О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т – ГР.БРЕЗНИК

НАРЕДБА

ЗА РЕДА ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД
/ в сила от 18.09.2008/

ГЛАВА I
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

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

/2/ Общинският жилищен фонд включва общинските жилища и незастроените общински парцели, предназначени по предвижданията на устройствените планове за за изграждане на социални жилища..

Чл. 2. /1/ Управлението на общинския жилищен фонд се осъществява от Кмета на Общината, а разпореждането от Общинския съвет.

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

/3/ Регистрирането и отчетността на общинските жилища се осъществява от Дирекция “Общинска собственост и пазарни отношения”.

/4/ Ползвателите на общински жилища имат всички задължения, произтичащи от това им качество, по Закона за местните данъци и такси.

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/ С решение на Общинския съвет, по предложение на Кмета на Общината се приема списък, в който се определят броя, вида и местонахождението на жилищата в групите по ал. 1.[1] Промени в списъка могат да се правят по предложение на Кмета на Общината, съобразно констатираната от него промяна на конкретните потребности в Общината.

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 настоящата Наредба, установен в Глава II, Раздел II Установяване на жилищни нужди.

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

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

Чл. 6. Не се настаняват в общински жилища граждани или членове на техните семейства, които:

1. са самонастанили се в общински жилища и от момента на освобождаването на жилището не са изтекли пет години;
2. притежават на територията на община Брезник годен за постоянно обитаване жилищен или вилен имот.

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

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

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

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

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

[1] Spisak jilitcha.doc

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

2. на млади семейства;

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

Чл. 8. /1/ В едно жилище се настанява само едно семейство.

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

Чл. 9. /1/ Настаняването под наем се извършва със заповед на Кмета на Общината.

/2/ В заповедта се посочват:

1. трите имена и единният граждански номер на настаненото лице;

2. броят на членовете на семейството на настанения, техните имена и родствената връзка;

3. видът и местонахождението на жилището;

4. срокът за настаняване;

5. наемната цена.

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

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

/5/ Заповедта се връчва на настанения срещу подпис.

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

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

1. страни;

2. подробно описание на предоставения под наем имот - общинско жилище;

3. срока, за който се предоставя жилището;

4. наемната цена, която се дължи и в какви срокове;

5. санкции и неустойки за недобросъвестно ползване на имота;

6. условия за прекратяване на наемните отношения.

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

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

РАЗДЕЛ II
УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл. 11. /1/ Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 от ЗОС имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище или вила, годни за постоянно обитаване;

2. не притежават жилищен или вилен парцел в района на населеното място;

3. не са прехвърляли имоти по т. 1 и т. 2 на други лица след 13 март 1990 г., 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, дивиденти, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни, вилни имоти и парцели извън тези по т. 1 и т. 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 пазарната оценка на жилището.

5. една четвърт от общия годишен доход на гражданите и техните семейства не може да покрие разхода за пазарната наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите му, съгласно нормите за жилищно задоволяване, определени с чл. 7, ал. 1 от настоящата Наредба;

6. имат адресна регистрация в населеното място поне 6 месеца, преди датата на заявлението;

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

/2/ Обстоятелствата по чл. 11, ал. 1, т. 1 - 5 се установяват с декларация на гражданите, а по т. 6 и т. 7 - от комисия, назначена от Кмета на Общината по реда на чл. 15, ал. 1.

/3/ По реда на тази Наредба се определя и жилищната нужда на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове, съгласно ЗУЖВГМЖСВ.

Чл. 12. /1/ Стойността на притежаваното имущество по чл. 11, 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 - по Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи; за жилищни и вилни имоти извън тези по чл. 11, ал. 1, т. 1 и 2 - съобразно критериите, установени в Глава III, Раздел I Определяне на критерии за образуване на продажни цени на жилищата;

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

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

5. за акции, котирани 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. 13. /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. незаемащи жилищна площ и ползващи не по-малко от година за жилища не жилищни помещения като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.;

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

3. семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне;

4. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл. 7, ал. 1.

/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, в които един от членовете е с призната степен на инвалидност;

4. млади семейства;

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

Чл. 14. /1/ В Общината се съставят и поддържат картотеки на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл. 11.

/2/ Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на молба-декларация по образец, подадена в срок до 31.12. на текущата година, в която се посочват:

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

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

3. извършени сделки с недвижими имоти по чл. 11, ал. 1, т. 3;

4. притежаваното имущество по чл. 11, ал. 1, т. 4;

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.

/3/ Картотеките имат едногодишен срок и важат за настаняване в свободни общински жилища за годината следваща годината, през която са подадени молбите-декларации.

Чл. 15. /1/ Кметът на Общината назначава комисия за картотекиране на нуждаещите се граждани.

/2/ Комисията по ал. 1 разглежда в двумесечен срок подадените молби-декларации, взема решение за включване или невключване на гражданите в картотеките и определя степента на жилищната нужда на отделните семейства (лицата) по групи и подгрупи съгласно чл. 13 от настоящата Наредба.

/3/ Решението на комисията се съобщава и се обжалва по реда на Закона за административното производство.

Чл. 16. /1/ Картотекираните гражданите са длъжни при промяна на данните по чл. 14, ал. 2, т. 1 и 2 и на условията по чл. 11 да уведомят в едномесечен срок писмено Община Брезник чрез попълване на нова декларация.

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

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

Чл. 17. /1/ Изваждат се от картотеката за съответната календарна година:

1. придобилите имоти по чл. 11, ал. 1, т. 1 и 2 от настоящата Наредба;

2. настанените в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл. 7, ал. 1 от настоящата Наредба.

/2/ Гражданите, посочили неверни данни или не съобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл. 11, ал. 1, чл. 13, чл. 14, ал. 2 от настоящата Наредба, носят отговорност по чл. 313, ал. 3 от Наказателния кодекс и се заличават от картотеката.

/3/ Заличаването от картотеката се извършва с решение на комисията по чл. 15, ал. 1. Решението се съобщава и се обжалва по реда на Закона за административното производство.

Чл. 18. Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общинската картотека до 5 години след изваждането им от картотеката.

Чл. 19. /1/ Картотеката с поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се изготвя ежегодно и е валидна за настаняване в свободни общински жилища само в съответната календарна година. Тя не се променя в течение на годината, освен при условията на чл. 14, ал. 1 и служебно от комисията по чл. 15 с протокол.

Чл. 20. /1/ Жилищата за настаняване на гражданите се определят по нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 7, ал. 1.

/2/ Настаняването на гражданите от картотеката по чл. 14 продължава и след приключване на календарната година до утвърждаването на нова картотека за следващата година.

Чл. 21. Гражданите, настанени под наем в жилища по чл. 43 от ЗОС, представят ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл. 11, ал. 1, чл. 13 и чл. 14.

РАЗДЕЛ III
РЕЗЕРВНИ ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА. РЕД И УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ

Чл. 22. В резервните общински жилища се настаняват граждани според изискванията и реда на чл. 45 от Закона за общинската собственост, за срок не повече от две години, именно:

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..

Чл. 23. /1/ Обстоятелствата и жилищната нужда по чл. 45, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗОС се установяват от комисия, назначена със заповед на Кмета на Общината.

/2/ В случаите на чл. 45, ал. 1, т. 1 от Закона за общинската собственост комисията се свиква в срок от 24 часа и извършва оглед на място и изготвя предложение до Кмета на Общината.

/3/ В случаите по чл. 45, ал. 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 граждани.

/4/ При форсмажорни обстоятелства, при настаняването в резервни жилища могат да не се спазват нормите за жилищна заетост, установени с тази Наредба.

РАЗДЕЛ IV
ВЕДОМСТВЕНИ ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА. РЕД И УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ В ТЯХ

Чл. 24. /1/ В общинските ведомствени жилища се настаняват временно, до прекратяването на трудовите им правоотношения, служители в звената на на общинската администрация и в общинските фирми.

/2/ Настаняването по предходната алинея се извършва само, ако служителите или членовете на семействата им нямат жилище на територията на община Брезник и представляват дефицитни специалисти.

/3/Настаняването на лицата по ал.1 се извършва въз основа на подадени заявления, към които се прилагат:

а/ декларация по чл. 14 от Наредбата;

б/ документ от бюрото по труда за търсене на тесни специалисти.

Чл. 25. Настаняването се извършва със Заповед на Кмета по предложение на Комисията по жилищно настаняване.

РАЗДЕЛ V
ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИ ПРАВООТНОШЕНИЯ

Чл. 26. Наемните правоотношения се прекратяват в случаите и по реда, посочени в чл. 46 от Закона за общинската собственост.

РАЗДЕЛ VI
ОПРЕДЕЛЯНЕ НАЕМНИ ЦЕНИ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 27. /1/ Наемната цена на общинските жилища се определя с решение на Общинския съвет по предложение на кмета на Общината.

/2/ Когато наетата жилищна площ на едно семейство е над нормите за жилищно задоволяване по чл. 7 от Наредбата, с изключение на случаите по чл. 24, ал. 3, разликата за всеки кв. м. над тези норми се заплаща в двоен размер по установената цена за кв. м. полезна площ.

ГЛАВА III
РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ ОТ ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД

РАЗДЕЛ I
ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 28. Наемателят на общинско жилище, който е настанен в него по административен ред, може са го закупи, ако отговаря на следните условия:

1. да е български гражданин;
2. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно Наредбата;
3. списъка с картотекирани чакащи от I и II група да е изчерпан.
3. да е наемател на общинско жилище не по-малко от 5 години.

Чл. 29. Продажбата на общинско жилище се извършва по молба на наемателя до кмета на Общината, решение на Общинския съвет, оценка от лицензиран оценител. За продажбата се издава заповед от кмета на Общината, в която се посочват видът на жилището, купувачът и срокът на плащане.

Чл. 30. 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. оборотните и 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.

РАЗДЕЛ III
ОБЩИНСКИ ТЕРЕНИ, ПРЕДНАЗНАЧЕНИ ЗА ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО

Чл. 31. /1/ Настоящият раздел определя специфични правила по отношение на разпореждането с общински застроени и не застроени терени, предназначени за жилищно строителство.

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

/3/ Ежегодно до 31 януари с решение на Общинския съвет се определят общинските парцели, предназначени за жилищно строителство, по отношение на 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 с решение на Общинския съвет.

ГЛАВА IV
АДМИНИСТРАТИВНО - НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 32 Лицата, които повреждат общински жилищни имоти, когато деянието не съставлява престъпление по Наказателния кодекс, се наказват по Наредба № 1 за поддържане и опазване на обществения ред, чистотата, околната среда, благоустройството и безопасността на движението на територията на община Брезник, независимо от имуществената отговорност за причинените вреди.

Чл. 33. За нарушаване на тази Наредба се налага административно наказание - глоба в размер от **20 лв./10.23 евро** до **200 лв./102.26 евро**, освен ако със закон не е предвиден по-голям размер.

Чл. 34. Актовете за установяване на нарушения се съставят от длъжностни лица, определени със Заповед на Кмета.

Чл. 35. Наказателните постановления се издават от Кмета на Общината по реда на ЗАНН.

Чл. 36.Определя се предназначението на общинските жилища по чл.42, ал1 от ЗОС, съгласно приложения списък.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Настоящата наредба е приета на основание чл. 22, ал. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) и чл. 45а от Закона за общинската собственост (ЗОС), с Решение № 273, Протокол № 6 от 29.06.2006 год. на заседание на Общински съвет – Брезник.

§ 2. Наредбата влиза в сила от 29.06.2006 година.

§ 3. Изпълнението на Наредбата се възлага на Кмета на Община Брезник.

§4. Измененията на Наредбата са приети с протокол 12 ,решение 105/18.09.2008 и влизат в сила от датата на приемането й.

Приложение:

-Приложение №1 към чл.27 ал 1 от Наредбата- решение №892/ 26.08.2019г.-за базовата наемна цена

-Списък на общинските жилища според тяхното предназначение.

Председател:……
В.Младенова

ОБЩИНА Б Р Е З Н И К - ОБЛАСТ ПЕРНИК

С П И С Ъ К
На жилищата – общинска собственост

№	Насел.място	Адрес	Вид жилище	Кв.м.	Начин на ползв.
1.	гр.Брезник	ул.”Борис Калев”3	едноет.къща	64.28	под наем
2.	гр.Брезник	ул.”Б.Антов” 18/14	едност.ап.	29.14	под наем
3.	гр.Брезник	ул.”Октомври”18/2	едност.ап.	29.14	под наем
4.	гр.Брезник	ул.”Октомври”18/6	двуст.ап.	52.00	под наем
5.	гр.Брезник	ул.”Октомври”18/17	едност.ап.	29.14	под наем
6.	гр.Брезник	ул.”Октомври”18/23	едност.ап.	29.14	под наем
7.	гр.Брезник	ул.”Цв.Лумбарова”1/41	едност.ап.	43.00	под наем
8.	гр.Брезник	ул.”Цв.Лумбарова”1/44	едност.ап.	43.00	под наем
9.	гр.Брезник	ул.”Цв.Лумбарова”2/13	двуст.ап.	60.00	под наем
10.	гр.Брезник	ул.”Цв.Лумбарова”2/41	едност.ап.	43.00	под наем
11 .	гр.Брезник	ул.”Цв.Лумбарова”2/42	трист.ап.	82.42	под наем
12.	гр.Брезник	ул.”Цв.Лумбарова”3/23	двуст.ап.	60.00	под наем
13.	гр.Брезник	ул.”Цв.Лумбарова”3/41	едност.ап.	43.00	под наем
14.	гр.Брезник	ул.”Цв.Лумбарова”3/42	трист.ап.	82.42	резервно
15.	гр.Брезник	ул.”Цв.Лумбарова”4/2	едност.ап.	43.00	ведомствено
16.	гр.Брезник	ул.”Цв.Лумбарова”4/20	едност.ап.	43.00	под наем
17.	гр.Брезник	ул.”Цв.Лумбарова”4/23	едност.ап.	43.00	под наем

приложение № 1 към чл. 27 ал. 1 от
Наредба за реда за управление
и разпореждане с общински жилищен фонд

О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т – Б Р Е З Н И К

ПРЕПИС-ИЗВЛЕЧЕНИЕ !

П Р О Т О К О Л
№ 9
ГР. Брезник, 26.08.2019г

ПЪРВА ТОЧКА: Докладна записка относно приемане на допълнение към Наредба за реда за управление и разпореждане с общински жилищен фонд

Поименно гласуване.

С 12 гласа „за” ОбС взе

Р Е Ш Е Н И Е № 892

На основание чл. 21, ал.1, т.8 и ал. 2 от ЗМСМА , във връзка чл.27 ал.1 от Наредба за реда за управление и разпореждане с общински жилищен фонд, Общински съвет – Брезник:

1. Определя базова наемна цена за общинските жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди, отговарящи на условията на чл.43 и чл. 45 от ЗОС, в размер на 0.44 лева (нула цяло и четиридесет и четири лева) за квадратен метър жилищна площ.

2. Настоящето решение става приложение № 1 към чл. 27 ал. 1 от Наредба за реда за управление и разпореждане с общински жилищен фонд.

ПРОТОКОЛИСТ: ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОбС:

/Л.Любомирова/ /Виолета Младенова/