1) Заявленията и декларациите за настаняване в резервно жилище се разглеждат най-късно в едномесечен срок от постъпването им от комисията по чл. 9, ал. 1 с оглед установяване на обстоятелствата по чл. 25 и чл. 26.

(2) В случаите на чл. 25, т. 2, комисията по чл. 9, ал. 1 може да поиска служебно, становище от социални и/или здрави органи или служби за характера на здравословния или социален проблем на заявителя и необходимостта да бъде предоставено резервно жилище.

(3) Решенията на комисията се оформят в протокол, който се подписва от всички членове и се представя на кмета на общината в 7-дневен срок от провеждане на заседанието.

(4) Въз основа на представения протокол кметът на общината издава заповед за настаняване или отказва настаняване в резервно жилище. Заповедта с която се отказва настаняване в резервно жилище подлежи на оспорване по реда на Административно процесуалния кодекс.

Чл. 29. (1) Настаняването под наем на одобрените за настаняване в резервно жилище се извършва при условията на чл. 19, със заповед на кмета на общината.

(2) В заповедта за настаняване се посочват: имената по документ за самоличност и ЕГН или ЛНЧ на настаненото лице, броят, имената и ЕГН или ЛНЧ на членовете на семейството, видът и административният адрес на жилището, срокът за настаняване и наемната цена.

(3) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем между кмета на общината и настаненото лице, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

(4) Гражданите, настанени под наем в резервни жилища, са длъжни при промяна в данните по чл. 25 и чл. 26 в едномесечен срок да уведомят писмено кмета на общината, като подадат нова декларация и представят документи за променените обстоятелства.

(5) При неизпълнение на задължението по предходната алинея наемателят и неговият съпруг/а нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.

Чл. 30. (1) Наемното правоотношение, възникнало по реда на чл.25 се прекратява със заповед на кмета на общината, при изтичане на срока за настаняване.

(2) В случай, че не са отпаднали условията на чл. 25 и едновременно с това настаненото лице и неговото семейство отговарят на условията по чл. 5, същото може да бъде настанено в жилище за отдаване под наем на граждани с установени жилищни нужди при наличие на свободно жилище

(3) Настаняването се извършва въз основа на заявление и декларация по чл. 7, ал.2, без да се определя група за жилищна нужда.

(4) Преценката за наличието на обстоятелствата по чл. 5 и чл. 25 се извършва от комисията по чл. 9, ал. 1.

(5) При положително становище от комисията кметът на общината може да издаде заповед за настаняване за срок до 3 (три) години.

Чл. 31. При настаняване под наем в резервни жилища, както и в случаите на предходния член, се прилагат правилата, установени в чл. 22-24.

Глава пета **НАСТАНЯВАНЕ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА**

Чл. 32. (1) Във ведомствени жилища се настаняват работници или служители от администрацията на общината, звената на общинска бюджетна издръжка и други бюджетни учреждения или организации на територията на общината, ако те и членовете на семейството им не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти на територията на град Стралджа, или когато, макар да притежават идеални части от такива имоти, техният размер не позволява реалното им обособяване за ползване в част от жилището или вилата с жилищна площ съобразно нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 19, ал. 1 от наредбата.

(2) Кандидатстващите за настаняване под наем във ведомствено жилище и членовете на техните семейства следва да не са прехвърляли имоти по ал. 1 на други лица през последните три години преди подаване на заявлението за настаняване, с изключение на прекратяване на съсобственост, дарение в полза на държавата или общината, както и да нямат задължения към общинския бюджет.

Чл. 33. (1) Кандидатстването за настаняване под наем във ведомствено жилище се извършва въз основа на заявление и декларация по образец, утвърден от кмета на общината.

(2) В декларацията се посочват:

1. броят, имената по документ за самоличност, ЕГН или ЛНЧ, местоработата и адресната регистрация (постоянен и настоящ адрес) на членовете на семейството;
2. длъжността, която лицето заема;
3. продължителността на служебния / трудовия стаж в съответното звено;
4. имотното състояние по чл. 32;
5. жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на заявлението; вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), площта и собствеността на обитаваните помещения, брой съжителстващи лица или семейства;
6. срок на трудовото/служебно правоотношение.

(3) Към заявлението се прилага и становище от прекия ръководител на кандидатстващия служител.

(4) Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите съответните обстоятелства, не се настаняват във ведомствено жилище, като в този случай заявителят и неговият съпруг/а нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок от три години.

Чл. 34. Заявлението за настаняване и декларацията по предходния член се подават до кмета на общината лично от кандидата.

Чл. 35. (1) Постъпилите заявления и декларации за настаняване във ведомствено жилище се разглеждат от комисията по чл. 9, ал. 1 в едномесечен срок.

(2) Комисията одобрява и класира кандидатите, които да бъдат предложени на кмета на общината за настаняване във ведомствено жилище и тези, на които да се откаже.

(3) Решенията на комисията се оформят в протокол, който се подписва от всички членове и се представя на кмета на общината в 7-дневен срок от провеждане на заседанието.

(4) Въз основа на представените решения по предходната алинея кметът на общината може да настани или да откаже да настани във ведомствено жилище.

Чл. 36. (1) Настаняването под наем във ведомствени жилища се извършва със заповед на кмета на общината. Заповедта се издава за срок до 3 (три) години, но за не повече от срока на служебното или трудово правоотношение.

(2) В заповедта за настаняване се посочват: имената по документ за самоличност и ЕГН или ЛНЧ на настанения служител, броят, имената и ЕГН или ЛНЧ на членовете на семейството, видът и административният адрес на жилището, срокът за настаняване и наемната цена.

(3) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем между кмета на общината и настаненото лице, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, срокът, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

(4) При настъпване промяна в данните по чл. 32 и чл. 33, наемателите са длъжни в едномесечен срок да уведомят писмено община Стралджа като подадат нова декларация и представят документи за променените обстоятелства.

(5) При неизпълнение на задължението по предходната алинея, наемателят и неговият съпруг/а нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище за срок пет години.

(6) При изтичане на срока на настаняване, наемното правоотношение може да бъде продължено еднократно за срок до 5 (пет) години, ако наемателят отговаря на условията на чл.32 от наредбата.

Глава шеста ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

Чл. 37. (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца;
2. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения;
3. нарушаване на добрите нрави или правилника за вътрешния ред в етажната собственост;
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, определени в чл. 5, ал. 1;
8. неизпълнение на задължението за уведомяване при промяна в данните и условията за настаняване, посочено в чл. 18, ал. 4, чл. 28, ал. 4 и 36, ал. 4;
9. незаемане на определеното за ползване жилище при условията и в срока по чл. 20, ал. 5;
10. използване на жилището не по предназначение;
11. пренаемане на жилището или на части от него;
12. физическото неизползване на общинското жилище;
13. не предоставяне на достъп до общинското жилище за период по дълъг от четири месеца;

(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) 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. Решението на административния съд е окончателно.

(4) При прекратяване на наемното правоотношение по ал. 1, т. 2 към заповедта за прекратяване се прилага настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване и общината разполага със свободен ресурс от жилища.

Глава седма РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 38. Общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават след решение на общинския съвет на:

1. правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;
2. лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета от ЗОС;
3. други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, определени в наредбата.

Чл. 39. (1) Общинско жилище може да бъде продавано на неговия наемател, ако са налице следните условия:

1. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище за граждани с установени жилищни нужди;

2. да е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед за жилище не по-малко от 5 (пет) години без прекъсване;

3. да отговаря на нормите за настаняване по чл. 19;

4. да е направил писмено искане за закупуване до кмета на общината;

5. да няма задължения за наем и консумативни разноски;

6. да няма задължения към общинския бюджет.

(2) Исканията по т. 4 се придружават от документи за установяване на условията за извършване на продажбата.

Чл. 40. (1) Ведомствените жилища на общината могат да бъдат продавани на служители от общинската администрация или звената на общинска бюджетна издръжка, настанени по реда на глава пета.

(2) Ведомствените жилища на общината могат да бъдат продавани на настанените във тях служители, които отговарят на следните условия:

1. да отговарят на условията за настаняване във ведомствено жилище;

2. да имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация от датата на настаняването;

3. да отговарят на нормите за настаняване по чл. 19;

4. да са направили писмено искане за закупуване до кмета на общината;

5. да нямат неизплатени задължения за наем и консумативни разноски;

6. да нямат задължения към общинския бюджет.

(3) Исканията по т. 4 се придружават от документи за установяване на условията за извършване на продажбата.

Чл. 41. (1) Исканията за покупка на общинско жилище по чл. 39, ал.1, т.4 и чл. 40, ал.2, т.4, се разглеждат от комисията по чл. 9, ал. 1.

(2) Комисията разглежда постъпилите искания в едномесечен срок, извършва проверка за наличието на условията за продажба и прави предложение до кмета на общината.

(3) Въз основа на решението по предходната алинея кметът на общината внася предложение до общински съвет за продажба на конкретното жилище.

Чл. 42. (1) Общинските жилища, предназначени за продажба, могат да бъдат продавани след решение на общинския съвет, в което се посочва административният им адрес, включващ локализационните му единици, вид, застроена площ и продажна цена.

(2) Продажната цена на жилищата е цената, определена от общинския съвет, въз основа на пазарна оценка, изготвена от независим оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители. Продажбата не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка на имота.

Чл. 43. (1) Въз основа на решението по предходния член кметът на общината извършва продажба на определените за продажба жилища, като издава заповед, която се връчва на кандидат-купувача.

(2) След плащане на цената, дължимите данъци, такси в посочения в заповедта срок, кметът на общината сключва договор за покупко-продажба.

(3) Когато не извърши дължимите плащания по ал. 2, заявителят губи правото на закупуване на жилището, определено за продажба с решението на общински съвет по чл. 41, а производството по продажба на общинския жилищен имот се прекратява.

Чл. 44. Резервните жилища не подлежат на продажба.

Чл. 45. (1) Жилищата, заемани от две или повече семейства могат да се продават на едно от тях или в съсобственост, след изразено писмено съгласие от тях с нотариално заверена декларация.

(2) Не може да се продава идеална част жилище, ако в резултат на продажбата ще възникне съсобственост между общината и физическото лице-купувач.

Чл. 46. Не могат да се продават общинските жилища в сгради, предвидени за премахване за ново строителство по действащия ПУП и такива в сгради, които представляват строежи, които поради естествено износване или други обстоятелства са станали опасни за здравето и живота на гражданите, негодни са за използване, застрашени са от самосрутване, създават условия за възникване на пожар или са вредни в санитарно-хигиенно отношение и не могат да се поправят или заздравят, чието състояние е установено по реда на чл. 196 от Закона за устройство на територията.

Чл. 47. (1) Замяна на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти - собственост на държавата, на физически или юридически лица, се извършва при условията и по реда на чл. 40 от ЗОС.

Чл.48 (1) Замяна на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти- собственост на държавата, на физически или юридически лица, се извършва при условията и по реда на чл.40 от ЗОС, освен в случаите по ал.2

(2) Замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от общинския съвет, се извършва с решение на общински съвет по ред, определен в наредбата за общинската собственост. Замяната се извършва по данъчната оценка на заменяните жилищни имоти. По този ред замяна може да бъде извършена само еднократно и само за един жилищен имот-собственост на физическо лице, с един общински жилищен имот.

Глава осма

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНАТА ЦЕНА НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

Чл.49. (1)Основната месечна наемна цена за настаняване под наем на нуждаещи се граждани, резервни и ведомствени жилища, определени в наредбата на общинския съвет, е в р-р на 1,00лв/кв.м.

(2) Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл.43 и чл.45 от ЗОС, могат да се отдават под наем по цена, определена по пазарен механизъм.

Глава девета

АДМИНИСТРАТИВНО-НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 50 (1) За нарушение на разпоредбите на тази наредба на виновните лица се налага глоба до 200 лв., освен ако със закон не е предвидено друго.

Чл.51 (1) Актовете за установяване на нарушенията се съставят от длъжностни лица, определени със заповед на кмета на общината.

(2) Наказателните постановления се издават от Кмета на общината.

Чл.52 (1) Административно-наказателното производство се извършва по реда на ЗАНН.

Допълнителни разпоредби

§ 1. По смисъла на тази наредба:

1. „Жилище” е съвкупност от помещения, покрити и/или открити пространства, обединени функционално или пространствено в едно цяло за задоволяване на жилищни нужди.

2. „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.

3. „Млади семейства” са семейства, в които двамата съпрузи не са навършили 35 години към датата на настаняването.

4. „Самотни родители на непълнолетни деца” по смисъла на тази наредба са родители, които поради вдовство, развод или несклучване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

5. „Семейството” включва:

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.

Преходни и Заключителни разпоредби

§ 2. В 6-месечен срок от публикуване на настоящата наредба лицата, картотекирани по реда на Наредбата за условията и редът за установяване на жилищни нужди, управление и разпореждане с общински жилища, приета с Решение №258, от Протокол №23/15.12.2005г. от Общински съвет Стралджа, изменена с Решения №160 от протокол №16/22.01.2009г., изменена с решение на Административен съд, гр. Ямбол №60/26.03.2019г., изменена с решение на Административен съд, гр. Ямбол №69/09.04.2019г., следва да актуализират картотеките си, като подадат нови заявления и декларации по реда на настоящата наредба. В противен случай извършеното картотекиране отпада и преписките се архивират.

§ 3. Наемните правоотношения, възникнали при действието на Наредбата за условията и редът за установяване на жилищни нужди, управление и разпореждане с общински жилища, приета с Решение №258, от Протокол №23/15.12.2005г. от Общински съвет Стралджа, изменена с Решения №160 от протокол №16/22.01.2009г., изменена с решение на Административен съд, гр. Ямбол №60/26.03.2019г., изменена с решение на Административен съд, гр. Ямбол №69/09.04.2019г., запазват действието си за срока, посочен в договора за наем.

§ 4. Настоящата наредба се приема на основание чл. 45а и чл.47, ал.3 от ЗОС от Закона за общинската собственост и отменя Наредба №10 за условията и редът за установяване на жилищни нужди, управление и разпореждане с общински жилища, приета с Решение №258, от Протокол №23/15.12.2005г. от Общински съвет Стралджа, изменена с Решения №160 от протокол №16/22.01.2009г., изменена с решение на Административен съд, гр. Ямбол №60/26.03.2019г., изменена с решение на Административен съд, гр. Ямбол №69/09.04.2019г.

§ 5. В тримесечен срок от публикуване на настоящата наредба кметът на общината утвърждава образците на предвидените в същата документи.

§ 6. Започнатите досега производства се довършват по досегашния ред.

§ 7. Наредбата е приета с Решение № 151 от Протокол № 13/29.10.2020 г. на Общински съвет – Стралджа.

§ 8. Настоящата наредба влиза в сила в деня на публикуването ѝ на интернет-страницата на Община Стралджа.

Председател ОбС-Стралджа:

инж. ИВАН МИТЕВ

Техн. сътрудник:

/Г. Бошнакова/

До
Кмета
на община Стралджа

З А Я В Л Е Н И Е

О Т

.....
.....
Настоящ адрес.....
.....
Постоянен адрес.....
.....

Господин Кмет,
моля семейството/домакинството/ ми да бъде включено в картотеката на
нуждаещите се от общинско жилище граждани при община Стралджа

Приложения:

1. Декларация ПО НАРЕДБА ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДЪТ ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ
НУЖДИ НА ГРАЖДАНИ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....
- 6.....
- 7.....

/документи по чл.7, ал.1 от Наредбата и други/

гр. Стралджа
дата.....

Подпис:

ДЕКЛАРАЦИЯ

Приложение №2 към
чл.7, ал.1 от Наредбата

Подписаният.....
жител на гр./с./.....
ул.....№.....бл.№.....вх.....ап.....
община.....

ДЕКЛАРИРАМ :

I.Семейно положение

Име, презиме и фамилия на членовете на семейството (домакинството)	ЕГН	Родствена връзка	Месторабота

II.Имотно състояние

А. Аз /ние/ и членовете на семейството ми /ни/ притежаваме следното имущество:

1. Жилищен имот:

- жилище/самостоятелна жилищна сграда, етаж или част от етаж/.....
- жилищно строителен парцел.....
- право на строеж или право на надстрояване.....вещно право на ползване на жилище или парцел.....

2. Вилен имот:

- вила/самостоятелна вилна сграда, етаж или част от етаж.....
- вилен парцел.....
- право на строеж на вила.....
- вещно право на ползване на вила или вилен парцел.....

3. Идеални части на имоти по т.1 и.....

Б. Аз /ние/ и членовете на семейството ми/домакинството ни/притежаваме:

1. Селскостопански земи/дка/....., местонахождение..... стойност/лв./.....по Наредбата за цените на земите съобразно пазарните цени на съответния район, цените на сградите върху тях и прогресивно нарастващите такси.

2. Моторни превозни средства, селскостопански машини, произведения на изкуството, нумизматика, филателия, и др. оценка по застрахователна стойност.....

3. Фабрики, работилници, магазини, селскостопански обекти, складове за търговска и стопанска дейност и други основни фондове с производствено предназначение – по цени определени от лицензиран експерт съгласно Наредбата за оценка на обекти, подлежащи на приватизация.....

4. Дялово участие в търговски дружества – в размер 50 на сто от действителната му стойност.....
5. Акции, котиран на фондовата борса
 - брой.....по пазарна цена,
 - брой.....по номинална стойност.
6. Налични парични средства, вкл. и тези по жилищноспестовни влогове и дивиденди

7. Други.....
- Всичко.....
- /словом/

III.Сделки с недвижими имоти.

Аз /ние/ и членовете на семейството ми/домакинството ни/ сме /не сме/ прехвърляли жилищни или вилни имоти на други лица след.....година, с изключение на ликвидиране на собствеността или дарение в полза на държавата, общината или организация с благотворителна цел.....

/при прехвърлени жилищни имоти се посочва какви, къде и на кого/

IV.Материално положение:

Годишните доходи на семейството ми /домакинството ни/са:

1. От трудово възнаграждение общо.....лв.
 2. От пенсия общо.....лв.
 3. От други общо.....лв.
- /наеми,ренти,суми по договори и др./

I.Жилищно състояние на семейството /домакинството/

В населеното място имаме адресна регистрация от.....г. и жилищното ни състояние е:

1. Настанени сме по административен ред в помещения, собствеността върху които се възстановява по Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти /ДВ бр.15,1992г./ и други реституционни закони.....

/име на собственика/

2. Живеем в нежилищни помещения /бараки, изби, тавански помещения/.
 3. Живеем в помещения, непригодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или освидетелствани като самосрутващи се по реда на чл.309 от Правилника за прилагане на Закона за териториалното и селищно устройство.....
- /описват се помещенията/

/име на собственика/

4. Наемаме жилище при условията на свободно договаряне, за което плащаме наем в размер.....лв. месечно, собственост на.....
 5. Заемаме жилище под нормата за жилище, площ, установени с чл.5, ал.1, т.1 от Закона за наемните отношения, състоящо се от.....
- /описват се помещенията/

с обща жилищна площ.....кв.м собственост на.....

V.Други данни/необходимото се подчертава/:

1. Семейство с три и повече деца.
 2. Самотен родител на непълнолетно/ни/ дете/ца/.
 3. Членът /семейството ми/.....
- /име, презиме и фамилия/

е с призната I или II група инвалидност.

4. Младо новобратно семейство.

5. Известно ми е, че за декларираните от мен неверни данни нося отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс.

ДЕКЛАРАТОР /И/:

1.....

/име и фамилия/

л.к.№.....

изд. на.....

ЕГН.....Подпис.....

2.....

/име и фамилия/

л.к.№.....

изд.на.....

ЕГН.....Подпис.....