

О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т – Н И К О П О Л



н а р е д б а

**за условията и реда за придобиване, управление и
разпореждане с общински жилища**

**Настоящата наредба е приета на основание чл. 22, ал. 1 от Закона
за местното самоуправление и местната администрация във връзка
с чл. 45а от Закона за общинска собственост и утвърдена от
Общински Съвет Никопол с Решение № 300 по Протокол №37/26.02.
2010 г**

**м. януари 2010 година
гр. Никопол**



ОБЩИНА НИКОПОЛ

НАРЕДБА

за условията и реда за придобиване, управление и разпореждане с общински жилища

ГЛАВА ПЪРВА

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. С тази наредба се уреждат условията и реда за придобиване, управление и разпореждане с общински жилища, условия и ред за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем.

Чл. 2. (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) Разпределението на жилищата по смисъла на ал.1 се определя ежегодно до 31 март от Общинския съвет по предложение на кмета на общината и може да се променя съобразно потребностите в общината.

(3) Не се допуска пренаемане на общински жилища.

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

(5) Забраната по ал. 4 не се прилага в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и чл. 45 от ЗОС. В тези случаи използването на общински жилища за нежилищни нужди е допустимо след промяна на предназначението им по реда на ЗУТ и след решение на Общинския съвет.

Чл. 3. (1) Кметът на общината организира, ръководи и контролира управлението на застроените общински жилищни и вилни имоти, на жилищата, предназначени за продажба, на резервните и ведомствените жилища на община Кърджали.

(2) При осъществяване на дейностите по ал. 1 кметът на общината се подпомага от комисия, назначена с негова заповед.

Чл. 4. По реда на тази наредба се извършва настаняване в жилища, предназначени за отдаване под наем, в резервни и ведомствени общински жилища.

ГЛАВА ВТОРА

ПРИДОБИВАНЕ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 5./1/Община Никопол придобива възмездно или безвъзмездно собственост и други ограничени вещни права върху жилищни имоти, по силата на закон и/или въз основа на решение на Общинския съвет.

/2/ С решение на Общинския съвет се придобиват жилища:

1. чрез закупуване;
2. чрез замяна- при условията и по реда на чл.40 от ЗОС.
3. чрез извършване на ново строителство;
4. срещу учредено право на строеж или друго ограничено вещно право върху общински недвижим имот;
5. чрез предоставяне на собственост с акт на компетентен държавен орган;
6. чрез делба;
7. прекратяване на съсобственост, чрез изкупуване от страна на общината;
8. чрез дарение от физически или юридически лица или чрез завещание;
9. по давност;

чл. 6./1/ При придобиване на жилище чрез закупуване, замяна или дарение същото трябва да бъде освободено от ипотека или други тежести.

/2/ Договорите и другите актове, с които се придобива или прехвърля право на собственост, подлежат на вписване в случаите и при условията на Правилника за вписванията.

ГЛАВА ТРЕТА

УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Раздел първи

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА КАРТОТЕКИРАНЕ И НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 6. (1) В жилища за отдаване под наем се настаняват:

1. лица с жилищни нужди, установени по реда на този раздел;
2. наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, премахване на застрашени от самосрутване жилища.
3. лица, жилищата на които са възстановени на бившите им собственици по реда на чл. 7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти.

(2) По изключение, с решение на Общинския съвет, в жилища от фонд "Настаняване под наем" могат да бъдат настанявани спортни, културни, научни и други изявени деятели и личности на община Никопол, когато те и

членовете на семейството им не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти на територията на община Никопол.

Чл. 7. (1) Право да кандидатстват за картотекиране и настаняване в общинско жилище под наем по чл. 6, ал. 1 имат нуждаещи се от жилище граждани и техните семейства, когато всички отговарят едновременно на следните условия:

1. лицата да са само български граждани;
2. да не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти на територията на страната, с изключение на освидетелстваните със заповед по реда на чл.195 от ЗУТ.
3. да не са носители на право на строеж, включени в индивидуално или групово жилищно строителство, или член-кооператори в жилищностроителна кооперация;
4. да не притежават нежилищни имоти, предназначени за търговска или стопанска дейност, или идеални части от такива имоти (фабрики, работилници, магазини, ателиета, складове и др.);
5. да не са носители на право на ползване върху жилищен или вилен имот по т. 2 или реално обособена част от такъв имот;
6. да не са прехвърляли имоти по т. 2, т. 3 и т. 4 на други лица след 13 юни 1991 г, включително и срещу задължение за издръжка и/или гледане, и запазване право на пожизнено ползване, с изключение на прекратяване на съсобственост, или дарение в полза на държавата или общината;
7. месечният доход на член от семейството да не надвишава две минимални работни заплати за страната;
8. да не притежават налични парични средства по влогове, акции и дивиденди на стойност по-голяма от **2000 лв. / 1022,58 €**;
9. да не притежават МПС, земеделска техника и земеделска земя на стойност по-голяма от **2000 лв. / 1022,58 €**.
10. към момента на картотекиране заявителят да е с постоянен и настоящ адрес не по-малко от 5 години в гр. Никопол, и населените места в Община Никопол с картотека;
11. наемното правоотношение за общинско жилище, в което са били настанени като общински наематели, не е прекратявано по чл. 46, ал. 1, т. 1, 3 и 4 от Закона за общинската собственост;
- 12.обитават недостатъчна жилищна площ, съгласно нормите, определени с чл.19 от настоящата наредба.
13. да нямат задължения към общината.

/ чл.7, ал.1 е отменен в частта относно „български“, с Решение №179/29.03.2019г. на Плевенски административен съд/.

(2) обстоятелствата по чл.7, ал. 1, т. 1-10 се установяват с декларация на гражданите, по образец, към която се прилагат следните документи, удостоверяващи всяко едно от декларираните обстоятелства:

1. копие от лична карта;

2. удостоверение по постоянен адрес от Агенцията по вписвания, за наличие или липса на обстоятелство за прехвърляне на имущество след 13 юни 1991 г. – за всички пълнолетни членове на семейството;

3. удостоверение от Сектор "Приходи" по постоянен адрес за притежаваните недвижими имоти – за всички пълнолетни членове на семейството;

4. документ, удостоверяващ доходите на семейството и/или домакинството за една предходна календарна година, формирани от заплати, пенсии, допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност - за всички пълнолетни членове на семейството ;

5. документ от Бюро по труда - Никопол – за регистрирани като безработни;

6. документ от Дирекция "Социално подпомагане"- Никопол, в случай, че лицето получава социални помощи.

7.Документ от ТЕЛК – за лицата с определена степен на нетрудоспособност;

8.Удостоверение за семейно положение или нотариално заверена декларация за съвместно съжителство;

9.Удостоверение от ЕСГРАОН за постоянен и настоящ адрес;

10. договор за наем за живеещи на свободен наем;

/3/ Стойността на притежаваното имущество по чл. 7, ал.1 т. 9 се определя както следва:

1. за моторни превозни средства и селскостопански машини – по застрахователна им стойност.

2. за земеделски земи - по пазарна оценка

/4/ Обстоятелствата по чл.7, ал.1, т. 10, т.11 и т.12 се установяват от комисията по чл. 11 от настоящата наредба.

/5/ За обстоятелството по чл.7, ал.1, т. 13 се представя удостоверение по образец, издадено от информационен център на Община Никопол.

Чл. 8. (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл. 7, се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи и подгрупи, както следва:

1. **Първа група** – не заемащи жилищна площ или ползващи за жилища нежилищни помещения като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др. по-вече от една година;

2. **Втора група** - живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от само срутване, освидетелствани по установения ред;

3. **Трета група**- семейства и/или домакинства, живеещи въз основа на свободно договаряне и млади семейства;

4. **Четвърта група**- заемащи по-вече от година недостатъчна жилищна площ по нормите на чл. 19 от настоящата наредба и настанени в общински жилища от фонд "Резервен".

(2) При подреждане на семейства в една и съща група предимство се дава в подгрупи на:

1. лица, израсли в домове за отглеждане и възпитание на деца, лишени от родителски права;
2. семейства с две и повече непълнолетни деца;
3. самотни родители на непълнолетни деца;
4. млади новобрачни семейства;
5. семейства, в които един от членовете е с призната нетрудоспособност – повече от 80 %.
6. семейства, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия;

(3) При невъзможност да бъде определена група жилищна нужда в случаите, когато не са налице хипотезите на чл. 8, ал. 1, т. 1-4, на лицата се отказва картотекиране, макар същите формално да отговарят на условията на чл. 7 от наредбата.

(4) При отказ за картотекиране по реда на ал. 3 лицето има право да подаде ново заявление за картотекиране само при промяна на жилищните условия.

(5) При картотекиране на семейства и/или домакинства, живеещи въз основа на свободно договаряне, групата жилищна нужда се определя на цялото домакинство.

Чл. 9. (1) В Община Никопол се съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл. 7 от настоящата наредба.

(2) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани и предоставянето под наем на общинско жилище се извършва въз основа на заявление и декларация по образец, утвърден от кмета на общината, в която се посочват:

1. семейното положение, трите имена на членовете на семейството /домакинството/, възрастта и родствената връзка;
2. имотното състояние на семейството;
3. извършвани сделки с недвижими имоти;
4. материално положение – посочва се общия годишен доход на членовете на семейството за една година назад, 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.);

5. жилищните условия, при които живее семейството към момента на подаване на заявлението - вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), и за състоянието на обитаваните помещения, размера и собствеността на помещения, брой съжителстващи семейства;

6. други данни – данни за млади новобрачни семейства, самотни родители на непълнолетни деца, членове на семейства с намалена трудоспособност, данни за предишни картотеки.

Чл. 10. Заявлението и декларацията по чл.9, ал.2, ведно с приложенията към нея се подават до кмета на общината в **информационния център на община Никопол** лично от заявителя или от пълномощник с изрично

нотариално заверено пълномощно не по-късно от 31 декември на съответната година.

Чл. 11. (1) Документите по чл. 10 се разглеждат от комисия назначена със заповед на кмета на общината, в която се включват служители от общинската администрация, юристи, лекари, специалисти от социалните служби, общински съветници и др.

/2/ Комисията по ал.1 разглежда заявления и декларации за картотекиране и предоставяне под наем, взема решения за включване или изключване от картотека, изготвя предварителните и окончателни списъци за картотекиране, разглежда заявления за настаняване в общински жилища под наем, разглежда заявления за закупуване на общински жилища и за отстъпване на право на строеж за изграждане на социални жилища на правоимащите по чл. 49а от ЗОС.

Чл. 12. (1). Комисията по чл.11 разглежда подадените заявления и декларации в **едномесечен срок** от депозирането им в информационния център на общината.

(2) Решенията на комисията по ал. 1 се вземат с обикновено мнозинство и се оформят в протокол, който се утвърждава от кмета на Общината.

Чл. 13. (1) Гражданите, включени в картотеката са длъжни до 31 декември на всяка календарна година подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 9, ал. 2 от наредбата. Декларацията се подава в информационния център на общината.

(2) При промяна на обстоятелствата по чл. 7 през текущата година, гражданите, включени в картотеката в едномесечен срок да подадат декларация в информационния център на общината.

(3) При неизпълнение на задълженията по ал. 1 и ал. 2 се счита, че жилищната нужда на лицата е отпаднала и картотеката се архивира.

Чл. 14. Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите съответните обстоятелства, носят отговорност съгласно чл. 313 от Наказателния кодекс и не подлежат на ново картотекиране.

Чл. 15. Изваждат се от картотеката лицата, неотговарящи на условията по чл. 7 от настоящата наредба. Изваждането от картотеката става въз основа на решение на комисията по чл. 11 от Наредбата.

Чл. 16. Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се актуализира всяка година при положение, че същите са изпълнили задължението си по чл. 13 от наредбата и отговарят на условията по чл. 7.

Чл. 17. (1) Въз основа на определената към 31.12 на предходната година поредност по групи и подгрупи жилищна нужда, комисията по чл. 11 ежегодно изготвя предварителен списък на картотекираните граждани.

(2) Предварителният списък се обявява в срок до **20.02** на текущата година на видно място в сградата на Община Никопол.

(3) В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по предварителния списък. Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от комисията по чл. 11, след който срок се изготвя окончателен списък за съответната година.

(4) Окончателният списък се утвърждава от кмета на общината в срок до **31.03** на съответната година и се обявява на видно място в сградата на Общината.

Чл.18.(1) Настаняването на гражданите и техните семейства/домакинства в общинско жилище се извършва по поредността на утвърдения окончателен списък и съгласно нормите на чл. 19.

(2) Настаняването на гражданите от окончателния списък продължава и след приключване на календарната година, до утвърждаването на нов списък за следващата година.

(3) Гражданите, включени в списъка от предходната година и неполучили жилище, се включват в началото на списъка за текущата година, при спазване на установената поредност, при условие, че са изпълнили изискванията по чл. 13 и отговарят на условията по чл. 7 от наредбата.

(4) Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината.

(5) В заповедта за настаняване се посочват: трите имена и ЕГН на настаненото лице, броят, трите имена и ЕГН на членовете на семейството и родствените връзки, домакинството, вида, местонахождението на жилището, наемната цена и срока за настаняване .

(6) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, срока, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти/ и др. условия по наемното правоотношение.

(7) Гражданите, настанени под наем в жилища за отдаване под наем, представят ежегодно до 31.12. на текущата година, декларация за обстоятелствата по чл. 7 от наредбата. Декларацията се представя лично или чрез пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно в информационния център на общината. Неизпълнението на това задължение води до започване на процедура за прекратяване на договора за наем.

Чл. 19. (1) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

1. на едночленно семейство - до 25 кв. м. жилищна площ;
2. на двучленно семейство/домакинство - до 50 кв. м. жилищна площ;
3. на тричленно и четиричленно семейство/домакинство - до 65 кв. м. жилищна площ;
4. на семейство/домакинство с 5 и повече членове – тристайно или четиристайно жилище.

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

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

(2) Две или повече семейства/домакинства могат да се настаняват в едно жилище само с изрично писмено съгласие, заверено нотариално.

(3) Когато поради намаляване на броя на членовете на семейството същото не покрива нормите за настаняване, в едномесечен срок, а в случай на развод или смърт – в 3-месечен срок, наемателите подават заявление за

настаняване в друго жилище съобразно нормите по чл.19. В случай, че наемателите не направят искане в посочените срокове, органът по настаняване издава служебно настанителна заповед за жилище, отговарящо на нормите за настаняване. Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта се отменя, а наемното правоотношение за заеманото досега жилище се прекратява.

(4) В случаите по ал. 3 наемните отношения не се прекратяват. Настанителната заповед се издава и договора за наем се сключва с друг член на семейството или с преживелия съпруг.

Чл. 21. Настанителната заповед има действие за всички членове на семейството и/или домакинството на настанения.

Чл. 22. Заповедта се връчва по реда на ГПК и има действие от датата на фактическото предаване на жилището, с двустранно подписан приемо-предавателен протокол от наемателя и служители на Дирекция „Икономически дейности” на общината.

Чл. 23. Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта настаненото лице не земе посоченото жилище, кмета на общината отменя заповедта, като картотеката на лицето се архивира.

Чл. 25. Предоставянето на общински жилища под наем става с договор, сключен между кмета на общината и наемателя. Срокът на договора за наем не може да бъде по-дълъг от 5 /пет/ години. След изтичане на срока, ако наемателят отговаря на условията по чл. 7 от Наредбата, кмета на общината издава настанителна заповед и сключва нов договор.

Чл. 26./1/Основната месечна наемна цена на кв.м. полезна площ е **0.60лв. / 0,31 €**, която се коригира с Кф, съобразно зоната в която се намира жилището, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина, преобладаващо изложение и благоустрояване, определена съгласно приетата Методика за определяне на наемната цена на общинските жилища в приложение, неразделна част от настоящата наредба.

/2/ Основната месечна наемна цена на кв.м. полезна площ за ведомствени жилища е **0.90 лв. / 0,46 €**, която се коригира с КФ, съгласно ал.1 на предходния член.

Раздел втори

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА НАСТАНЯВАНЕ В РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл. 27. В резервни жилища се настаняват под наем временно за срок не по-дълъг от две години лица, чийто постоянен и настоящ адрес е на територията на Община Никопол:

1. жилищата, на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване;
2. семействата, в които са налице остри социални и здравословни проблеми.

Чл. 28. (1) Право да кандидатстват за настаняване в резервни жилища имат български граждани, по отношение на които освен посочените в чл. 27 предпоставки са налице и следните обстоятелства:

1. не притежават друго жилище, вила или реално обособена част от такива имоти годни за постоянно обитаване;

2. не са носители на ограничено вещно право на ползване върху жилищен или вилен имот по т. 1, или реално обособена част от такива имоти.

3. месечният доход на член от семейството да не надвишава две минимални работни заплати за страната.

/чл.28, ал.1 е отменен в частта относно „български“ с Решение №179/29.03.2019г. на Плевенски Административен съд/

(2) Обстоятелствата по чл. 28, ал. 1 се установяват с декларация по образец, към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи всяко едно от декларираните обстоятелства.

Чл. 29. (1) Кандидатстването за настаняване под наем в резервно жилище се извършва въз основа на заявление и декларация по образец по чл. 9, ал. 2 от наредбата.

(2) Заявлението и декларацията по ал.1 се подават до кмета на общината лично или чрез пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно, към които се прилагат следните документи:

1. копие от лична карта;

2. удостоверение от Сектор "Приходи" по постоянен и настоящ адрес за притежаваните недвижими имоти – за всички пълнолетни членове на семейството.

4.документ, удостоверяващ доходите на семейството и/или домакинството за една предходна календарна година, формирани от заплати, пенсии, допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност - за всички пълнолетни членове на семейството ;

5. документ от Бюро по труда - Никопол – за регистрирани като безработни;

6. документ от Дирекция "Социално подпомагане"- Никопол, в случай, че лицето получава социални помощи.

7.Документ от ТЕЛК – за лицата с определена степен на нетрудоспособност;

8.Удостоверение за семейно положение;

9.Удостоверение от ЕСГРАОН за постоянен и настоящ адрес;

Чл. 30. /1/ Постъпилите заявления и декларации за настаняване в резервно жилище се разглеждат от комисията по чл. 11 най-късно в 7-дневен срок от постъпването им.

(2) Решенията на комисията се оформят в протокол, който се утвърждава от кмета на община Никопол.

Чл. 31. (1) Настаняването под наем на одобрените за настаняване в резервно жилище се извършва съобразно нормите за жилищно

задоволяване, установени в чл. 19 от настоящата наредба, със заповед на кмета на общината.

(2) В заповедта за настаняване се посочват: трите имена и ЕГН на настаненото лице, броят, трите имена и ЕГН на членовете на семейството/ домакинството, вида, местонахождението на жилището, наемната цена и срока за настаняване.

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

(4) Гражданите, настанени под наем в резервни жилища, са длъжни при промяна на обстоятелствата по чл. 28 в едномесечен срок да уведомят писмено Дирекция "Икономически дейности" при община Никопол, като попълнят нова декларация.

Раздел трети

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА НАСТАНЯВАНЕ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл. 32. Във ведомствени жилища на общината могат да се настаняват :

1. служители, работещи по трудови и служебни правоотношения в администрацията на Община Никопол - за срок до прекратяване на трудовите или служебни правоотношения.

2. специалисти от институции и звена на бюджетна издръжка на територията на общината, ако те или членове на семейството им не притежават жилищен имот на територията на община Никопол.

3. Чуждестранни граждани, които работят по програми на образованието, здравеопазването, културата и икономиката на общината – за срока на пребиваването им.

Чл. 33. (1) Кандидатстването за настаняване под наем във ведомствено жилище се извършва въз основа на заявление и декларация по образец по чл. 9, ал.2 от наредбата.

(2) Заявлението и декларацията по ал.1 се подават до кмета на общината лично или чрез пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно, към които се прилагат следните документи:

1. **копие от лична карта или съответния документ за самоличност на лицето;**

2. удостоверение от Сектор "Приходи" към Община Никопол, за притежаваните недвижими имоти - за всички пълнолетни членове;

4. Удостоверение за семейно положение;

5. копие от трудов договор или по служебно правоотношение.

6. за институции и звена на бюджетна издръжка – извън общинска администрация – предложение от ръководителя на съответната институция;

Чл. 34./1/ Постъпилите заявления и декларации за настаняване във ведомствено жилище се разглеждат от комисията по чл. 11 от настоящата наредба.

(2) Решенията на комисията се оформят в протокол, който се утвърждава от кмета на Община Никопол.

Чл. 35. (1) Настаняването под наем във ведомствено жилище се извършва със заповед на кмета на община Никопол, в която се посочват: трите имена и ЕГН на настаненото лице, броят, трите имена и ЕГН на членовете на семейството/домакинството, вида, местонахождението на жилището, срока за настаняване и наемната цена.

(2) Въз основа на настанителната заповед се сключва договор за наем между Кмета на Общината и настаненото лице, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, срока за настаняване, отговорността при неизпълнение, поддържането и др. условия по наемното правоотношение.

(3) Договорите под наем с институции и звена на бюджетна издръжка – извън общинска администрация се сключват за срок до **1/една/ година**.

Раздел четвърти

РЕД И УСЛОВИЯ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

Чл. 36.(1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. изтичане на срока за настаняване;
2. неплащане на наемната цена и/или на консумативните разноски за повече от 3 /три/ месеца;
3. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитаваните помещения;
4. нарушаване на добрите нрави;
5. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
6. прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настаненото във ведомствено жилище лице;
7. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
8. използване на жилището не по предназначение;
9. Преотдаване на жилището на трето лице;
10. при неизпълнение на изискването по чл. 18, ал. 7 от наредбата;
11. по взаимно съгласие;
12. едностранно с едномесечно предизвестие;
13. при влязъл в сила съдебен акт.

(2) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на общината. 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) Наемното правотношение се прекратява предсрочно при наличие на основанията по чл. 36 от т. 2 до т. 10 включително. Срокът на предизвестие за прекратяване е едномесечен.

(3) При прекратяване на наемното правоотношение на основание ал. 1, т. 3 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 разпорежи друго.

Чл. 37. (1) След влизане в сила на заповедта по ал. 2 на предходния член, в случай, че в срока за опразване на обитаваното жилище същото не бъде освободено доброволно, кметът на общината издава заповед по чл. 65 от ЗОС за изземването му.

(2) Заповедта се издава въз основа на протокол, съставен от длъжностни лица от Дирекция "Икономически дейности" при Община Никопол, и се връчва по реда на ГПК.

(3) Заповедта се изпълнява в присъствие на лицето, което владее или държи общинския имот без основание, или в негово отсъствие, когато е надлежно уведомено, като за изпълнителните действия се съставя протокол за изземване на общинския имот, опис на наличните вещи и състоянието на иззетия имот.

(4) При необходимост заповедта за изземване на жилището се изпълнява със съдействието на органите на полицията.

(5) Заповедта подлежи на обжалване по реда на АПК, като обжалването не спира изпълнението ѝ, освен ако съдът не разпорежи друго.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 38. (1) Разпореждането с общински жилища се извършва в съответствие с приетата от Общинския съвет годишна програма за управление и разпореждане с имоти-общинска собственост.

/2/ Продажбата на общински жилища се извършва по административен ред на:

1. правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;

2. лица, чийто жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета от ЗОС;

3. служители на общинска администрация, които имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в администрацията и да не притежават друг собствен жилищен имот на територията на Република България.

4. наематели на общински жилища при условие, че отговарят на условията за закупуване на жилища, без тези настанени в резервни общински жилища.

Чл. 39. (1) Продажбата на общински жилища се извършва при спазване едновременно на следните условия:

1.лицата да са само български граждани;

/чл.39, ал.1, т.1 е отменен в частта относно „български“ с Решение №179/29.03.2019г. на Плевенски Административен съд/

2. всеки от членовете на семейството да отговаря на условията по чл.7, ал.1 от Наредбата;

3. да са наематели на общинско жилище не по-малко от 2 /две/ години без прекъсване;

4. да отговаря на нормите по чл. 19 за настаняване под наем в общинска жилище;

5. да е изпълнявал коректно задълженията по наемния договор;

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

7. да няма неизплатени задължения към Община Никопол;

8. да няма депозирани жалби спрямо наемателя от останалите живущи в жилищната сграда за нарушаване на вътрешния ред и установените правила в сгради с етажна собственост.

(2) Наемателите на общински жилища, правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове, включени в окончателния списък по чл. 3 от същия закон, както и тези по чл. 7, ал. 2 от настоящата наредба, могат да закупят жилището, в което са настанени, без да отговарят на условията по т. 3 от предходната алинея.

Чл. 40. (1) Ведомствените жилища на общината могат да бъдат продавани само на служители от общинската администрация, настанени под наем по реда на настоящата наредба, които имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинска администрация и отговарят на следните условия:

1.да са български граждани;

/чл.40, ал.1, т.1 е отменен в частта относно „български“ с Решение №179/29.03.2019г. на Плевенски Административен съд/

2. да са наематели на ведомствено жилище не по-малко от 3 /три/ години;

3. да отговарят на условията за настаняване във ведомствено общинско жилище и на нормите за настаняване по чл. 19 от наредбата;

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

5. да нямат неизплатени задължения към Община Никопол;

Чл. 41. (1) Заявленията за покупка на общинско жилище се разглеждат от комисията по чл. 11 от настоящата наредба.

(2) Оценките на жилищата за продажба се възлагат по реда на глава **шеста** от НРПУРОИ, чрез конкурс и се изготвят от оценители на имоти. При

изготвянето на оценката се отчита състоянието на жилището, разположение, конструкция, зоната в която се намира, етажност, година на построяване.

(3) Оценките се приемат от и се одобряват от Общинския съвет и не могат да бъдат по-ниски от данъчните оценки.

(4) При разпореждане с общински жилищен имот, купувачите /приобретателите/ - физически и юридически лица заплащат на общината освен продажната цена на имота и следните суми:

1.режийни разноски, в размер на 2 %, изчислени върху:

- **продажната стойност** на имота, предмет на продажба, съответно на ограниченото вещно право, което се учредява;

- по-голямата стойност на имота при замяна;

- **продажната стойност** на реалния дял на имота който се получава при делба.

/чл.41, ал.4, т.1 е отменена с Решение на Плевенски Административен съд/

2. ДДС върху сумите по т.1;

3. ДДС съгласно разпоредбите на Закона за ДДС;

4. данък по чл. 35, ал. 2 от Наредбата за определяне местните данъци на Община Никопол върху продажната цена **и ДДС върху размера на данъка.**

5. Разходите по чл. 70 от НРПУРОИ;

Чл. 42. (1) Жилищата, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство, могат да се продават само в съсобственост, след писмено съгласие на лицата, с нотариална заверка на подписите.

(2) Не могат да се продават жилища, в които са настанени две или повече семейства, които не образуват домакинство.

Чл. 43. Резервните жилища не подлежат на продажба.

Чл. 44. Не могат да се продават общинските жилища в сгради, предвидени за премахване за ново строителство по действащия ПУП или освидетелствани по реда на чл. 195 от ЗУТ.

Чл.45. (1) Замяна на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти, собственост на държавата, на физически или юридически лица, се извършва при условията и по реда на чл. 40 от Закона за общинската собственост.

/ ал.2 отменена- Р-498/27.05.2011г./

Чл. 46 Продажбата на общински жилища се извършва след решение на Общинския съвет.

(2) Въз основа на решението на Общинския съвет кмета на общината издава заповед и сключва договор за покупко-продажба

(3) Заплащането на цената и допълнителните плащания на жилището се извършва в 1 /едно/ месечен срок от издаването на заповедта.

(4) Сключването на договора за покупко-продажба се извършва в 7 дневен срок, след извършването на плащането по ал.3.

(5) Неплащането на цената в определения срок се счита за отказ от покупка на жилището и определеният за купувач наемател заплаща

режийните разноси и всички разходи за подготовка на жилището за продажба – за техническо заснемане и описание, за правен анализ и пазарна оценка.

Чл. 47.(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.

(2) Правото на строеж по ал.1 се учредява на лицата по ал.1, когато отговарят на условията по чл.7 от настоящата наредба.

(3) Правото на строеж на жилищностроителни кооперации или сдружения се учредява, когато в кооперацията или сдружението участват само лица или семейства, отговарящи на условията по чл.7 от настоящата наредба.

(4) За установяването на обстоятелствата по чл. 7 всяко от лицата и/или членовете на семейството подават заявление и декларация по образец по чл. 9, ал. 2, ведно с изискващите се документи към тях.

(5) Заявлението и декларацията се подават до кмета на Община Кърджали.

(6) Когато заявителите са жилищностроителни кооперации или сдружения заявлението се подава от ръководния орган на кооперацията или сдружението. Към заявлението се прилагат следните документи: копие учредителен акт, копие от устава на жилищностроителната кооперация, копие от документи за вписани обстоятелства в Търговския регистър, решение на общото събрание за учредяване право на строеж по реда на 49а от ЗОС; заявление и декларация на всеки от лицата и/или членовете семейството по образец по чл. 9, ал. 2, ведно с изискващите се документи към същите;

(7) Документите се разглеждат от комисията по чл. 11 в едномесечен срок от подаването им. Решенията на комисията се оформят в протокол, който се утвърждава от кмета на общината.

(8) Правото на строеж по ал. 1 се учредява с решение на Общинския съвет на цена, определена от Общинския съвет, която не може да бъде по-ниска от данъчната оценка на имота.

(9) Въз основа на решението на Общинския съвет кмета на общината издава заповед и сключва договор с правоимащите лица, съответно с органа на управление на жилищностроителна кооперация или сдружение.

(10.) В договора за учреденото право на строеж се включват забрани за приобретателите за :

1. прехвърляне правото на строеж на трети лица;
2. за отдаване под наем на придобитите жилища или за разпореждане за срок 15 /петнадесет/ години.

(11.) Нарушаването на забраните по ал. 10 е основание за разваляне на договора за учреденото право на строеж.

(12) В случай, че в срок от 5 /пет/ години от учредяването правото на строеж не бъде реализирано, същото се погасява в полза на Община Никопол.

ГЛАВА ПЕТА

АДМИНИСТРАТИВНО НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 48. Наемател на общинско жилище, който наруши забраната по чл. 2, ал. 3 от наредбата за неговото пренаемане, се наказва с глоба от **300 лв. / 153,39 € до 600 лв. / 306,78 €**.

Чл. 48. Който без законно основание завземе общинско жилище, се наказва с глоба от **500 лв. / 255,65 € до 1000 лв. / 511,29 €**, ако не подлежи на по-тежко наказание.

Чл. 49. Който не изпълни заповед или решение в едномесечен срок от влизането им в сила за освобождаване на общинско жилище, се наказва с глоба от **300 лв. / 153,39 € до 600 лв. / 306,78 €**, ако не подлежи на по-тежко наказание.

ГЛАВА ШЕСТА

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. "Семейство" по смисъла на ЗОС и на тази наредба са съпрузите и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.

§ 2. "Домакинство" по смисъла на тази наредба са живеещите заедно роднини по права линия без ограничение в степените и роднините по съребрена линия от втора степен включително.

§ 3. "Жилищна площ" по смисъла на тази наредба е сборът от площите на помещенията в жилището с основно предназначение - дневни, спални, детски стаи и столови (без кухни-столови), измерени по контура на вътрешните стени и салони.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБА

§ 1. Тази Наредба отменя Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общински жилища, условия и ред за установяване на жилищни нужди и настаняване под наем, приета с Решение № 147 от 15.02.2005 г. на Общински съвет – Никопол.

§ 2. Разпоредбите на тази наредба се прилагат, доколкото не противоречат на нормативен акт с по-висока юридическа сила.

§ 3. Настоящата наредба се приема на основание чл. 45а от Закона за общинската собственост.

§ 4. Изпълнението на настоящата наредба се възлага на кмета на Община Никопол.

Наредбата е приета с Решение №300/26.02.2010г., Протокол №37 от заседание на Общински съвет – Никопол, проведено на 26.02.2010 г.

Наредбата е изменена и допълнена с Решение №498/27.05.2011г., Протокол №55/27.05.11г., допълненията и измененията са нанесени в Наредбата.

*Наредбата е изменена с Решение №179/29.03.2019г. на Плевенски Административен съд.
Измененията са нанесени в Наредбата.*

Настоящата Наредба е изменена и допълнена с Решение №303/15.08.2025г. на Общински съвет - Никопол, свързано с преизчисляване на стойностите от лева в евро в изпълнение на Закона за въвеждането на еврото в Република България.

ПРЕДСЕДАТЕЛ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ:
/ Красимир Халов/

ЗАМ.ПРЕДСЕДАТЕЛ ОБС:.....
/Светослав Ангелов/

ЗАМ.ПРЕДСЕДАТЕЛ ОБС:.....
/инж.Мария Георгиева/

ПРОТОКОЛЧИК:.....
/ Христина Миланова /

