

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ НА ОБЩИНА ПРАВЕЦ



НАРЕДБА №6

за

условията и реда за установяване на
жилищни нужди, за настаняване под наем и
продажба на общински жилища

П р а в е ц, 2019 година

ГЛАВА I ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1.(1) С тази наредба се уреждат редът и условията за: установяване жилищните нужди на гражданите, настаняване под наем в жилища за отдаване под наем, ведомствени и резервни жилища на Община Правец, както и условията и редът за продажбата им.

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

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

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

(3) Кметовете на кметства и кметски наместници контролират дейностите по ал. 1 ако на територията на съответните населени места има общински жилища.

Чл.3.(1) Жилищата, собственост на Община Правец по своето предназначение са:

1. жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди
2. жилища за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди.
3. ведомствени жилища,
4. резервни жилища,

(2) Ежегодно, в срок до 31 март, с решение на Общинския съвет, по предложение на Кмета на Общината се приема списък, в който се определя броя, вида и местонахождението на всяка една от групите по ал. 1.

(3) При необходимост, през текущата година Общинския съвет може да извършва промени в приетия списък по предложение на Кмета на Общината.

(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 чл. 43 и 45 от ЗОС. 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.

ГЛАВА II УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД

Раздел I

Общински жилища за отдаване под наем

Чл.4.(1) В общинските жилища за отдаване под наем се настаняват нуждаещите се от жилище граждани, определени в чл. 43 от Закона за общинската собственост.

(2) Жилищните нужди се установяват по реда на Глава II, раздел II от настоящата Наредба.

Чл.5. Жилища за отдаване под наем са новопостроените и наличните свободни жилища, определени с решението на Общинския съвет по чл. 3, ал.1, т. 1.

Чл.6.(1) Наемателите на общински жилища нямат право да ги ползват извън предназначението им, да ги преотдават или да ги ползват съвместно с или без договор с трети лица.

(2) При доказване на преотдаване на общинско жилище, неизрядните наематели дължат неустойка в размер на дванадесет месечни наема и са длъжни да освободят общинското жилище в срок от 1 (един) месец.

(3) При доказване, че жилището се обитава от трети лица, които не фигурират в настанителната заповед, неизрядните наематели дължат неустойка в размер на дванадесет месечни наема и са длъжни да освободят общинското жилище в срок от 1 (един) месец.

(4) Когато наемателите не ползват общинското жилище за срок до една година поради пребиваване, работа или командировка в чужбина или друго населено място, се задължават:

1. Писмено да уведомят Община Правец за срока на отсъствието си;
2. Да внесат предварително дължимите наеми за срока на отсъствието си, но не повече от дванадесет месеца.

(5) Ако през периода на отсъствие бъде установено ползване на консумативи – ел. енергия, вода и др., се счита, че жилището е преотдадено на трети лица.

(6) Поддържането и текущите ремонти на имотите – общинска собственост, предоставени под наем или за ползване, се извършва от наемателите или ползвателите за тяхна сметка.

(7) В договора по чл. 11, ал. 1 може да се уговори основните ремонти да се извършват за сметка на наемателите и ползвателите.

Чл.7.(1) Установяват се следните норми за настаняване в общински жилища:

1. За едночленно или двучленно семейство – едностайно жилище
2. За тричленно семейство – двустайно жилище,
3. За четиричленно семейство и семейства с пет и повече членове – тристайно жилище,

(2) При определяне на жилището за настаняване се взема предвид и детето, което ще се роди

Чл.8.(1) В едно жилище се настанява само едно семейство.

(2) Две или повече семейства, които представляват домакинство, могат да се настаняват по изключение в едно жилище само с тяхно изрично нотариално заверено писмено съгласие

(3) При условията на ал. 2 като титуляри на настанителната заповед се вписват по един пълнолетен член на всяко семейство.

(4) При частично освобождаване на жилище, в което са били настанени повече от едно семейство, оставащите наематели имат право да наемат освободената част от жилището.

Чл.9.(1) Когато поради намаляване броя на членовете в семейството, същото не покрива нормите за настаняване, установени с настоящата Наредба в едномесечен, а в случай на смърт – в тримесечен срок, наемателите подават молба за настаняване в друго общинско жилище.

(2) Ако наемателите не подадат молба в посочените срокове преместването се извършва служебно, със Заповед на Кмета на общината.

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

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

Чл.10.(1) Настаняването под наем се извършва със заповед на Кмета на Общината.

(2) В заповедта се посочват:

1. Правните и фактически основания за настаняване
2. Трите имена, единния граждански номер на настаненото лице,
3. Броя на членовете на семейството на настанения, техните имена и родствената връзка,
4. Вида, местонахождението на жилището и предназначението на стаите в него,
5. Наемна цена и срок за настаняване,

(3) Заповедта за настаняване се отнася за всички членове на семейството на титуляра.

(4) Заповедта за настаняване се издава след като членовете на семейството подадат писмено декларация за семейно и имотно състояние.

(5) Заповедта се връчва на титуляра срещу подпис.

(6) Наемната месечна цена за квадратен метър полезна площ се определя с решение на Общинския съвет.

Чл.11.(1) След влизане в сила на настанителната заповед по чл. 10, ал. 1 се сключва писмен договор за наем с титуляра.

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

1. Страни
2. Основанието, на което се сключва наемния договор.
3. Подробно описание на предоставения под наем имот - общинско жилище,
4. Правата и задълженията на наемателя и наемодателя.
5. Срока, за който се предоставя жилището,
6. Наемната цена, която се дължи и в какви срокове се внася в общинска администрация : „наеми и такси” или по банков път по сметка:
В ОББ АД
клон Правец
IBAN BG64 UBBS 8888 84928745 00
BIC UBBSBGSF.
код за вид плащане: 44 41 00
7. Задълженията по текущите и основни ремонти на жилището.
8. Санкции и неустойки за недобросъвестно ползване на имота,
9. Основания за прекратяване на договора.

(3) Предаването на общинското жилище се извършва с приемно - предавателен протокол.

(4) В срок от 7 (седем) дни от подписване на договора наемателите разкриват на свое име партии за ползването на консумативи – ел. енергия, вода и др. при спазване на общите условия на дружествата, доставящи тези услуги, и представят копие от документите за разкриването в Община Правец

(5) Ако в едномесечен срок от влизане в сила на настанителната заповед не се сключи наеман договор и жилището не се заеме, заповедта се отменя, без да е необходимо издаването на друг административен акт.

Чл.12.(1) Наемателите на общински жилища могат да заменят помежду си жилищата, в които са настанени при спазване на нормите за жилищна задоволеност, установени в настоящата Наредба.

(2) Замяната се извършва със заповед на Кмета на Общината въз основа на молба с нотариално заверени подписи от заинтересованите страни.

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

(4) Ако замяната не се осъществи в едномесечен срок от датата на влизане в сила на заповедта по ал. 2, тя се счита за отменена.

Чл.13.(1) Преместване на наематели на едно общинско жилище в друго свободно общинско жилище се допуска по тяхна молба със съгласието на кмета на Общината, ако отговарят на нормите на чл.7 от настоящата наредба.

(2) Настанителната заповед се издава от Кмета на Общината.

Раздел II

Установяване на жилищни нужди

Чл.14. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл.43 от Закона за общинската собственост имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти на територия на Община Правец, освен когато същите са освидетелствани със заповед на кмета на общината, по реда на чл.195 от ЗУТ,
2. Не притежават жилищен или вилен парцел в района на община Правец,
3. Не са прехвърляли имоти по т.т.1 и 2 на други лица през последните 10 (десет) години, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел,
4. Не са носители на ограничено вещно право на ползване върху жилищен или вилен имот или върху реално обособена част от такъв имот, намиращ се на територията на Община Правец.
5. Не притежават нежилищни имоти, предназначени за търговска или стопанска дейност като фабрики, работилници, магазини, ателиета, складове и др. или идеални части от такива имоти;
6. Не притежават друго имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, произведения на изкуството, нумизматика, филателия, земеделски земи и други основни и оборотни фондове и средства на обща стойност по-голяма от 2/3 от пазарната цена на жилище, определена от независим оценител, съответстващо на нормите за жилищна задоволеност по чл. 7(1) от тази Наредба;
7. да имат брутен месечен доход на член от семейството до 1,5 минимални работни заплати за едночленните семейства, до 1,25 минимални работни заплати за двучленните семейства, а за тричленни и с по-голяма численост семейства – до 1 минимална работна заплата за член от семейството;
8. да имат адресна регистрация и постоянен адрес в гр. Правец или съответното населено място в Общината минимум 5 (пет) години без прекъсване, към датата на подаване на молбата за картотекиране.
9. Не са се настанявали незаконно в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано поради недобросъвестно изпълнение на задълженията по наемния договор и стопанисването на общинския имот, освен ако са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището и не са продавали жилище, закупено от община Правец.
10. Да нямат просрочени парични задължения към Община Правец.

(2) Обстоятелствата по ал.1, т. 1, 2, 4, 5, 6 и 10 се установяват с декларация от гражданите, по т.3 – с удостоверение от Службата по вписвания, по т.7 – с удостоверение (службени бележки) за дохода и по т.8 и т.9 – от комисията по чл. 18, ал.1 от тази Наредба.

Чл.15. (1) Стойността на притежаваното имущество по чл.14(1) т.т.5 и 6 се определя, както следва:

1. за моторни превозни средства, селскостопански машини и други - по застрахователната им стойност;
2. за земеделски земи - по данъчна оценка;
3. за дялово участие в търговски дружества – в размер на 50 на сто от цената на придобиването;
4. за акции, котиран на фондовата борса – по пазарната им цена;
5. за фабрики и други обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения – по данъчни оценки. за акции, котиран на фондовата борса - по пазарната им цена;

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

Чл.16.(1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.14, се подреждат 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 жилище не жилищни 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 по установения за това ред;
4. семейства, наемащи жилищни помещения въз основа на свободно договаряне - минимум 1 година, до момента на подаване на молба – декларация за картотекиране.
5. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл.7(1).

(2) Заемането на помещенията по ал.1, т.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) Обстоятелството по ал.1, т.4 се удостоверява чрез представяне на нотариално заверен писмен договор с наемодателя.

(4) При подреждане на лицата и семействата в една и съща група се дава предимство на:

1. самотни родители на непълнолетни деца;
2. семейства с две и повече непълнолетни деца;
3. семейства, в които един от членовете е с призната степен на инвалидност над 90 %;
4. семейства или лица, които са живели по-дълго време повече от три години при тежки жилищни условия.
5. При покриване на повече от един критерии, съответният кандидат получава предимство;

Чл.17. (1) В Общината се съставят и поддържат картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл.14.

(2) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на молба – декларация по образец, утвърден от Кмета на Общината. В молбата – декларация се посочват:

1. броят, трите имена, ЕГН, възрастта и продължителността на регистрацията по постоянен адрес на членовете на семейството на територията на община Правец;
2. жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на молбата; вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), размера и собствеността на обитаваните помещения;
3. извършени сделки с недвижими имоти по чл.14(1) т. 3;
4. притежаваното имущество по чл. 14(1) т.5 и т.6;
5. общ годишен доход на членовете на семейството за предходната година, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, земеделски земи под аренда и др.;
6. данни за предишни вписвания в картотеките;
7. Притежаваните в страната и чужбина жилищни имоти или вили, годни за постоянно обитаване, както и тяхната стойност, ако притежават такива.

(3) Към молбата – декларация по ал. 2 се прилагат всички изискуеми документи по чл. 15 от настоящата наредба.

(4) По решение на Общинския съвет картотеки на нуждаещи се от жилища граждани могат да се съставят и поддържат и в кметствата.

Чл.18.(1) Кметът на Общината назначава комисия за картотекиране на нуждаещите се граждани, в които се включват служители от общинската администрация, юрист, общински съветници и експерти /лекари, инженери, архитекти и др./.

(2) Кметът на Общината определя правила за работата на комисията.

(3) Комисията се свиква на заседания от нейния Председател.

(4) Комисията по ал.1 разглежда подадените молби и декларации, взема решение за включване или не включване на гражданите в картотеките и определят степента на жилищната нужда на отделните семейства (лицата) по групи и подгрупи съгласно чл.16.

(5) Решението на комисията се съобщава и се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл.19.(1) Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни при промяна на данните по чл.16, ал. 1 и на условията по чл.14 да уведомят в едномесечен срок писмено Общината чрез подаване на нова декларация.

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

Чл.20.(1) Комисията по картотекиране изважда с мотивирано решение от картотеката граждани:

1. придобилите имоти по чл.14(1) т.т.1 и 2;
2. включените в строителството по чл.19 (2);
3. настанените в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл.7(1).
4. които не са изпълнили задължението си по чл.24, ал.1 от настоящата наредба.

(2) Гражданите, посочили неверни данни или не съобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл.14(1), чл.16 и чл.17(2) носят отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от 2 (две) години.

(3) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.18(1). Решението се съобщава и се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл.21. Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общинската картотека до 5 (пет) години след изваждането им от картотеката.

Чл.22 (1) Въз основа на определената към 31 декември на предходната година поредност по групи и подгрупи, броя и вида на жилищата, които ще се разпределят през годината, комисията по чл.18 изготвя проект на годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

(2) При изготвяне на списъка по ал.1 се вземат предвид броят и видът на новоизградените общински жилища, на тези, които се очаква да бъдат освободени през годината, и на придобитите по силата на сключени договори и на други правни сделки.

(3) Проектосписъкът по ал.1 се обявява 20 февруари на информационното табло в Общината. В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка.

(4) Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от Кмета на Общината. Утвърденият от него списък може да се обжалва пред Общинския съвет в 7-дневен срок от утвърждаването му. Общинският 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.

(5) Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се актуализира всяка година. Тя не се променя в течение на годината освен по решение на комисията по чл. 18(1) с протокол, утвърден от Кмета на Община Правец.

Чл.23.(1) Жилищата за настаняване на гражданите, включени в списъка по чл.22, ал.1 се определят по нормите за жилищно задоволяване, установени в чл.7, ал.1.

(2) Настаняването на гражданите от списъците по чл.22, ал.1 продължава и след приключване на календарната година до утвърждаването на нови списъци за следващата година.

(3) Гражданите, включени в списъците от предходната година и не получили жилища, се включват в началото на списъка през текущата година при спазване на установената поредност, освен ако има промяна на условията по чл.14, на групите по чл.16 и на данните по чл.17.

Чл.24.(1) Гражданите, настанени под наем в жилища по чл.43 от Закона за общинската собственост, както и картотекираните, чакащи за настаняване в общински жилища граждани, представят ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл.14(1), чл.16 и чл.17.

(2) При изменение на данните и условията по чл.16 и чл.17, водещи до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл.7, ал.1, наемателите се настаняват в други жилища.

Раздел III

Резервни общински жилища. Ред и условия за настаняване

Чл.25.(1) В резервните жилища се настаняват под наем 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 са застрашени от самосрутване;
2. В семействата на които са налице остри социални или здравословни проблеми.

(2) Право да кандидатстват за настаняване в резервни общински жилища имат граждани, при които освен предпоставките по ал.1 са налице и обстоятелствата по чл.14, ал.1, т. 1, 4 и 8.

Чл.26.(1) Обстоятелствата и жилищната нужда по чл.45(1) т.т.1 и 2 от Закона за общинската собственост се установява от комисия, назначена със заповед на Кмета на Общината.

(2) Комисията се свиква в срок от 24 часа, извършва оглед на място и изготвя предложение до нуждаещите се в конкретно жилище.

(3) В случаите по чл.45(1) т.2 от Закона за общинската собственост обстоятелствата, които могат да доведат до настаняване в общинско жилище от резервния фонд трябва да са такива, че непосредствено да заплашват живота и здравето на нуждаещите се.

Чл.27.(1) Резервният общински фонд задължително разполага по всяко време с минимум две незаети, самостоятелни жилища за критични нужди.

(2) Установения с ал.1 баланс може да бъде нарушен само при тежки масови природни стихийни бедствия или аварии за срок не по-дълъг от два месеца.

(3) При форсмажорни обстоятелства при настаняването в резервни жилища могат да не се спазват нормите за жилищна заетост, установени с тази Наредба.

(4) Не се допуска настаняване в общински резервни жилища на лица, чиито собствени жилища са станали негодни за използване поради естествено износване, вредни са в санитарно - хигиенно отношение или загрозяват и поради това, че не могат да се поправят или заздравят подлежат на премахване по реда на Закона за устройство на територията.

Раздел IV

Ведомствени жилища. Ред и условия за настаняване в тях.

Чл.28.(1) В общинските ведомствени жилища се настаняват временно, до прекратяването на трудовите (служебните) им правоотношения, служители на общинската администрация, ако те и членовете на техните семейства не притежават жилище или вила, или идеални части от такива имоти на територията на общината.

(2) Във ведомствените жилища могат да бъдат настанявани и специалисти, работещи по международни програми, спогодби и проекти, по които общината е страна за срока на работата им, при условие, че не притежават жилищен или вилен имот на територията на община Правец.

Чл.29. (1) Жилищна нужда се установява по условията и реда, определени в Глава II, раздел II на тази Наредба.

(2) Кметът на Общината назначава комисия от експерти и юрист, която изготвя мотивирано становище във връзка с постъпилите молби за настаняване във ведомствени жилища.

Чл.30. Настаняването във ведомствени жилища се извършва със заповед на кмета на Общината, въз основа на която се сключва договор с община Правец за наем, поддръжка и стопанисване на жилището.

Чл. 31. Наемните правоотношения с настанените във ведомствено жилище се прекратяват с прекратяването на трудовите /служебните/ правоотношения на общинския служител.

Чл.32.(1) От ведомствения жилищен фонд могат да бъдат определени със заповед на Кмета на Общината жилища за настаняване на гости на общината за пренощуване.

(2) Реда и начина за ползване на тези жилища се определя със заповед на Кмета на Общината.

ГЛАВА III ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ОТНОШЕНИЯ

Чл.33.(1). Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена и/или консумативните разноски за повече от три месеца
2. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитаваните помещения;
3. нарушаване на добрите нрави, удостоверено с протокол от управителния орган на сграда в режим на етажна собственост, съобразно изискванията на чл.57 от ЗУЕС или с протокол/акт за установяване на административно нарушение, съставен от общинска администрация или органите на МВР;
4. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на общинското жилище;
5. прекратяване на трудовите или служебни правоотношения на настаненото във ведомствено жилище лице;
6. изтичане срока на настаняване;
7. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
8. използване на жилището не по предназначение, удостоверено с протокол от управителния орган на сграда в режим на етажна собственост, съобразно изискванията на чл.57 от ЗУЕС или с протокол/акт за установяване на административно нарушение, съставен от общинска администрация или органите на МВР;
9. преотдаване
10. неспазване условията на договора за наем.

(2) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на Кмета на Община Правец. В заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за освобождаване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

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

(4) Заповедта по ал.2 може да се обжалва пред Административния съд по реда на АПК. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът не разпореди друго. Решението на административния съд е окончателно.

Чл. 34 (1) След влизане в сила на заповедта по ал.2 на предходния член, в случай че жилището не е освободено доброволно в определения срок, длъжностните лица от звено „Общинска собствеността” съставят констативен акт, в който се посочват данни за акта за общинска собственост, лицето, което владее или държи имота и основанията за това.

(2) Въз основа на констативния акт, Кметът на Община Правец издава заповед по чл.65 от ЗОС за изземване на жилището.

(3) Заповедта за изземване на имота се изпълнява по административен ред със съдействието на полицията, като за изпълнителните действия се съставя протокол за изземане, опис на наличните вещи и състоянието на иззетия имот.

(4) Заповедта по ал.1 подлежи на обжалване по реда на АПК. Обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът не разпореди друго.

ГЛАВА IV РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ ОТ ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД

Раздел I

Определяне на критерии за образуване на продажни цени на жилищата

Чл. 35. Продажбата на общинските жилища за продажба се извършва по пазарни цени.

Чл. 36. Цените на общинските жилища се определят от лицензиран оценител.

Чл. 37. Общинските жилища, в които са настанени правоимащи да ги закупят наематели се продават без търг или конкурс, като се оценяват от лицензиран оценител. Така определената цена не може да бъде по - ниска от дънъчната оценка на жилищата.

Чл. 38. Свободните общински жилища се продават по пазарна оценка на цена не по - ниска от данъчната оценка на жилището чрез търг или конкурс.

Раздел II

Продажба на общински жилища

Чл. 39. Общинският съвет определя броя, местонахождението на жилищата, които ще се продават на:

1. на правоимащи по ЗУПГМЖСВ,
2. на лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета от Закона за общинската собственост,
3. на лица, настанени в тях по административен ред

Чл. 40. Предложенията за решенията по предходния член се внасят от Кмета на Общината.

Чл. 41. Не могат да се продават:

1. общинските жилища в сгради общинска собственост, чието основно предназначение е да задоволяват административни, стопански, културни, образователни, здравни и търговски нужди,
2. резервните жилища,
3. общински жилищни сгради, предвидени за премахване или освидетелствани по реда на Закона за устройство на територията,
4. жилища, за които има изрично решение на Общинския съвет.
5. жилища, в които са настанени две или повече семейства, които не образуват домакинство

Чл. 42.(1) Наемател на общинско жилище може да закупи същото при условие, че жилището, в което е настанен да е определено от Общинския съвет за продажба;

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

(3) Ведомствените жилища на общината могат да се продават на служители, които имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация.

Чл. 43. Жилищата, предназначени за продажба на правоимащи по ЗУПГМЖСВ, се продават от кмета на общината, съобразно поредността им по списъка по чл.чл.5-7 от ППЗУПГМЖСВ.

Чл. 44. Продажбата на общински жилища се извършва по писмено искане на наемателите до Кмета на Общината. Към искането се прилагат настанителна заповед и декларация за семейно и имотно състояние.

Чл. 45. Комисия, назначена от кмета на община Правец проучва дали са налице условията по чл.42.

Чл. 46.(1) В едномесечен срок от подаване на молбата от лицето се изготвя мотивирана докладна записка до Общинския съвет, както и оценка на жилището.

(2) Въз основа на решението на общинския съвет Кмета на Общината издава заповед и я връчва на заинтересованото лице. В едномесечен срок от връчване на заповедта се заплащат цената на дължимите данъци, такси, режийни и други разноски, както и разходите по извършване на оценката.

(3) Срокът по предходната алинея не тече, ако лицето не е уведомено по реда на Гражданския процесуален кодекс.

(4) След плащане на сумите по ал.2 в посочения в заповедта срок, Кметът на Общината сключва договор за продажба. Договорът подлежи на вписване. Разходите по вписването му са за сметка на Купувача.

(5) Когато плащането не се извърши в определения срок, заповедта се отменя от Кмета на Общината и преписката за продажба се прекратява.

Чл. 47.(1) Жилищата, свободни от наематели могат да се продават след решение на Общинския съвет при условия и ред, определени с Наредбата №5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

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

(3) Договорът по ал. 2 подлежи на вписване. Разходите по вписването му са за сметка на Купувача.

Раздел III

Общински терени, предназначени за жилищно строителство

Чл. 48.(1) На граждани с установени жилищни нужди може да се учреди право на строеж в не застроени терени, предназначени за жилищно строителство.

(2) В случаите, когато не е предвидена специфична процедура се прилагат общите правила на разпореждане с общинска недвижима собственост, установени с Наредба №5 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост.

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

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

Чл. 49.(1) Правото на строеж на граждани с установени жилищни нужди може да се учреди без провеждане на търг или конкурс по цени, определени при условията на глава IV , раздел I от настоящата Наредба.

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

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

ГЛАВА V АДМИНИСТРАТИВНО - НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 50. Лицата, които повреждат общински имоти, когато деянието не съставлява престъпление по Наказателния кодекс се наказват по тази Наредба, независимо от имуществената отговорност за причинените вреди.

Чл. 51. За нарушаване на тази Наредба се налага административно наказание - глоба в размер до 5000 лева освен ако със закон не е предвиден по - голям размер.

Чл. 52. Актовете за установяване на нарушения се съставят от длъжностни лица, определени от Кмета на Общината и от главния експерт "Общински имоти".

Чл. 53. За актовете, издадени от длъжностни лица на общинската администрация, наказателните постановления се издават от Кмета на Община.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. По смисъла на тази наредба:

- "семейство" са съпрузите и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.
- "домакинство" са съпрузите, ненавършили пълнолетие низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братята и сестрите, които не са встъпили в брак.
- "самотни родители на непълнолетни деца" са родители, които поради вдовство, развод или несклучване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.
- "полезна площ на жилището" е сумарната площ на всички помещения в него, мерени по вътрешните зидарски очертания на стените, и цялата площ на балкони и тераси, с изключение на площта от оградящите и разпределителните стени на жилището и площта на складовите помещения – мазе, барака и таван.
- "жилищна площ" е сбора от площите с основно предназначение – дневни, спални, детски стаи и столови (без кухни – столови) измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи – стени и колони.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. Настоящата Наредба е приета на основание чл. 45а от Закона за общинската собственост с Решение № 95/05.04.2019 г. на Общински съвет Правец и отменя Наредба № 6 за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища, собственост на Община Правец, приета с Решение №161/28.06.2013 г. на Общински съвет Правец.

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

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

§4. Наемните цени при заварените от настоящата Наредба наемни правоотношения се привеждат в съответствие с визираните в нея цени, считано от влизането в сила на наредбата

§5. Заварените към момента на влизане в сила на настоящата Наредба наемни правоотношения се привеждат в съответствие с новите изисквания в едномесечен срок от приемането ѝ.

§6. Наредбата влиза в сила три дни след публикуването ѝ във в-к „Правешки глас”

*/публикувана във в. "Правешки глас" бр.17. /734/ от 08.05.2019 г.,
бр.18. /735/ от 14.05.2019 г. и бр.19. /736/ от 21.05.2019 г. /*

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИЯ
СЪВЕТ НА ОБЩИНА ПРАВЕЦ:**

/ Николай ЯХОВ/

МЕСЕЧНИ НАЕМНИ ЦЕНИ НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

1. Основна наемна цена на жилищата за 1 кв.м полезна площ е 1,00 лев без ДДС.
2. Диференциран размер на наемните цени на общински жилища, в които са настанени наематели по общия ред:
 - 2.1. За семейства на пенсионери, получаващи под двукратния размер на гарантирания минимален доход – 50 % от основната наемна цена по т.1.;
 - 2.2. За семейства на инвалиди със загуба на работоспособността над 90%, с или без чужда помощ – 50% от основната наемна цена по т.1
 - 2.3. Семейства с деца, на студенти редовна форма на обучение – 50 % от основната наемна цена по т.1
3. Диференциран размер на наемните цени на общинските жилища, в които настанени наематели по чл.45, ал.1, т.т.1 и 2 от ЗОС:
 - 3.1. За граждани, жилищата на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване – 50% от основната наемна цена по т.1;
 - 3.2. За граждани, в семействата на които са налице остри социални и здравословни проблеми - 50% от основната наемна цена по т.1
 - 3.3. За граждани настанени по реда на чл.45, ал.2 за времето през, което заемат съответната длъжност в общинската администрация – основната наемна цена по т.1
4. Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани по чл.43 и чл.45 от ЗОС се отдават под наем по пазарни цени, определени с решение на ОбС и след провеждане на търг или конкурс.