



Мотиви по чл. 28, ал. 2 от Закона за нормативните актове към Проект на Наредба за настаняване под наем на граждани с доказани жилищни нужди и продажба на общинските жилища на техните наематели и на други лица

1. Причини, които налагат приемането на Наредба за настаняване под наем на граждани с доказани жилищни нужди и продажба на общинските жилища на техните наематели и на други лица.

В община Долни чифлик е приета и действа от 2005г. Наредба за настаняване под наем на граждани с доказани жилищни нужди и продажба на общинските жилища на техните наематели и на други лица. Същата е приета на основание чл.45а от Закона за общинската собственост.

На 21.03.2019г. в Общински съвет-Долни чифлик е получен протест от Окръжна прокуратура – Варна против горесцитираната Наредба. Причините за протеста, както и мотивите изложени в него са, че Наредбата е приета в нарушение на административнопроизводствените правила - не е съобразена със Закона за нормативните актове, като проектът ѝ не е разгласен и не е предоставена възможност на засегнатите да направят възражения и предложения по него. Освен това след приемането ѝ не е обнародвана по реда на чл.37, ал.2 от Закона за нормативните актове.

Не е спазено изискването и на чл. 28 от Закона за нормативните актове, тъй като към проектите за изменение и допълнение на Наредбата няма мотиви.

Освен несъответствие на Наредбата със Закона за нормативните актове в протеста се сочи и незаконосъобразност на две от разпоредбите в Наредбата - чл. 18, ал. 3 и чл. 34, ал. 1, т. 1.

В чл. 18, ал. 3 от Наредбата се допуска в резервни общински жилища да бъдат настанявани кметове, заместник-кметове и кметски наместници, които нямат жилище в съответното населено място. Този текст възпроизвежда буквално ал. 45, ал. 2 от Закона за общинската собственост, който обаче през 2008г. е отменен, като към днешна дата Законът за общинската собственост не дава такава възможност.

В чл. 34, ал. 1 т. 1 от Наредбата се допуска закупуването на общинско жилище от наемател, само ако този наемател е български гражданин. Според Окръжна прокуратура - Варна този текст противоречи на чл.26, ал.2 от Конституцията на Република България, както и на чл. 29, ал. 3 от Закона за собствеността, който дава възможност на чужденците да придобиват право на собственост върху сгради и ограничени вещни права върху недвижими имоти в страната, освен ако със закон не е предвидено друго.

2. Цели, които се поставят.

Синхронизиране на наредбата с действащото законодателство.

3. Финансовите и други средства, необходими за прилагането на новата уредба.

За изменението и прилагането на наредбата не е необходимо разходването на допълнителни финансови или други средства.

4. Очаквани резултати от изменението на наредбата.

Наредба, съобразена с действащото законодателство.

5. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз.



Доколкото настоящите промени са във връзка с влезли в сила закони, които са съобразени с европейското законодателство, то същите са в съответствие с правото на Европейския съюз.

Изготвеният проект за изменение на Наредба за настаняване под наем на граждани с доказани жилищни нужди и продажба на общинските жилища на техните наематели и на други лица е разработен при зачитане на принципите, заложиени в Закона за нормативните актове.

Внася:

ЖЕКО ЖЕКОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА

ОБЩНСНСКИ СЪВЕТ- ДОЛНИ ЧИФЛИК



Проект на Наредба за настаняване под наем на граждани с доказани жилищни нужди и продажба на общинските жилища на техните наематели и на други лица.

ГЛАВА I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. (1) Настоящата наредба определя условията и реда за настаняване под наем и продажба на жилища – общинска собственост.

(2) Кметът на общината организира, ръководи и контролира управлението на общинските жилища.

Чл. 2. (1) Жилищата – собственост на община Долни чифлик са с предназначение, съгласно чл. 42, ал. 1 от Закона за общинската собственост.

(2) Ежегодно, в срок до първото за годината заседание на Общинския съвет – Долни чифлик кметът на общината внася в него за утвърждаване списък на общинските жилища по брой, вид и местонахождение.

(3) Съотношението между броя на жилищата в списъка по предходната алинея се определя според конкретните потребности и може да се променя при възникване на нови обстоятелства.

Чл. 3. (1) Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се забранява.

(2) Забраната по ал.1 не се прилага в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията за настаняване в жилища за отдаване под наем и резервните такива. В тези случаи използването на общинските жилища за нежилищни нужди е допустимо след промяна на предназначението им по реда на Закона за устройство на територията.

ГЛАВА II. УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ В ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

Чл. 4. (1) В жилищата за отдаване под наем се настаняват изброените в чл. 43, ал. 1 от Закона за общинската собственост граждани.

(2) Наемателите на жилища по ал.1 заплащат нормиран наем по чл. 26.

Чл. 5. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл. 2, ал. 1, имат граждани и техните семейства/домакинства, които отговарят едновременно на следните условия:

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

2. не притежават жилищен поземлен имот в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях, както и поземлени имоти до 10 км. От морската брегова ивица;

3. не са прехвърляли имоти по т. 1 и 2 на други лица през последните 5 години преди подаването на молба-декларацията по чл. 9, ал. 2 с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел;

4. не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, 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 пазарна цена на жилище, съответстващо на нуждите за



жилищна задоволеност, по нормите в чл. 8, като цената се определя по реда на Закона за общинската собственост;

5. средномесечния доход на член от семейството/домакинството за предходните 12 месеца да не надвишава определения от Министерски съвет размер на линията на бедност за страната за съответната година;

6. имат адресна регистрация в населеното място, като за населени места от 0, I, II и III функционален тип тя е повече от 5 години с изключение на случаите по чл. 7, ал. 1, т. 1;

7. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано по чл. 46, ал. 1, т. 1, 3 и 4 от Закона за общинската собственост, освен ако са изтекли повече от 2 години от освобождаване на жилището.

(2) Обстоятелствата по чл. 5, ал. 1, т. 1 - 5 се установяват с декларация на гражданите, а по т. 6 и 7 - от комисията по чл. 10.

Чл. 6. (1) Стойността на притежаваното имущество по чл. 5, ал. 1, т. 4 се определя, както следва:

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

2. за земеделски земи, за жилищни и вилни имоти извън тези по чл. 5, ал. 1, т. 1 и 2 - по данъчна оценка на имота.

3. за дялово участие в търговски дружества - в размер на 50 на 100 от цената на придобиването;

4. за акции, котирувани на фондовата борса - по пазарната им цена.

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

Чл. 7. (1) Гражданите и техните семейства, които отговарят на условията по чл. 5, ал. 1 на наредбата се подреждат в картотека в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

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;

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

3. живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани от комисия, назначена със заповед на кмета на общината.

4. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл. 8;

5. семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне;

(2) Заемането на помещенията по ал. 1, т. 2 и 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. семейства с две и повече деца;

2. самотни родители на непълнолетни деца;

3. семейства/домакинства, в които един от членовете е с трайно намалена работоспособност 50 на сто или над 50 на сто или е тежко болен;



4. млади семейства;
5. семейства или лица, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия.

Чл. 8. (1) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

1. на едночленно семейство – до 25 кв.м. жилищна площ;
2. на двучленно семейство/домакинство – до 40 кв.м жилищна площ;
3. на тричленно и четиричленно семейство/домакинство – до 55 кв.м. жилищна площ;
4. на семейство/домакинство с 5 и повече членове – до 15 кв.м. жилищна площ в повече за следващите членове.

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

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

1. на хабилитирани научни работници, които не притежават помещения или ателиета за упражняване на научна и творческа дейност;
2. когато член на семейството/домакинството се нуждае от чужда помощ, поради здравословното си състояние;
3. на млади семейства;
4. на семейство, с което са живели непрекъснато в едно домакинство в продължение на 2 и повече години и продължават да живеят пълнолетни низходящи и възходящи, които не притежават жилищен или вилен имот в страната.

(4) В едно жилище се настанява само едно семейство/домакинство.

(5) По изключение се допуска настаняването на повече семейства/домакинства в едно жилище при изрично изразено съгласие от тяхна страна.

ГЛАВА III. РЕД ЗА НАСТАНЯВАНЕ В ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

Чл. 9. (1) В община Долни чифлик се съставя и се поддържа картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл. 5.

(2) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на молба-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/домакинството;
2. жилищните условия, при които живее семейството/домакинството към момента на представяне на молбата; вписват се данни за вида /жилищни, нежилищни/, размера и собствеността на обитаваните помещения;
3. извършени сделки с недвижими имоти по чл. 5, ал. 1, т. 3;
4. притежавано имущество по чл. 5, ал. 1, т. 4;
5. общ годишен доход на членовете на семейството/домакинството за предходната година, формиран от заплати, пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, земеделски земи под аренда и др.;
6. данни за предишни вписвания в картотеките.

(3) Към молба-декларацията по ал. 2 лицата прилагат и декларация обр. 1 за годишния доход със съответните доказващи го документи.

(4) При необходимост кметът на общината може да изисква и други документи от значение за настаняването.



Чл.10.(1) Кметът на общината назначава със заповед комисия за установяване на обстоятелствата за настаняване в резервни и ведомствени жилища и по картотекиране на лица с жилищни нужди. Председател на комисията е секретарят на общината, членове са представители на специализираните дирекции, като в състава ѝ задължително се включва юрист.

(2) Комисията по предходната алинея разглежда в двумесечен срок подадените молби-декларации, взема решение за включването или невключване на гражданите в картотеката и определя степента на жилищната нужда на отделните лица или семейства по групи, съгласно чл. 7, ал.3 от настоящата наредба. Заседанията на комисията се насрочват от нейния председател в зависимост от броя на постъпилите заявления.

(3) Комисията по ал.1 съставя протокол за взетите решения, който се подписва от членовете на комисията и се утвърждава от кмета на общината.

(4) Решението на комисията се съобщава писмено (препоръчано с обратна разписка) и подлежи на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл. 11. Гражданинът остава картотекиран като нуждаещ се от жилище и когато:

1. излежава наказание лишаване от свобода;
2. учи в друго населено място или извън страната;
3. работи в друго населено място, като командирован.

Чл. 12. (1) Гражданите, картотекирани по реда на тази наредба са длъжни при промяна на данните по чл. 9 и на условията по чл. 5 да уведомят в едномесечен срок писмено общината чрез попълване на нова молба-декларация.

(2) Картотекираните граждани, които започват индивидуално или групово жилищно строителство или са включени в жилищно строително кооперации, уведомяват писмено общината в едномесечен срок от издаване на разрешението за строеж.

Чл. 13. (1) Изваждат се от картотеката с решение на комисията по чл.10 от наредбата:

1. придобилите имоти по чл. 5, ал. 1, т. 1, т. 2 и т. 4
2. включените в строителство по чл. 12, ал. 2;
3. получили общинско или ведомствено жилище под наем;
4. променили адресната си регистрация извън община Долни чифлик;
5. неотговарящи на условията по чл.5 след настъпили промени в жилищно-имотното им състояние.

(2) Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в молби-декларациите си обстоятелства, свързани с условията по чл. 5, ал. 1, чл. 12 ал. 2 носят наказателна отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от 5 години.

(3) Изваждането от картотеката става с решение на комисията по чл. 10. Решението се съобщава и се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(4) Изваждат се от картотеката и гражданите, не представили нова молба-декларация съгласно чл.12, ал. 1 – за срок от три години от датата на установяване на промяната.

(5) Комисията по чл. 10 със съдействието на дирекция „Социално подпомагане“ провежда социална анкета и по своя инициатива или по разпореждане на кмета на общината извършва проверка за верността на подадените молби-декларации относно жилищните условия на картотекираните и настанените в общински жилища граждани.



Чл. 14. Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище се съхраняват в общинските картотеки до пет години след изваждането им от картотеката.

Чл. 15. Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се актуализират всяка година. Тя не се променя в течение на годината, освен при условията на чл. 12, ал. 1 и служебно – от комисията по чл. 10 с протокол.

Чл. 16. (1) Гражданите, картотекирани и настанени под наем в жилищата по чл. 42, ал. 1 от Закона за общинската собственост, представят ежегодно до 31 декември в общината молби-декларации за обстоятелствата по чл. 5, ал. 1, чл. 7 и чл. 9.

(2) При изменение на данните и условията по чл. 7 и чл. 9, водещи до промяна в жилищните нужди, определени с нормите по чл. 8, наемателите съобразно свободните жилища могат да бъдат пренастанени в други жилища.

Чл. 17. Преди издаване на настанителната заповед гражданите подават нова молба-декларация за обстоятелствата по чл. 5, чл. 7 и чл. 9. Настъпилите промени се вземат предвид при настаняването.

Чл. 18. (1) Резервните жилища са предназначени да осигурят временно жилищна площ за срок не по-дълъг от две години на граждани:

1. жилищата, на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или застрашени от самосрутване;

2. семейства, в които са налице остри социални или здравословни проблеми

(2) Настаняването в резервните жилища на посочените в ал. 1 основания е еднократно.

(3) Настаняването в резервни жилища се извършва след подаване на молба-декларация и съответните документи, доказващи непригодността на обитаваните от тях жилища.

Чл. 19. В общинските ведомствени жилища се настаняват временно до прекратяване на трудовото им правоотношение щатни служители в общинска администрация, които отговарят на условията за настаняване в общински жилища за отдаване под наем и имат най-малко две години трудов стаж в общинска администрация.

Чл. 20. Комисията по чл. 10 разглежда подадените молби-декларации за настаняване във ведомствените жилища и прави мотивирано предложение до кмета на общината за настаняване след преценка на декларираните данни.

ГЛАВА IV. ВЪЗНИКВАНЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

Чл. 21. (1) Настаняването в общински жилища се извършва със заповед на кмета на общината. В Заповедта за настаняване се посочват видът и местонахождението на жилището, трите имена на настанените лица, срок за настаняване, който не може да бъде по-дълъг от 10 години, наемна цена и начин на плащане.

(2) Въз основа на издадената и подписана настанителна заповед, кметът на общината и наемателят сключват писмен договор за наем, в който се определят: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, срока, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение. Договорът се сключва най-късно в 15-



дневен срок, считано от датата на получаване на настанителната заповед от лицето определено в нея

(3) Фактическото предаване на жилището се извършва с двустранно подписан приемо-предавателен протокол, след сключване на първия договор за отдаване под наем, следващ настанителната заповед.

(4) Поддържането и текущите ремонти на имотите се извършват от наемателите в съответствие с разпоредбите на ЗЗД.

Чл. 22. (1) Наемните правоотношения за жилища по чл.2, ал.1 се прекратяват:

1. На основанията, установени в чл.46 от Закона за общинската собственост;
2. Когато наемателите не отговарят на условията по чл. 5 от тази Наредба;
3. При системни нарушения на обществения ред;
4. Ако наемателите не подадат молба-декларация до 31 декември (ежегодно);
5. При нарушаване задълженията по чл.24 и чл.25.

(2) В договора за наем могат да бъдат предвидени и други основанията за прекратяване на наемните правоотношения.

(3) Наемните правоотношения за резервните жилища се прекратяват:

1. При изтичане на срока на настаняване;
2. При отпадане на основанията за настаняване преди изтичане срока на договора;
3. На основание чл. 22, ал. 1, т. 3.

(4) Наемните правоотношения за ведомствените жилища се прекратяват при условията на чл. 46 от ЗОС и при прекратяване на трудовото или служебното правоотношение на наемателя с Община Долни чифлик.

(5) Прекратяването на наемните правоотношения се извършва със заповед на Кмета на Общината. В заповедта се посочва основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за освобождаване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

(6) Ако наемателят откаже да освободи доброволно общинското жилище в указания срок, то се изземва по реда на чл. 65 от Закона за общинската собственост, със заповед на Кмета на Общината.

(7) Заповедта за прекратяване на наемните правоотношения подлежи на обжалване съгласно чл.65, ал.4 от ЗОС, по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпорежи друго.

Чл. 22 а. (1) Заповедта за настаняване има сила за всички членове на семейството/домакинството на настанения гражданин.

(2) Заповедите за настаняване се издават само за свободни от наематели жилища, както и за новоизградени такива, за които има издадени разрешения за ползване по установения в ЗУТ ред

(3) Заповедта за настаняване се издава в седемдневен срок от датата на получаване на протокола на комисията и се обявява на публично място в сградата на Общината, достъпно за всички заинтересовани лица. Същата може да се обжалва в 14 дневен срок по реда на АПК

(4) Влязлата в сила заповед се връчва на лицето определено в нея, по реда на ГПК.

(5) Ако настаненият в общинско жилище не подпише заповедта за настаняване или договора за наем или протокола за фактическото предаване или не плати цената



по заповедта в посочения в нея срок, Кметът на Общината едностранно прекратява договора за наем ако е подписан такъв

Чл. 23. (1) Определените от комисията по чл. 10 и утвърдени от Кмета на Община Долни чифлик картотекирани граждани за настаняване в общинското жилище, заедно с представител на Дирекция УТТТОС извършват оглед на жилището.

(2) При съгласие за настаняване в посоченото жилище гражданите подписват протокол-опис, а при несъгласие изчакват следващо предложение.

(3) След подписването на договора за наем представител на Дирекция УТТТОС в Община Долни чифлик извършва настаняването на наемателя, който е длъжен да го заеме в срок от 15 дни от датата на сключване на договора.

(4) В случай, че наемателят не заеме определеното общинско жилище в срока по предходната алинея, органът издал заповедта за настаняване, може да я отмени.

ГЛАВА V. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ НАЕМАТЕЛИТЕ НА ОБЩНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 24. Настанените в общински жилища граждани са длъжни:

1. Да извършват за своя сметка необходимите текущи ремонти.
2. Да заплащат редовно определената им наемна цена и припадащите се консумативни разноски / ел. и топлоенергия, вода, битови отпадъци и др./.
3. Да дават достъп на служителите на Дирекция УТТТОС да извършват преглед на състоянието на предоставеният под наем имот.
4. Да участват редовно с останалите собственици и наематели при заплащане разходите по поддръжка и експлоатация на сградата.

Чл. 25. На настанените в общински жилища граждани се забранява:

1. Да ги отдават под наем на други лица.
2. Да използват предоставените им жилища за не жилищни нужди / стопанска дейност, офиси, складове и др./.
3. Да извършват външни и вътрешни преустройства в жилищата без да имат писмено разрешение за това от наемодателят.
4. Да извършват временно строителство в парцелите на имотите.

ГЛАВА VI. НАЕМНИ ЦЕНИ

Чл. 26. (1) Наемната цена за общинските жилища се определя за 1 кв.м. жилищна площ съобразно категорията на населеното място и зоната по смисъла на Закона за местните данъци и такси, в която жилището попада, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина, преобладаващото изложение и благоустройственото му съоръжаване, както и от качествата на околната среда съгласно Приложение № 1 към чл. 33, чл. 34, ал. 2 и чл. 35, ал. 1 на ППЗДС, като базисната наемна цена за I зона в гр. Долни чифлик е 1 лв., за II зона в гр. Долни чифлик – 0,93 лв., за III зона в гр. Долни чифлик – 0,88 лв. и за всички останали населени места – 0,85 лв.

(2) Месечна наемна цена за жилищна площ, ползвана от семейство/домакинство с три и повече деца и инвалиди е 70 на сто от цените по ал. 1.

Чл. 27. (1) Граждани с прекратени наемни правоотношения до освобождаване на общинското жилище, заплащат наем в троен размер от цената за 1 кв.м. жилищна площ на месец.



(2) Наемната цена по ал.1 се дължи и от настанените лица, когато жилището надвишава нормите за жилищно настаняване по критериите на чл.8, за жилищната площ над тези норми.

ГЛАВА VII. РЕД И УСЛОВИЯ ЗА ПРОДАЖБА НА ОБЩНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.28. Общински съвет – Долни чифлик определя:

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

2.жилищата, които могат да се продават на граждани, чиито имоти се предлагат да бъдат отчуждавани по реда на глава III от ЗОС;

3.жилищата, освободени от наематели, които могат да се продават на други физически или юридически лица.

Чл. 29. 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 тази Наредба;

Чл. 30. Жилищата, предназначени за продажба се продават по пазарни цени, определени от оценител на имоти и одобрени от Общинския съвет, като продажбата не може да се извърши на цена по-ниска от данъчната оценка на имота.

Чл.31. (1) Предложения за решения по предходния член се внасят в Общински съвет Долни чифлик от Кмета на Общината;

(2) Кметът на Общината прави предложение до Общински съвет, като изготвя списък, с предложени АОС, становища на комисията по чл.10 за продажба на тези жилища и настанителни заповеди на наемателите.

Чл.32. (1) Не могат да се продават:

1.Общински жилища в сгради, общинска собственост, чието предназначение е за задоволяване на административни, стопански, културни, образователни, здравни и търговски нужди;

2.Резервни жилища;

3.Общински жилища находящи се в сгради, които подлежат на премахване за ново строителство;

4.Жилища, за които има изрично решение на Общински съвет Долни чифлик.

(2) Жилищата по предходната алинея не могат да се заменят с имоти собственост на физически или юридически лица.

Чл.33. (1) Наемател на общинско жилище може да го закупи, ако отговаря на следните условия:

1. Да отговаря на условията по чл.5, ал.1 от настоящата Наредба;

2. Да е наемател на общинско жилище на основание на настанителна заповед не по-малко от 3 години;

3. Да ползва общинско жилище предназначено за продажба с решение на Общински съвет

4. Да отговарят на нормите за настаняване съгласно чл.8 на настоящата Наредба

;



5. Да е направил писмено искане за закупуване на това жилище до Кмета на Общината;

6. Да няма задължения към община Долни чифлик.

(2) Ведомствените жилища могат да бъдат закупувани от техните наематели, ако същите са работели непрекъснато на щатна длъжност в общината най-малко 5 години и са били наематели на това жилище не по-малко от 2 години.

Чл.34. (1) Кметът на Общината извършва продажба на жилището, чиито наематели са настанени в тях по административен ред;

(2) В едномесечен срок след постъпване на молбата Кмета на Общината изисква становище от комисията по чл.10, доколко наемателите отговарят на всички условия за закупуване на жилището, включително дължими суми към общинския бюджет и консумативни разходи;

(3) При отрицателно становище по предходната алинея на кандидата за закупуване се връчва мотивиран отказ;

(4) Цените на жилищата предназначени за продажба се извършват въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценител на имоти, като продажбата не може да се извърши на цена по-ниска от данъчната оценка на имота.

(5) Продажбите на общински жилища се извършват със Заповед на Кмета на Общината.

(6) В заповедта се посочват: видът, административният адрес на жилището, купувачът, цената, други дължими плащания, начинът и срокът на плащане;

(7) Заповедта за продажба се издава в седемдневен срок от датата на получаване на протокола на комисията и се обявява на публично място в сградата на общинска администрация, достъпно за всички заинтересовани лица. Същата може да се обжалва в 14 дневен срок по реда на АПК.

(8) Влязлата в сила заповед се връчва на лицето определено в нея, по реда на ГПК.

(9) Купувачът заплаща в 15-дневен срок от връчването на заповедта, цената, необходимите такси, данъци и режийни разноски в зависимост от стойността на сделката;

(10) Въз основа на издадената заповед за продажба и извършване на всички плащания по нея се сключва договор за продажба. Договорът се сключва най-късно в 15-дневен срок, считано от датата на получаване на заповедта за продажба от лицето определено в нея.

(11) Фактическото предаване на жилището се извършва с двустранно подписан протокол, след сключване на договора.

Чл.35. Продажбата на жилища по чл. 29, т. 3 се извършва по реда, предвиден в НРПУРОИ на Общински съвет-Долни чифлик, чрез търг или конкурс.

Чл.36. Изземването на общински жилища, които се владеят или държат без основание, не се ползват по предназначение или необходимостта, от които е отпаднала се извършва със заповед на Кмета на Общината.

Чл.37. (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. Цената на правото на строеж се определя от Общинския съвет.

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



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

(4) Нарушаването на забраните по ал.2 и 3 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

(5) При разваляне на договора лицата, нарушили забраните по ал.2 и 3, нямат правата по чл.72-74 от Закона за собствеността.

Г л а в а VII А УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УЧРЕДЯВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ИМОТИ – ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Чл. 38. При условията и по реда на тази глава се извършва учредяване право на строеж върху имоти – частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища.

Чл. 39 (1) Право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, може да се учредява, без търг или конкурс, за строеж на жилищна сграда, на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, при условия и по ред, определени в тази наредба.

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

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

(4) Нарушаването на забраните по ал. 2 и 3 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

(5) При разваляне на договора, лицата нарушили забраните по ал. 2 и 3, нямат правата по чл. 72 - 74 от Закона за собствеността:

1. да искат за подобренията, които са направили, сумата, с която се е увеличила стойността на веща, вследствие на тези подобрения;

2. да искат да им се заплатят необходимите за запазване на веща разноси;

3. да задържат веща за подобренията, които са направили;

Чл. 40. Право на строеж се учредява при следните условия:

1. лицата да бъдат български граждани;

2. да отговарят на условията за настаняване в общинско жилище, установени в Глава II от наредбата, за което прилагат удостоверение за картотекиране;

3. да не дължат суми от неизплатени наеми, консумативи, данъци и такси на общината;

4. общинския поземлен имот да е определен за учредяване право на строеж с решение на Общинския съвет.

5. при колективно жилищно строителство, да притежават документ за регистрация на жилищностроителна кооперация или сдружение;

Чл. 41 (1) Заинтересованите лица, жилищностроителните кооперации или сдруженията, отправят писмено искане до кмета на общината за учредяване право на строеж, без търг или конкурс, върху имоти – частна общинска собственост, отредени за социални жилища.

(2) Към искането по ал. 1 се прилагат и: удостоверение от дирекция “Местни приходи” при общината и удостоверение от Агенцията по вписванията по постоянен, настоящ адрес и месторождение, за декларирани или прехвърлени недвижими имоти.

Чл. 42. Кметът на общината, възлага на независим лицензиран оценител да изготви пазарна оценка на правото на строеж.



Чл. 43 (1) Кметът на общината подготвя предложение до Общински съвет за учредяване на правото на строеж, в което са посочени:

1. точното описание на имота, върху който се учредява правото на строеж и акта за общинска собственост;

2. цената на правото на строеж;

Чл. 44. (1) Учредяване право на строеж се извършват след решението на Общинския съвет, със заповед на кмета на общината, в която се посочват: вида и административния адрес на поземления имот, купувача, цената и другите дължими плащания, както и начина и срока на плащане. Заповедта се обявява на публично място в сградата на общината.

(2) След влизане в сила на заповедта същата се връчва на купувача срещу подпис.

(3) Плащането на цената и другите дължими престации се извършват от купувача в едномесечен срок от датата на връчване на заповедта, след което кметът на общината и купувачът сключват договор за учредяване право на строеж.

Чл. 45. (1) Договорът се сключва в писмена форма и се вписва в службата по вписвания по местонахождение на имота, за сметка на физическото или юридическото лице.

(2) Договорът влиза в сила от датата на сключването му.

Чл. 46. Когато плащането не се извърши в определен срок преписката се прекратява.

АДМИНИСТРАТИВНО – НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.47. Наемател на общински имот, който наруши забраните по чл.11, ал.2 от ЗОС за неговото пренаемане, съвместно ползване по договор с трети лица или за използването му не по предназначение и съобразно нуждите, за които е предоставен, се наказва с глоба от 100 до 1000 лв.

Чл.48. Който без законно основание завземе общински имот, се наказва с глоба от 50 до 500 лева, ако не подлежи на по-тежко наказание.

Чл.49. Който не изпълни заповед на Кмета на Общината или решение на Общински съвет в едномесечен срок от влизането им в сила за освобождаването на общински имот, се наказва с глоба от 300 до 500 лева, ако не подлежи на по-тежко наказание.

Чл.50. За други нарушения на тази Наредба се налага административно наказание-глоба до 100 лв., освен ако със закон не е предвидено друго.

Чл.51. Актовете за установяване на нарушения на разпоредби на настоящата Наредба се съставят от длъжностни лица, определени от Кмета на Общината.

Чл.52. Административно-наказателното производство за нарушенията по тази Наредба се извършва по реда на ЗАНН.

ГЛАВА IX ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Всички започнати производства, за които има подадена молба до Кмета на Общината до деня на влизане в сила на тази Наредба се приключват по реда на тази Наредба.

§ 2. По смисъла на тази Наредба:

1. „Жилищен имот“ е самостоятелна жилищна сграда, етаж или част от етаж, жилищно строителен поземлен имот, право на строеж или право надстрояване или пристрояване на жилище, както и вещно право на ползване на жилище или на парцел;



2. „Вилен имот“ е вила, вилен парцел или право на строеж за вила, както и вещно право за ползване на вила или вилен парцел

3. „Жилищна площ“ по смисъла на тази Наредба е сборът на площите на помещенията в жилището с основно предназначение-дневна, спални, детски стаи и столови, измерени по контура на съответните конструктивни елементи, стени и колони.

4. „Семейство“ са:

а) съпрузи, 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) 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, доведени, заварени, с изключение на сключилите брак).

5. „Млади семейства“ са семействата, в които съпрузите не са навършили 35 години към датата на кандидатстване за настаняване в общинско жилище.

6. „Самотни родители на непълнолетни деца“ са родители, които поради вдовство, развод или несклучване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

7. „Домакинство“ включва съпрузите, лицата живеещи във фактическо съпружеско съжителство, както и техните деца и роднини, ако живеят при тях.

ГЛАВА X. ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Тази Наредба се приема на основание чл. 45а от Закона за общинската собственост и чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация с Решение и отменя Наредба за настаняване под наем на граждани с доказани жилищни нужди и продажба на общински жилища на техните наематели и на други лица приет с решение Решение № 283 от 11.04.2005 г. на Общински съвет - Долни чифлик.

§ 2. Изпълнението на наредбата се възлага на кмета на община Долни чифлик.

§ 3. Наредбата влиза в сила три дни след публикуването ѝ на интернет страницата на община Долни чифлик.