

Предложения по проекта могат да бъдат депозирани в Община Септември, както и на следния електронен адрес: municipality@septemvri.org в 30-дневен срок от публикуването му

МОТИВИ ЗА ПРИЕМАНЕ НА НАРЕДБА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАРЕДБА ЗА РЕДА ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА СЕПТЕМВРИ

1. Мотиви за изменение и допълнение на Наредбата за реда за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Септември

Този проект за изменение и допълнение на Наредбата за реда за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Септември е изготвен на основание чл. 45а от Закона за общинската собственост.

След извършената от общинската администрация периодична служебна проверка по прилагането на подзаконовия акт, и преценката за съответствие на наредбата с действащото законодателство, в т.ч. с правилата за изготвяне на нормативни актове и в частност - установените изисквания за кратка, ясна и точна формулировка на нормативните разпоредби, се установи, че част от текстовете на Наредбата противоречат на норми от по – висок ранг.

В този смисъл са част от предложенията за изменение и допълнение на Наредбата за реда за управление и разпореждане с общински жилища, за настаняване под наем и продажба на общински жилища по настоящия проект.

I. В чл.4./1/ Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл.2, ал.1, т.1 от настоящата Наредба имат български граждани и техните семейства, които отговарят кумулативно на следните условия:

1. не притежават имот или идеална част от такива имот, годен за постоянно обитаване;
2. не притежават жилищен или вилен парцел на територията на Община Септември; поземлени имоти в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях;
3. не са прехвърляли в срок от 5 години, преди подаване на декларацията по ал.2, т.1 на чл.4, имоти по чл.4, ал.1, т.1 и т.2 на други лица с изключение на случаите:
 - а/ на прекратяване на съсобственост - при условие, че лицето не придобива реална част от съсобствения имот;
 - б/ на направено дарение в полза на държавата, Общината и други организации с нестопанска цел;
4. да имат адресна регистрация през последните 5 години в град Септември или в населено място в Общината;
5. да не са се самонастанявали в общински жилища;

Ограничението поставено само за български граждани е в противоречие с чл.43 от ЗОС, където законът не предвижда ограничение по гражданство на лицата, които могат да се настаняват под наем, а именно: В жилища за отдаване под наем се настаняват:

1. лица с жилищни нужди, установени по реда на наредбата по чл. 45а, ал. 1;
2. наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция;
3. лица, жилищата на които са възстановени на бившите им собственици по реда на чл. 7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти.

II. Аналогична е и ситуацията в чл.34, ал.1, т.1, и Приложение 1, т.1 от Наредбата, където също има поставени ограничения само за български граждани, което противоречи с чл.43 от

ЗОС, където законът не предвижда ограничение по гражданство на лицата, които могат да се настаняват под наем.

Чл.34./1/ Наемателят на общинско жилище може да го закупи, ако отговаря на следните условия:

1. Да е български гражданин;

Приложение №1

ДО
КМЕТА НА ОБЩИНА СЕПТЕМВРИ

МОЛБА-ДЕКЛАРАЦИЯ

Подписаният (ата)

ЕГН:, притежаващ (аща) л.к.№

издадена на Г. от.....

постоянен адрес гр./с..... ул.....

настоящ адрес гр./с....., ул.....

І. М О Л Я

Да бъда картотекиран (а), като нуждаещ (а) се от жилище на основание Наредбата за настаняването под наем и продажбата на общински жилища.

ІІ. Д Е К Л А Р И Р А М:

1.Гражданин (ка) съм на Република България.

ІІІ. В чл.15. Ако настаненото в общинско жилище семейство не го заеме в едномесечен срок от подписването на договора за ползване, Кметът на Общината отменя издадената от него настанителна Заповед и лицето няма право да бъде картотекирано за срок от 2 години.

Съгласно чл. 75 ал.2 от АПК нормативните административни актове се издават по прилагане на закон или подзаконов нормативен акт, а наредбата съгл. чл.7 ал.2 от ЗНА е нормативен акт, който се издава за прилагане на отделни разпоредби или подразделения на нормативен акт от по-висока степен. Според чл. 4 ал.1 от АПК административните органи действат в рамките на правомощията си, установени от закона. Видно от горното компетентността на административния орган е определена със закон, като е недопустимо допълването ѝ с подзаконов нормативен акт. В тази връзка ЗОС не съдържа в материята за настаняване под наем в общински жилища на изрична възможност за отмяна на влязъл в сила индивидуален административен акт за настаняване под наем в общинско жилище. Индивидуален административен акт от характера на цитираната заповед може да бъде отменен от издателя му само при приложението на извънредния способ на чл. 99 и сл. от АПК.

ІV. В Чл.20./1/ Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. Неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от 3 месеца;
2. Извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитаваните жилища;
3. Нарушаване на добрите нрави при получаване на Протокол от общото събрание на входа съгласно „Правилник за управлението, реда и надзора в етажната собственост” или протокол за системни нарушения на общинската администрация и органите на реда;
4. Непологане грижа на добър стопанин при ползване на жилището, съгласно общите правила по чл.14, ал.6 от Наредбата;
5. Изтичане на срока за настаняване на наемателя в общинско жилище, определен с настанителна Заповед на Кмета на Общината;
- 6.Отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, посочени в чл.4 от Наредбата;
- 7.Използване на жилището не по предназначение;
- 8.Посочени неверни данни в подадените годишни декларации, както и при неспазване на срока по чл.14, ал.7.

В чл.20, ал.1 добавяме т.9, а именно:

9.Ако настаненото в общинско жилище семейство не го заеме в едномесечен срок от подписването на договора за ползване.

V. В Чл.23./1/ Резервните жилища са предназначени да осигурят временно жилищна площ за срок не по-дълъг от две години на граждани:

1. жилищата, 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/ С решение на Общински съвет Септември в резервни жилища могат да бъдат настанявани кметове, заместник кметове и кметски наместници, които нямат жилище на територията на Община Септември, за времето, през което заемат длъжността си.

За чл. 23 ал. 2 от общинската наредба това е нормата на чл. 45 от ЗОС, която гласи:

Чл. 45. (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) (Отм. - ДВ, бр. 54 от 2008 г.)

От съпоставката на текста в наредбата с текста от закона се вижда, че закона не предвижда изключението за настаняване на кметове, зам. кметове и кметски наместници, без жилище на територията на общината, за времето, през което заемат длъжността си.

VI. За чл. 35 ал. 9 в частта „... 2% режимни разноси...“ от общинската наредба това е нормата на чл. 111 от ЗМДТ, която гласи: Чл. 111.(Изм. - ДВ, бр. 119 от 2002 г., в сила от 01.01.2003 г.) По производства за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти се заплаща такса.

От съпоставката на текста в наредбата с текста от закона се вижда, че по производства за настаняване под наем, продажби, замени или учредяване на вещни права върху общински имоти се заплаща такса.

В общинската наредба се претендират режимни разходи, определени като процентен дял от стойността на сделката.

В тази насока следва да се съобрази, че според §1 т. 15 от ДРЗМДТ пълните разходи /чл. 8 ал. 1 т. 1 от ЗМДТ/, по смисъла на закона, включват всички разходи на общината по предоставяне на услугата, включително разходи за работни заплати и осигуровки на персонала, материални, режимни, консултантски, за управление и контрол, по събиране на таксите и други, имащи отношение към формирането на размера на таксата, определени конкретно от общинския съвет. Следователно режимните разноси участват при образуване на таксата по чл. 111 от ЗМДТ.

2.Целите, които се поставят

Предлаганият проект на наредба цели на първо място синхронизация и своевременно отстраняване на противоречия в актовете на Общински съвет. На следващо място, проектът има за цел да улесни гражданите посредством предоставянето на комплексно обслужване, свързано с общинските жилища, чрез осъществяването му от дирекция „УПОСЗ“, както и цели оптимизация в работата на общинската администрация. Проектът за изменение и допълнение на наредбата цели усъвършенстване и развитие на действащата подзаконова нормативна база, в т.ч. чрез предложения за по-точна и ясна формулировка на разпоредбите на наредбата, предлагаща адекватна и възможно най-пълна регламентация на уредените с нея обществени отношения.

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

Прилагането на предлаганите изменения и допълнения с проекта на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища не изисква финансови средства.

4. Очакваните резултати от прилагането, включително финансовите, ако има такива

Прилагането на предлагания проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища цели съответствие и непротиворечие в актовете на Общински съвет, улесняване на гражданите с жилищни нужди, оптимизиране работата на общинската администрация, усъвършенстване и развитие в уредбата на обществените отношения в съответствие с хипотези, налагани от практиката и с оглед констатациите от периодични служебни проверки по прилагането на подзаконовите актове при съблюдаване принципа на добрата администрация.

5. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз

Предлаганият проект на Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища е с правно основание чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА и чл. 45а от Закона за общинската собственост. Проектът е съобразен с европейското законодателство- Регламент (ЕО) № 1082/2006 г. на Европейския парламент и на Съвета и Европейската харта за местно самоуправление, както и с разпоредбите и целите на националното и местно законодателство.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ И ДОПЪЛНЕНИЕ НА НАРЕДБА ЗА РЕДА ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА СЕПТЕМВРИ

КАКТО СЛЕДВА:

1.В чл. 4, ал.(1) израза „...български граждани” се заменя с „лица с жилищни нужди”, като чл. 4, ал.(1) придобива следния вид:

Чл.4./1/ Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл.2, ал.1, т.1 от настоящата Наредба имат лица с жилищни нужди и техните семейства, които отговарят кумулативно на следните условия:

- 1.не притежават имот или идеална част от такива имот, годен за постоянно обитаване;
- 2.не притежават жилищен или вилен парцел на територията на Община Септември; поземлени имоти в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях;
- 3.не са прехвърляли в срок от 5 години, преди подаване на декларацията по ал.2, т.1 на чл.4, имоти по чл.4, ал.1, т.1 и т.2 на други лица с изключение на случаите:
 - а/ на прекратяване на съсобственост - при условие, че лицето не придобива реална част от съсобствения имот;
 - б/ на направено дарение в полза на държавата, Общината и други организации с нестопанска цел;
- 4.да имат адресна регистрация през последните 5 години в град Септември или в населено място в Общината;
- 5.да не са се самонастанявали в общински жилища;

2.Чл.15 придобива следната редакция:

Чл.15. Ако настаненото в общинско жилище семейство не го заеме в едномесечен срок от подписването на договора за ползване, титулярът и семейството му загубват правата, създадени със заповедта за настаняване, а сключения договор се прекратява и лицето няма право да бъде картотекирано за срок от 2 години.

3.В чл.23 отпада ал.2

4. В чл.34,ал1, отпада т.1

5. В чл.35, ал.9 отпада израза „както и 2% режийни разноски”, като чл. 35, ал.(9) придобива следния вид:

чл. 35, ал.(9) Купувачът заплаща в **месечен** срок от връчването на заповедта на Кмета на Община Септември цената, необходимите такси и данъци на Община Септември, след което се сключва договор за продажба.

6.В Приложение 1 – Молба – Декларация в частта „Декларирам” отпада т.1

7.В чл.20,ал.1 добавяме т.9, като чл.20, ал.1 придобива следния вид:

Чл.20./1/ Наемните правоотношения се прекратяват поради:

- 1.Неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от 3 месеца;
- 2.Извършване на ново строителство, надстройкаване или пристрояване, основен ремонт или

реконструкция, когато се засягат обитаваните жилища;

3.Нарушаване на добрите нрави при получаване на Протокол от общото събрание на входа съгласно „Правилник за управлението, реда и надзора в етажната собственост” или протокол за системни нарушения на общинската администрация и органите на реда;

4.Неполагане грижа на добър стопанин при ползване на жилището, съгласно общите правила по чл.14, ал.6 от Наредбата;

5.Изтичане на срока за настаняване на наемателя в общинско жилище, определен с настанителна Заповед на Кмета на Общината;

6.Отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, посочени в чл.4 от Наредбата;

7.Използване на жилището не по предназначение;

8.Посочени неверни данни в подадените годишни декларации, както и при неспазване на срока по чл.14, ал.7.

9.Ако настаненото в общинско жилище семейство не го заеме в едномесечен срок от подписването на договора за ползване.

ПРОЕКТ!

НАРЕДБА ЗА РЕДА ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩНСКИ ЖИЛИЩА НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА СЕПТЕМВРИ

РАЗДЕЛ I ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1. Настоящата наредба определя реда за управление и разпореждане с жилища - собственост на Община Септември, реда за установяване на жилищни нужди и условията за настаняване в общински жилища.

Чл. 2./1/ Жилищата - собственост на Община Септември по своето предназначение биват:

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/ Общински съвет - Септември ежегодно, по предложение на Кмета на Община Септември, приема списък, в който определя броят, видът и местонахождението на жилищата по ал.1. Жилищата могат да променят предназначението си съгласно потребностите на Община Септември, след решение на Общински Съвет - Септември.

/3/ Забранява се предоставянето и ползването на жилищата по ал.1 за нежилищни нужди.

/4/ Забраната по ал.3 не се прилага в случаите, когато Община Септември разполага със свободни жилища по ал.1, за които не са кандидатствали за настаняване граждани, с установена жилищна нужда. В тези случаи, ползването на жилищата по ал. 1 за нежилищни нужди е допустимо само след промяна на предназначението им по реда на ЗУТ.

РАЗДЕЛ II

УПРАВЛЕНИЕ НА ЖИЛИЩА ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ, РЕД И КРИТЕРИИ ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл.3./1/ Управлението на жилищата за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди се осъществява от Кмета на Община Септември.

/2/ Кметът на Община Септември възлага на отдел „Общинска Собственост“:

1. организирането, регистрирането и отчитането на жилищата в населените места на територията на Общината;
2. проучването на постъпилите искания за настаняване.

Чл.4./1/ /изм. и доп. с Решение №....., взето с Протокол №...../

Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл.2, ал.1, т.1 от настоящата Наредба имат лица с жилищни нужди и техните семейства, които отговарят кумулативно на следните условия:

1. не притежават имот или идеална част от такива имот, годен за постоянно обитаване;
2. не притежават жилищен или вилен парцел на територията на Община Септември; поземлени имоти в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях;
3. не са прехвърляли в срок от 5 години, преди подаване на декларацията по ал.2, т.1 на чл.4, имоти по чл.4, ал.1, т.1 и т.2 на други лица с изключение на случаите:
 - а/ на прекратяване на съсобственост - при условие, че лицето не придобива реална част от съсобствения имот;
 - б/ на направено дарение в полза на държавата, Общината и други организации с нестопанска цел;
4. да имат адресна регистрация през последните 5 години в град Септември или в населено място в Общината;
5. да не са се самонастанявали в общински жилища;

/2/ Обстоятелствата по ал. 1 се установяват с:

1. декларация, по утвърден от Кмета на Община Септември образец и съобразена с изискванията на Закона за защита на личните данни;
2. удостоверение от Службата по вписванията по местоживееене и месторождение за всички членове на семейството;
3. справка от отдел „ГРАО” - Община Септември за настоящ и постоянен адрес за последните 5 години;
4. обстоятелствата по ал.1, т.5 се установяват служебно от Комисията по чл.6 от настоящата Наредба.

Чл.5./1/ В отдел „Общинска собственост” към Община Септември, се създават картотеки на гражданите с установена жилищна нужда, кандидатстващи за настаняване в жилище по чл.2, ал.1, т. 1 от настоящата Наредба.

/2/ Гражданите и техните семейства, които отговарят на условията посочени в чл.4, ал.1 на Наредбата се подреждат в картотеката в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. граждани, чиито жилища са възстановени на бившите им собственици по реда на чл.7 от ЗВСНОИ; граждани, настанени като наематели в общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, освен ремонт или реконструкция;
2. граждани и техните семейства, живеещи на свободен наем;
3. граждани и техните семейства с установени жилищни нужди извън посочените по т.1 и т.2 на чл.5 от настоящата Наредба.

/3/ Картотекирането на нуждаещите се от жилищна нужда граждани се извършва въз основа на подадена молба до Кмета на Община Септември, удостоверение от службата по вписвания - Пазарджик, по местоживееене и месторождение, справка от отдел „ГРАО” - Община Септември за настоящ адрес и постоянен адрес за последните 5 години и попълнена декларация по образец, утвърден от Кмета на Община Септември.

Чл.6./1/ Кметът на Община Септември назначава със Заповед Комисия в състав от 3-ма члена за картотекиране на гражданите, подали молби за настаняване под наем в общинско жилище и одобрява правилата за нейната работа. В комисията задължително се включва един общински съветник, определен от Председателя на Общински съвет.

/2/ Комисията по ал.1:

1. Разглежда подадените молби и декларации в 10-дневен срок, взема решения за включване или невключване на гражданите в картотеките;
2. Взема решения за изваждане от картотеките при условията на чл.8, ал.1 от Наредбата;
3. Определя степента на жилищна нужда на отделните семейства по групи съгласно чл.5, ал.1 от настоящата Наредба;
4. Прави предложение до Кмета на Община Септември за настаняване на нуждаещите се семейства съобразно наличния свободен жилищен фонд. Настаняването се извършва със Заповед на Кмета на Общината, издадена по реда на чл.13, ал.1 от Наредбата.
5. Прави предложение за прекратяване на наемните правоотношения с наематели отговарящи на условията на чл.20, ал. 1 от Наредбата.
6. Дава становища, доколко наемателите подали молби за закупуване отговарят на всички условия съгласно чл.32, ал.2 от Наредбата.

/3/ Решенията на комисията се утвърждават със Заповед на Кмета на Общината.

Чл.7. /1/ Гражданинът остава картотекиран като нуждаещ се от жилище и когато:

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

/2/ Гражданите, картотекирани по реда на тази Наредба са длъжни при промяна на условията и данните в едномесечен срок писмено да уведомят Кмета на Община Септември чрез попълване на нова декларация.

/3/ Гражданите, които започват индивидуално или групово строителство или са включени в жилищностроителни кооперации уведомяват Кмета на Община Септември в едномесечен срок от издаване на строителното разрешение.

Чл.8./1/ Изваждат се от картотеката, с решение на комисията по чл.6 от Наредбата:

1. Придобили имоти по чл.4 от настоящата Наредба;

2. Гражданите и техните семейства, придобили новопостроени жилища;
3. Гражданите, посочили неверни данни в подадените документи за категоризация носят наказателна отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от 5 години.

/2/ Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване в общинско жилище се съхраняват в картотеките в Общината за срок от 5 години след изваждането им от картотеката.

Чл.9. Поредността в отделните групи на картотекираните граждани се актуализира ежегодно. Тя не се променя през годината, освен при условията на чл.7, ал.2 и ал.3 въз основа на решение на Комисията по чл.6 от Наредбата.

Чл.10. Установяват се следните норми за жилищни нужди:

1. на едночленно семейство - до 25 кв.м. жилищна площ;
2. на двучленно семейство - до 40 кв.м. жилищна площ;
3. на семейство с трима и повече членове - не по-малко от 55 кв.м. жилищна площ.

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

/3/ Когато член от семейството страда от болест, която налага изолация, съгласно списък на болестите, утвърден от Министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощ на друго лице се полага допълнителна жилищна площ от 15 кв.м.

/4/ Когато жилището надвишава нормите на жилищното задоволяване, установени по предходните алинеи, за превишаването над необходимата жилищна площ се заплаща по-висока цена в размер, определен от Общинския съвет.

/5/ Когато жилището е под нормите на жилищното задоволяване при настаняване, гражданинът подписва декларация за съгласие за настаняване.

/6/ Настанените граждани и техните семейства се изваждат от картотеката.

Чл.11. В едно жилище се настанява само едно семейство.

Чл.12./1/ В жилищата за отдаване под наем се настаняват:

1. Граждани и техните семейства с жилищни нужди, установени по реда на чл.4 и чл.5 от тази Наредба;
2. Наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване, пристрояване, основен ремонт или реконструкция;
3. Граждани и техните семейства, жилищата на които са възстановени на бившите им собственици по реда на чл.7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти.

Чл.13./1/ Настаняването под наем става със Заповед издадена от Кмета на Общината. В Заповедта за настаняване се посочва вида и местонахождението на жилището, трите имена на настанените лица, срока за настаняване, наемната цена и начина на плащане. Наемната цена за един квадратен метър полезна площ се определя в размер на 0.25 % от минималната месечна работна заплата, установена за страната.

/2/ Наемната цена на жилищата за отдаване под наем се приема и актуализира от Общински съвет Септември по предложение на Кмета на Община Септември.

/3/ След изтичане срока на заповедта за настаняване под наем, ако няма промени в условията на социалния статус на наемателя, се издава нова такава за същия срок.

Чл.14./1/ Заповедта за настаняване се отнася за всички членове на семейството на настанения гражданин.

/2/ Преди издаване на настанителната заповед, гражданите подават нова декларация за обстоятелствата по чл.4, ал.1 от Наредбата. Настъпилите промени се вземат под внимание при настаняването им.

/3/ Заповедите за настаняване се издават само за свободни от наематели жилища, както и за новоизградени такива, за които има издадени разрешения за ползване по установения в ЗУТ ред.

/4/ Заповедта за настаняване се връчва на лицето по реда на Административно-процесуалния кодекс. В заповедта се посочва и датата за фактическото предаване и се съставя протокол за състоянието на жилището.

/5/ Влезлите в сила заповеди за настаняване се изпълняват от Кмета на Общината или от упълномощено от него длъжностно лице от администрацията. В 7-дневен срок от влизане в

сила на заповедта, Кметът на Общината сключва договор за ползване на жилището.

/6/ Поддържането и текущите ремонти на имотите се извършват от наемателите в съответствие със сключения договор за ползване на жилището.

/7/ Настанените със заповед наематели са длъжни да предоставят ежегодно до 31 декември декларации за семейно и имотно състояние за текущата година, както и в едномесечен срок при промяна на тези обстоятелства.

Чл.15. /изм. и доп. с Решение №....., взето с Протокол №...../

Ако настаненото в общинско жилище семейство не го заеме в едномесечен срок от подписването на договора за ползване, титулярът и семейството му загубват правата, създадени със заповедта за настаняване, а сключения договор се прекратява и лицето няма право да бъде картотекирано за срок от 2 години.

Чл.16./1/ Не се допуска отдаване под наем на свободни общински жилища, определени за продажба.

/2/ Не се допуска пренаемане на общински жилища.

Чл.17./1/ Когато поради намаляване на броя на членовете на семейството, същото не отговаря на нормите за настаняване по чл.10 от настоящата Наредба, наемателите се пренастаняват в друго общинско жилище, съобразно нормите и наличния жилищен фонд.

/2/ Когато, поради увеличаване на броя на членовете на семейството същото не отговаря на нормите за настаняване по чл.10 от Наредбата, по молба на наемателите до Кмета на Общината, същите се пренастаняват в друго общинско жилище, съобразно с нормите и наличния жилищен фонд.

/3/ Заповедта за пренастаняване по ал.1 и ал.2 се издава от Кмета на Общината и подлежи на принудително изпълнение.

Чл.18./1/ Наемателите на общински жилища, предназначени за отдаване под наем, могат да ги заменят доброволно. Замяната се извършва по молба на наемателите със Заповед от Кмета на Общината.

/2/ Не се допуска принудително изпълнение на Заповедта за замяна.

Чл.19. Запазват се наемните правоотношения с лицата, които:

1. заемат изборна длъжност в органите на държавната власт или в органите на местното самоуправление в друго населено място;
2. с решение на държавен или общински орган са временно на работа в друго населено място в страната или извън нея;
3. излежават наказание - лишаване от свобода.

Чл.20./1/ Наемните правоотношения се прекратяват поради:

- 1.Неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от 3 месеца;
- 2.Извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитаваните жилища;
- 3.Нарушаване на добрите нрави при получаване на Протокол от общото събрание на входа съгласно „Правилник за управлението, реда и надзора в етажната собственост” или протокол за системни нарушения на общинската администрация и органите на реда;
- 4.Неполагане грижа на добър стопанин при ползване на жилището, съгласно общите правила по чл.14, ал.6 от Наредбата;
- 5.Изтичане на срока за настаняване на наемателя в общинско жилище, определен с настанителна Заповед на Кмета на Общината;
- 6.Отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, посочени в чл.4 от Наредбата;
- 7.Използване на жилището не по предназначение;
- 8.Посочени неверни данни в подадените годишни декларации, както и при неспазване на срока по чл.14, ал.7.
9. / доп. с Решение №....., взето с Протокол №...../

Ако настаненото в общинско жилище семейство не го заеме в едномесечен срок от подписването на договора за ползване.

/2/ 1. Контрол по т.4 и т.8 на предходната алинея се извършва от длъжностни лица на общинската администрация или органите на реда, които с констативен протокол установяват извършените от наемателя нарушения.

2. В случай на констатирано лошо поддържане на общинско жилище, се изготвя протокол и мотивирано предложение до Кмета на Общината за прекратяване на наемните правоотношения.

/3/ Наемното правоотношение се прекратява със заповед на Кмета на Общината. В заповедта се посочват: основанийето за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за освобождаване на жилището, който срок не може да бъде по-дълъг от един месец.

/4/ При прекратяване на наемното правоотношение на основание чл.20, ал.1, т.2 от Наредбата, към заповедта на Кмета на Общината за прекратяване на наемното правоотношение се прилага и настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване, предвидени в чл.4 от настоящата Наредба и ЗОС.

/5/ При изтичане на срока за настаняване, наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище, предвидени в чл.4 от настоящата Наредба и ЗОС.

/6/ Заповедта на Кмета на Общината за прекратяване на наемните правоотношения може да се обжалва пред Административен съд по реда на АПК. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

Чл.21. Изземването на общински жилища, които се владеят или държат без основание, не се използват по предназначение или необходимостта, от които е отпаднала се извършва от Кмета на Общината.

Чл.22./1/ Когато на територията на Общината няма граждани, отговарящи на условията за настаняване под наем, свободните наемни жилища могат да се отдават под наем за срок от 1 година по пазарни цени чрез провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, при условия и ред определени в Наредбата реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Септември.

/2/ На основание на резултатите от публичния търг или публично оповестения конкурс Кметът на Общината сключва договор, с който се определя: жилището, срока за наемане, наемателя, размерът и начина на плащане на наемната цена, условията за прекратяване на договора.

РАЗДЕЛ III УПРАВЛЕНИЕ НА РЕЗЕРВНИТЕ ЖИЛИЩА

Чл.23./1/ Резервните жилища са предназначени да осигурят временно жилищна площ за срок не по-дълъг от две години на граждани:

1. жилищата, 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/ /Отм. с Решение №....., взето с Протокол №...../

Чл.24./1/ Управлението на резервните жилища се осъществява от Кмета на Община Септември.

/2/ Кметът на Община Септември възлага на отдел „Общинска собственост“:

1. организирането, регистрирането и отчитането на резервните жилища;

2. проучването на постъпилите искания от граждани за настаняване в резервните жилища, подготовката на мотивирани предложения до Кмета на Община Септември за настаняване на граждани и техните семейства в резервни жилища, както и мотивирани предложения за изземване на резервни жилища по реда на чл.65 от Закона за общинската собственост;

3. проучването и обосноваването на потребностите от резервни жилища.

/3/ Когато наличния жилищен фонд от резервни жилища е недостатъчен, отдел „Общинска Собственост“ предлага на Кмета на Община Септември да се осигури попълването на фонда допълнително с жилища с решение на Общински съвет - Септември, включително и със свободни жилища от фонда по чл.2, ал.1, т.1 от Наредбата.

/4/ Когато се установи, че наличните резервни жилища надвишават потребностите на Община Септември, отдел „Общинска Собственост“ предлага на Кмета на Община Септември промяна на предназначението им с решение на Общински съвет - Септември.

Чл.5./1/ Право да кандидатстват за настаняване под наем в резервни общински жилища имат граждани и техните семейства, които отговарят кумулативно на условията по чл.4, ал.1, и чл.23, ал.1 от Наредбата.

/2/ Обстоятелствата по предходната алинея се установяват с:

1. декларация, по утвърден от Кмета на Община Септември образец и съобразена с изискванията на Закона за защита на личните данни;
2. удостоверение от Службата по вписванията - Пазарджик по местоживеене и месторождение;
2. справка от отдел „ГРАО” за настоящия и постоянен адрес за последните 5 години;

Чл.26./1/ Гражданите, желаещи да бъдат настанени в резервно общинско жилище подават молба до Кмета на Община Септември. Към молбата се прилагат документите по чл.25, ал.2 от Наредбата.

/2/ Кметът на Община Септември назначава комисия в състав от 3-ма члена. В комисията задължително се включва един общински съветник, определен от Председателя на Общински съвет.

/3/ Въз основа на приложените документи и извършената проверка Комисията съставя Констативен протокол, в който отразява наличието или липсата на обстоятелствата по чл.25, ал.1 от Наредбата и взема решение.

/4/ Въз основа на решението на комисията Кметът на Община Септември издава настанителна заповед, в която се определят: видът и местонахождението на жилището, трите имена на наемателя и членовете на семейството, срокът за настаняване, наемната цена и начинът на плащане.

Чл.27. В едномесечен срок след изтичане на срока посочен в настанителната заповед по чл.26, ал.4 от Наредбата, жилището се изземва по реда на чл.65 от ЗОС.

РАЗДЕЛ IV УПРАВЛЕНИЕ НА ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл.28./1/ Ведомственият жилищен фонд се създава с решение на Общински съвет Септември по предложение на Кмета на Община Септември.

/2/ Ведомственият жилищен фонд на Община Септември се управлява от Кмета на Общината.

/3/ Ведомствените жилища са предназначени за осигуряване на жилищна площ временно, до прекратяване на трудовото или служебно правоотношение на щатни служители и работници в общинската администрация, отговарящи на изискванията на чл.4 от настоящата Наредба, които нямат жилища и недвижими имоти на територията на Община Септември.

Чл.29./1/ Кметът на Община Септември назначава комисия в състав: Председател - Гл.секретар на Община Септември, членове - представители на специализираните дирекции, със задача: да изготвят мотивирани предложения след преценка на условията по чл.28 за настаняване във ведомствените жилища.

/2/ Отдел „Общинска Собственост” при Община Септември, след решение на комисията по ал.1 и при наличие на свободно жилище от ведомствения фонд, подготвя проект за настанителна заповед, в която се определят: вида и местонахождението на жилището, трите имена на наемателя и членовете на неговото семейство, срок за настаняване, наемна цена и начин на плащането й.

Чл.30. Настаняването във ведомственото жилище се извършва със Заповед на Кмета на Община Септември.

РАЗДЕЛ V ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.31. Общински съвет - Септември определя:

1. жилищата, които могат да се продават на наемателите, настанени в тях по административен ред;
2. жилищата, които могат да се продават на правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;
3. жилищата, които могат да се продават на лица, чиито жилища се предвиждат да бъдат отчуждавани по реда на глава III-та от ЗОС;
4. жилищата, свободни от наематели, които могат да се продават на други физически или юридически лица.

Чл.32./1/ Предложения за решения по предходния член се внасят в Общински съвет Септември от Кмета на Община Септември.

/2/ Кметът на Община Септември изготвя предложения по чл.31, т.1 и т.2 като изготвя списъци с приложения АОС и настанителни заповеди на наемателите.

/3/ Предложенията по чл.31, т.3 и т.4 се изготвят по проект от Комисия назначена със заповед от Кмета на Община Септември.

/4/ В списъците по чл.31, т.1, т.2 и т.4 могат да се включват жилища в сгради, които са построени преди повече от 5 години от датата на определянето им за продажба.

Чл.33./1/ Не могат да се продават:

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

2. Резервни жилища и такива предназначени за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;

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

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

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

Чл.34./1/ Наемателят на общинско жилище може да го закупи, ако отговаря на следните условия:

1./Отм. с Решение №....., взето с Протокол №...../

2. Да отговаря на условията по чл.4, ал.1 от Наредбата;

3. Да е наемател на общинско жилище на основание на настанителна заповед, не по-малко от 2 години. Това условие не е задължително за онези наематели настанени по административен ред, поради това че жилищата им са отнети на основание на влязло в сила решение по чл.7 от ЗВСВОНИ (ДВ.15/1992 год.);

4. Да ползва общинско жилище, предназначено за продажба с решение на Общински съвет Септември;

5. Да отговаря на нормите за настаняване съгласно чл.10 от Наредбата;

6. Да е направил писмено искане за закупуване на това жилище до Кмета на Община Септември;

7. Да няма задължения към общинския бюджет.

/2/ Спестител, правоимащ по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове, може да закупи жилища по чл.31, т.2, ако е включен в окончателния списък по чл.7 от закона.

/3/ Продажба на жилищата по чл.31, т.2 за правоимащите по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове се извършва от Кмета на Община Септември по реда и условията на чл.7 ППЗУЖВГМЖСВ.

/4/ Ведомствените жилища могат да бъдат закупувани от техните наематели, ако същите са работили непрекъснато на щатна длъжност в общинска администрация за срок не по-малък от 5 години и са били наематели на това жилище не по-малко от 2 години.

/5/ По молба на наемателите на ведомствени жилища отговарящи на условията на ал.4 Комисията по чл.29 от Наредбата, изготвя становище до Кмета на Община Септември, въз основа, на което същият прави предложение до Общински съвет Септември за преминаване на това жилище от фонд „Ведомствен” във фонд „Продажби”.

Чл.35./1/ Кметът на Община Септември извършва продажбата на жилища, чиито наематели са настанени в тях по административен ред, в срок от 6 месеца от подаването на молбата.

/2/ В едномесечен срок след постъпване на молбата Кметът на Община Септември изисква становище от Началник отдел „Общинска Собственост” доколко наемателите отговарят на всички условия за закупуване на жилището, включително дължими суми към общинския бюджет и консумативни разходи.

/3/ Алинея 2 не се отнася за продажба на ведомствените жилища.

/4/ Цената, по която се продават общинските жилища е не по-ниска от актуалната данъчна оценка.

/5/ Общински жилища в сгради до три етажа включително намиращи се върху терени, предназначени за средноетажно и многоетажно жилищно строителство върху терени, отредени за други мероприятия при условията и по реда на ЗУТ, се продават по пазарни цени определени от лицензиран оценител.

/6/ Продажбите на общински жилища се извършват със Заповед на Кмета на Община Септември, след решение на Общински съвет Септември.

/7/ В заповедта се посочват: видът, административния адрес на жилището, купувачът, цената, други дължими плащания, начинът и срока на плащане.

/8/ Заповедта се връчва на купувача по реда на АПК.

/9/ /изм. и доп. с Решение №....., взето с Протокол №...../

Купувачът заплаща в месечен срок от връчването на заповедта на Кмета на Община Септември цената, необходимите такси и данъци на Община Септември, след което се сключва договор за продажба.

/10/ Ако купувачът не изпълни задължението си по реда на чл.9, преписката по закупуване на жилището се прекратява със Заповед на Кмета на Община Септември.

/11/ Когато по вина на купувача преписката бъде прекратена, Кметът на Община Септември прави предложение пред Общински съвет Септември за промяна на предназначението на общинско жилище - от жилище за продажба в жилище за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди, и купувачът губи правото за закупуване на жилището за срок от 2 години.

Чл.36./1/ Началникът на Отдел „Общинска Собственост” изготвя договор за продажба на жилището, който се подписва от Кмета на Община Септември и купувача.

/2/ Договорът за продажба се вписва от купувача в нотариалните книги по местонахождение на имота. Един екземпляр от вписания Договор се предоставя на отдел „Общинска Собственост.

/3/ На основание на вписания Договор за продажба имотът се отписва от актовете книги за общинска собственост.

Чл.37. Продажбата на жилища по чл.31, т.4 се извършва по реда за продажба на недвижими имоти, предвидени в НРПУРОИ на Община Септември.

РАЗДЕЛ VI УЧРЕДЯВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ

Чл.38./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 жилищно-строителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица.

/2/ Жилищните нужди се установяват по реда на чл.4 от Наредбата.

/3/ Право на строеж се учредява със Заповед на Кмета на Общината след решение на Общински съвет Септември.

/4/ Кметът на Община Септември комплектова предложението си до Общински съвет с: искане за учредяване право на строеж без търг или конкурс; документи, установяващи жилищните нужди, съгласно чл.4 от Наредбата; данъчна оценка на правото на строеж.

/5/ Общинският съвет определя цената на правото на строеж в размер не по-малък от данъчната оценка на същото.

Чл.39./1/ Правото на строеж по чл.38, ал.3 от Наредбата не може да се прехвърля на трети лица.

/2/ Жилищата придобити по реда на чл.38, ал.1 не могат да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок от 15 години.

/3/ Нарушаването на забраните по ал.1 и ал.2 е основание за разваляне на договора за учредяване на право на строеж. При разваляне на договора лицата, нарушили забраната по ал.1 и ал.2, нямат право по чл.72 - чл.74 от Закона за собствеността.

РАЗДЕЛ VII АДМИНИСТРАТИВНО-НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.40. Наемател на общински жилищен имот, който наруши забраната на чл.16, ал.2 от настоящата Наредба за неговото пренаемане, забраната за съвместно ползване жилището по

договор с трето лице или за използването му за стопанска и производствена дейност се наказва с глоба от 500 до 1000 лева.

Чл.41. Който без правно основание завземе общински имот, се наказва с глоба от 500 до 1000 лева, ако не подлежи на по-тежко наказание.

Чл.42. Който не изпълни заповед или решение в едномесечен срок от влизането им в сила за освобождаване на общински имот, се наказва с глоба от 500 до 1000 лева, ако не подлежи на по-тежко наказание.

Чл.43. За други нарушения на тази Наредба се налага административно наказание-глоба от 100 лева, освен ако със закон не е предвидено друго.

Чл.44. Актовете за установяване на нарушения на разпоредби на настоящата Наредба се съставят от длъжностни лица, определени от Кмета на Община Септември.

Чл.45. Административно-наказателното производство за нарушенията по тази Наредба се извършва по реда на ЗАНН.

РАЗДЕЛ VIII ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. По смисъла на тази наредба:

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

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

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

§ 2. Тази наредба се приема на основание чл.21, ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл.45а, ал.1 от Закона за общинската собственост.

§ 3. За поддържането и ремонта на общинските жилища се предвиждат ежегодно средства в общинския бюджет.

§ 4. Настоящата Наредба е приета от Общински съвет - Септември с решение №315/28.01.2009 г. и влиза в сила седем дни след обнародването ѝ в местния седмичник „За Септември”.

Приложение №1

ДО
КМЕТА НА ОБЩИНА СЕПТЕМВРИ

МОЛБА-ДЕКЛАРАЦИЯ

Подписаният (ата).....
ЕГН:....., притежаващ (аща) л.к.№.....
издадена на..... г. от.....
постоянен адрес гр./с..... ул.....
настоящ адрес гр./с....., ул.....

І. МО Л Я

Да бъда картотекиран (а), като нуждаещ (а) се от жилище на основание Наредбата за настаняването под наем и продажбата на общински жилища.

ІІ. Д Е К Л А Р И Р А М:

1. /Отм. с Решение №....., взето с Протокол №...../
2. Семейно положение:

№ по ред	Име, презиме и фамилия на членовете на семейството	ЕГН:	Родствена връзка	Месторабота	Годишен доход

3. Имотно състояние:

3.1. Аз и членовете на семейството ми не притежаваме жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване;

3.2. Аз и членовете на семейството ми не сме прехвърляли имоти по т.3.1. на други лица не по-малко от 10 години преди подаване на настоящата молба-декларация, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или юридическо лице с нестопанска цел.

3.3. Аз и членовете на семейството ми притежаваме:

№ Вид на имуществото Местонахождение Стойност

1. Налични парични средства по влогове.....
2. Акции, дивиденди
3. Моторни превозни средства
4. Земеделски земи.....
5. Жилищни, вилни имоти и парцели извън тези по т.3.1
6. Фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета
7. Други основни и оборотни фондове и средства
8. Ползваме за жилище нежилищни помещения, представляващи, с площ, собственост на

9. Живеем в жилище, негодно за обитаване, вредно в санитарно-хигиенно отношение, застрашено от самоструване, освидетелствано с Протокол № и Заповед № на Кмета на Община Септември, собственост на

10. Заемане жилище на частно лице, за което плащаме свободен наем в размер на..... лв. месечно, собственост на

11. Живеем в жилище състоящо се от, с обща жилищна площ..... кв.м., собственост на

В посоченото жилище живеем в съжителство с още семейства, с които имаме/нямеме родствени връзки.....

12. В настоящото жилище сме настанени от.....

Известно ми е, че за посочване на неверни данни нося наказателна отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс.

ДЕКЛАРАТОР (И):

1

(име и фамилия) Подпис:.....

2

(име и фамилия)

Подпис: