

# **ОБЩИНА РАДНЕВО – ОБЛАСТ СТАРА ЗАГОРА**



## **Н А Р Е Д Б А ЗА РЕДА И УСЛОВИЯТА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ, ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ЖИЛИЩА ОТ ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД**

### **ГЛАВА 1 ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

Чл.1.С тази наредба се уреждат реда и условията за установяване на жилищните нужди, за настаняване под наем и продажба в жилищата по чл.43 и чл.45 от ЗОС на Община Раднево.

Чл.2.(1).Кметът на Общината организира, ръководи и контролира стопанисването и управлението на общинските жилища.

(2).Кметовете на кметства и кметските намесници в населените места организират и контролират стопанисването на общинските жилища в техните населени места.

(3).В дейността си по ал.1 и 2 кметовете и кметските намесници се подпомагат от отдел „Стопанска политика и общинска собственост”.

(4) Организацията и контролът на дейностите по ал. 1 се осъществява от Кмета на Община Раднево.

Чл.3.(1) Жилищата - собственост на Община Раднево по своето предназначение са:

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

(2) С решение на Общински съвет, по предложение на Кмета на Община Раднево се приема списък, в който се определят броя, видът и местонахождението на жилищата в групите по ал.1. При необходимост общинският съвет може да извършва промени в списъка, съобразно потребностите на Общината по предложение на Кмета.

(3) Общинските жилища, предмет на тази Наредба, се ползват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени. Предоставените общински жилища не могат да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица или да се пренаемат, както и да се ползват за нежилищни нужди.

### **ГЛАВА II УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД**

#### **РАЗДЕЛ I ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ**

Чл.4. (1) Жилищата за отдаване под наем са новопостроени и налични свободни жилища - общинска собственост, определени от общинския съвет със списъка по чл. 3, ал. 2.

(2) В жилищата за отдаване под наем се настаняват:

1. Лица с жилищни нужди, установени по реда на тази наредба.

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.

(3) Настаняването се извършва със заповед на Кмета на Община Раднево за свободни от наематели жилища, както и за новопостроени жилища, за срок не по-дълъг от 5 години, за които е издадено писмено разрешение за ползване по установения ред. В заповедта се посочват:

1. правните и фактически основания за настаняване;

2. вида и местонахождението на жилището и броя на стаите в него;

3. трите имена и ЕГН на титуляра на настанителната заповед /пълнолетен член на семейството (домакинството)/ на настаненото лице;

4. броя на членовете на семейството (домакинството) на титуляра;

5. срока за настаняване

6. наемната цена и начина на плащане.

(4) Заповедта за настаняване се отнася за всички членове на семейството (домакинството).

(5) Заповедта се връчва срещу подпис.

(6) Наемната цена се определя по реда на Раздел VI, Глава втора от наредбата.

(7) Влезлите в сила заповеди се изпълняват от отдел „Стопанска политика и общинска собственост”.

Чл.5. (1) Въз основа на настанителна заповед се сключва писмен договор за наем с Кмета на Общината или упълномощено от него лице, в който се определя:

1. подробно описание на предоставения под наем имот - общинско жилище

2. основанията, на което се сключва наемния договор;

3. права и задължения на наемателя и наемодателя;

4. наемната цена, в какви срокове се дължи;

5. срока, за който се предоставя жилището;

6. отговорността при неизпълнение, санкции и неустойки за недобросъвестно ползване на имота;

7. поддържане /текущи и основни ремонти/;

8. основанията за прекратяване на договора;

9. други условия за наемното правоотношение.

(2) При сключване на договора се прилагат следните документи за лицето и членовете на неговото семейство (домакинство):

1. удостоверения от Служба по вписванията за извършени сделки с недвижими имоти;

2. удостоверения за деклариран имот;

3. служебни бележки за годишните доходи от трудово или служебно правоотношение за предходната година;

4. копия от подадените данъчни декларации за последната изтекла календарна година - при наличие на други доходи

5. копия от договорите за наем, когато лицата и членовете на техните семейства (домакинства) живеят под наем на свободно договаряне;

6. копие от решения на ТЕЛК (ако има такива);

7. документи, удостоверяващи доходи от рента на земеделски земи и земеделски производители.

8. копия от притежаваните акции, облигации, ДЦК, КБ, ЗБ и др. ценни книжа, документи за застрахователната стойност на МПС, селскостопански машини и други пазарни оценки от оценители - когато е декларирано имущество при картотекирането.

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

(4) Ако в едномесечен срок от влизането в сила на настанителна заповед не се сключи наемен договор и жилището не се заеме, заповедта се отменя.

Чл.6. Наемателите на общински жилища по чл.3, ал.1, т.1 могат да заменят помежду си жилищата, в които са настанени. Замяната се извършва със заповед на Кмета на Община Раднево, въз основа на подадена нотариално заверена молба, подписана от заинтересованите лица.

Чл.7.(1) Когато на територията на Община Раднево няма граждани, отговарящи на условията по чл. 3, ал. 1, т. 1, свободните наемни жилища могат да се отдават под наем по пазарни цени, чрез провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на Глава девета от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, след решение на общинския съвет.

(2) Началната търгова цена се определя от оценител.

(3) Въз основа на резултатите от търга или конкурса Кметът на Община Раднево, сключва договор, с който се определят:

- жилището, което се отдава под наем;
- срока на договора;
- наемателя;
- размера и начина на плащане на наемната цена;
- условия за прекратяване на договора;
- други условия, договорени от страните.

Чл. 8. (1) Наемните отношения по тази глава се прекратяват поради:

1. не плащане 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 обитавани помещения;
3. нарушение на добрите нрави;
4. не полагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
5. изтичане на срока на настаняване;
6. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
7. използване на жилището не по предназначение;
8. жилището не се ползва от лицата на които е предоставено, за срок по-дълъг от три месеца.

## **РАЗДЕЛ II**

### **ОБЩНСКИ ЖИЛИЩА ЗА ПРОДАЖБА И ОБЕЗЩЕТЯВАНЕ НА БИВШИ СОБСТВЕНИЦИ, ЧИИТО ИМОТИ СА ОТЧУЖДЕНИ ЗА ОБЩНСКИ НУЖДИ.**

Чл.9.(1) Общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават след решение на Общинския съвет на:

1. правоимащи по Закона за уреждане правата на гражданите с многогодишни жилищно-спестовни влогове;
2. лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на Глава III от Закона за общинската собственост;
- 3./изм. – Решение № 281 от 04.12.2008 г./ наематели, настанени в тях по административен ред и обитаващи общинско жилище най-малко 2 години.
- 4./нова - Решение № 281 от 04.12.2008 г./ наематели, настанени в тях по административен ред в това число - служители на Общинска администрация – Раднево и звената към нея, кметове на кметства на територията на Община Раднево, лекари и учители, работещи в Община Раднево.
5. други физически и юридически лица, след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на Глава девета от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

(2) Отдел „Стопанска политика и общинска собственост” след проучване на наличния жилищен фонд подготвя списък на жилищата, които да се определят за продажба. В списъка се включват преимуществено жилищата:

1. Намиращи се в сгради-етажна собственост, в които повече от 2/3 от обектите са собственост на физически и юридически лица.

2. Чийто наематели са правоимащи спестители, включени в списъка по чл. 7 от ППЗУПГМЖСВ.

(3) В списъка по ал. 2 не могат да се включват:

1. Общинските жилища в сгради, чието основно предназначение е да задоволяват административни, стопански, културни, образователни, здравни и търговски нужди;

2. Общински резервни жилища.

(4) Списъкът по ал. 2 се предоставя на Кмета на Община Раднево, който го внася за разглеждане от общинския съвет.

(5) На база на направеното предложение Общински съвет - гр. Раднево определя общинските жилища по чл. 3, ал. 1, т. 2.

(6) Наемател на общинско жилище, който е настанен в него по административен ред, може да го закупи, ако отговаря на следните условия:

1. Да е български гражданин.

2. Да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, установени в чл. 19 от настоящата наредба.

3. /изм. – Решение № 281 от 04.12.2008 г./ Да е наемател на общинско жилище на основание на настанителна заповед не по-малко от две години без прекъсване.

4. Да обитава общинско жилище, предназначено за продажба, включено в списъка по чл. 3, ал. 2.

5. Да е подал писмено заявление за закупуване на жилището до Кмета на Община Раднево.

(7) Спестител-правоимащ по ЗУПГМЖСВ може да закупи жилище по чл. 9, ал. 1, т. 1, ако е включен в окончателния списък по чл. 7 от ППЗУПГМЖСВ. Продажбата се извършва по реда на ППЗУПГМЖСВ.

(8) /нова - Решение № 281 от 04.12.2008 г./ Наемателите по чл. 9, ал. 1, т. 4 имат право да закупят общинското жилище в което са настанени на основание на настанителна заповед след изтичането на шест месеца от настаняването им.

Чл. 10. (1) /изм. - Решение № 281 от 04.12.2008 г./ Продажбата на общински жилища по чл. 3, ал. 1, т. 2 на лицата по чл. 9, ал. 1, т. 1, 2, 3 и 4 се извършва при подадено от тях писмено заявление до Кмета на Община Раднево. Към заявлението се прилагат:

1. /изм. – Решение № 281 от 04.12.2008 г./ удостоверение за имотно състояние за всички членове на семейството на наемателя, издадено от звено „Местни данъци и такси” - гр. Раднево, удостоверение от Служба по вписванията за извършени сделки с недвижими имоти.

2. удостоверение, че е включен в окончателния списък по чл. 7 от ППЗУПГМЖСВ по отношение на лицата по чл. 9, ал. 1, т. 1 от наредбата

3. копие от документи за платен наем, ел. енергия, ВиК, топлоенергия.

4. копие от договора за наем и настанителна заповед.

(2) Отдел „Стопанска политика и общинска собственост” при Община Раднево проучва дали са на лице условията на чл. 9 и чл. 10.

(3) Цените на жилищата, предназначени за продажба, се определят от общинския съвет въз основа на пазарна оценка, изготвена от оценител. Продажбата не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка на имота. Средствата от продажбата на жилища може да се използват само за закупуване на нови жилища.

(4) Кметът на общината представя пред общинския съвет мотивирано предложение за продажба.

(5) /изм. – Решение № 281 от 04.12.2008 г./ Решение за извършване на продажбата се взема от Общински съвет, в което се посочва:

1. вида и административния адрес на жилището;

2. купувача;

3. цената;

4. други дължими плащания.

(6) Решението се връчва на купувача по реда на АПК.

(7) /изм. – Решение № 281 от 04.12.2008 г./ Кмета на община Раднево издава заповед, в която се конкретизира срока за сключване на договора, начина и срока за плащане на

цената, който не може да бъде по-дълъг от 3 месеца от сключването на договора. Ако в посочения в заповедта срок за сключване на договора купувачът не подпише, същият се счита, че той се е отказал от закупуването и преписката се прекратява със заповед на Кмета на Община Раднево. Препис от заповедта се изпраща на председателя на Общински съвет - Раднево за сведение.

(8) /изм. – Решение № 281 от 04.12.2008 г./ Кметът на общината сключва договор за продажба при подписването на който купувачът заплаща данъци, такси и режийни разноски. Собствеността върху имота преминава върху купувача след окончателното плащане на цената.

(9) /изм. – Решение № 281 от 04.12.2008 г./ Договорът за продажба се вписва от купувача в нотариалните книги на Районен съд гр. Раднево. Един екземпляр от нотариално вписания договор се предоставя в отдел „Стопанска политика и общинска собственост”.

(10) /нова – Решение № 281 от 04.12.2008 г./ Договорът за продажба се разваля в случай, че купувачът не заплати изцяло и в срок продажната цена.

Чл.11. (1) /изм. – Решение № 281 от 04.12.2008 г./ Продажбата на общински жилища по чл. 3, ал. 1, т. 2 на лицата по чл. 9, ал. 1, т. 5 се извършва след Решение на Общински съвет и провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на Глава девета от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

(2) Началната търгова или конкурсна цена се определя от оценител по пазарни цени.

(3) Въз основа на резултатите от търга или конкурса, Кметът на Община Раднево издава заповед и сключва договор за продажба.

Чл.12. /отп. – Решение № 281 от 04.12.2008 г./.

### **РАЗДЕЛ III**

#### **ОБЩИНСКИ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА**

Чл.13. (1) Във общинските ведомствени жилища се настаняват лица, работещи на постоянно трудово или служебно правоотношение в Общинската администрация, и звената към нея, кметове на кметства на територията на Община Раднево, лекари и учители, работещи в Община Раднево, до прекратяване на същото, когато те и членовете на семейството (домакинство) им нямат друг жилищен, вилен имот или учредено право на ползване на такива на територията на Община Раднево.

(2) Условието за настаняване в общинско ведомствено жилище са:

1.Лицето да е работник или служител в Общинска администрация – Раднево и звената към нея, кметове на кметства на територията на Община Раднево, лекари и учители, работещи в Община Раднево, на постоянно трудово или служебно правоотношение, към датата на подаване на заявлението;

2.Лицето и членовете на семейството (домакинството) му да не притежават жилищен, вилен имот или учредено право на ползване на територията на Община Раднево, годен за постоянно обитаване. Неналичието на това обстоятелство се удостоверява с удостоверение за декларираните данни за недвижима собственост.

Чл.14. (1) Със заповед на Кмета на Община Раднево се назначава комисия по настаняването в общински ведомствени жилища.

(2) Комисията разглежда заявленията за настаняване на лицата по чл. 13 и прави мотивирани предложения за настаняване, след преценка на условията по чл. 13, ал.2.

Чл.15. (1) Настаняването във ведомствени жилища се извършва със заповед на Кмета на Община Раднево, въз основа на която се сключва договор за наем. Заповедта се издава за срок до 5(пет) години, но за не повече от срока на служебното или трудовото правоотношение.

(2) С договорът за наем по предходната алинея се определят реда за предаване и приемане на имота, срока, наемната цена, правата и задълженията на страните, санкциите и отговорностите при неизпълнение и други.

(3) Наемните правоотношения се прекратяват по реда на Закона за задълженията и договорите, настоящата наредба и други имащи отношение нормативни актове, а принудителното освобождаване – по реда на чл. 65 от ЗОС.

(4) Общинските ведомствени жилища не се продават.

## **РАЗДЕЛ IV**

### **ОБЩНСКИ РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА**

Чл.16. (1) В общинските резервни жилища се настаняват за срок не по-дълъг от две години граждани по чл. 45, ал. 1, т. 1 и 2 от Закона за общинската собственост.

(2) Лицата по ал. 1 подават заявление за настаняване до Кмета на Община Раднево.

(3) Отдел „Стопанска политика и общинска собственост” при Община Раднево установява наличието на обстоятелствата по чл. 45, ал. 1, т. 1 и 2 от Закона за общинската собственост и подготвя проект за настанителна заповед.

(4) Настаняването се извършва със заповед на Кмета на Община Раднево, в която се определят:

1. Вида и местонахождението на резервното жилище;
2. Основанието за настаняване;
3. Трите имена и ЕГН на настаненото лице;
4. Броя на членовете на семейството (домакинството);
5. Срока за настаняване;
6. Размера и начина на плащане на наемната цена.

Въз основа на заповедта се сключва договор за наем.

Чл.17. (1) С решение на общинския съвет в резервни жилища могат да се настаняват и кметове, заместник-кметове и кметски наместници, които нямат жилище в съответното населено място - за времето, през което заемат съответната длъжност.

(2) Въз основа на решението на общинския съвет Кметът на Община Раднево издава настанителна заповед, съдържаща параметрите на чл. 16, ал. 4 и сключва договор за наем.

Чл.18. Резервните жилища не могат да се продават.

## **РАЗДЕЛ V**

### **НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В ОБЩНСКИ ЖИЛИЩА**

Чл.19. Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища за отдаване под наем имат граждани и техните семейства (домакинства), които отговарят едновременно на следните условия:

1. да е български гражданин с адресна регистрация и постоянен адрес на територията на населеното място за което кандидатства за жилище, повече от 3 година без прекъсване към датата на подаване на заявлението за картотекиране;

2. не притежават жилищен имот или повече от 1/2 ид.ч. от такъв, на територията на общината и в населени места от 1-ва до 3-та категория на територията на страната;

3. не притежават незастроен поземлен имот, предназначен за жилищно или вилно строителство, идеални части от такъв имот по-малко от 1/2, но не - повече от 100 кв. м., или право на строеж в същите размери на територията на общината и в населени места от 1-ва до 3-та категория на територията на страната;

4. не притежават обекти с производствено и/или търговско предназначение, работилници, магазини, офиси, ателиета, складове за търговска и стопанска дейност или идеални части от такива имоти;

5. не са прехвърляли имоти по т. 2, 3 и 4 на други лица през последните десет години, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организации, осъществяващи дейност в обществена полза;

6./изм. – Решение № 281 от 04.12.2008 г./ средномесечният доход за член от семейството (домакинството) да е една минимална работна заплата за страната;

7. не притежават имущество в: налични парични средства по влогове, моторни превозни средства и други дълготрайни и краткотрайни активи на обща стойност по-голяма от данъчната оценка на жилище към момента на подаване на заявлението, съответстващо на нуждите на семейството (домакинството), съгласно нормите по чл.31;

8. лицата и членовете на техните семейства (домакинства) не са се самонастанявали в общински жилища, включително и такива, които са необитаеми и застрашени от самосрутване;

9. не е настанен в жилище, собственост на държавата, или на търговско дружество на законово основание;

10. обитават недостатъчна жилищна площ, съгласно нормите, определени в чл. 31;

11. не притежават учредено право на ползване върху жилищен или вилен имот на територията на общината и в населени места от 1-ва до 3-та категория на територията на страната.

Чл. 20. Стойността на притежаваното имущество се определя, както следва:

1. за МПС, селскостопански машини и други транспортни средства подлежащи на регистрация в КАТ – по застрахователната им стойност;

2. за земеделски земи, жилищни, вилни и други недвижими имоти извън тези по чл. 19, ал. 1, т. 2 и 3 – по данъчна оценка.

Чл. 21. (1) Лицата и семействата (домакинствата), които отговарят на условията по чл. 19, се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. ПЪРВА - не заемат жилищна площ и ползват не по-малко от една година за жилище - не жилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.;

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

3. ТРЕТА - живеещи на свободно договаряне най-малко една година;

4. ЧЕТВЪРТА - заемат недостатъчна жилищна площ, съобразно определените норми за жилищна задоволеност;

5. ПЕТА - живеещи при родители с недостатъчна жилищна площ, съобразно определените в настоящата наредба пределни норми за настаняване.

(2) При подреждане на лицата и семействата (домакинствата) в една и съща група се дава предимство и се разпределят кандидатстващите в следните подгрупи:

1. семейства, в които един от членовете е лице с увреждане от 71% до 100% инвалидност;

2. самотни родители на непълнолетни деца;

3. семейства (домакинства) или лица, които са живели повече от три години при тежки жилищни условия;

4. млади семейства (домакинства) с две и повече деца.

(3) Кандидатстващите се разпределят в следните подгрупи:

1. Група А – За настаняване под наем в жилища;

2. Група Б – За отстъпване право на строеж;

3. Група В – За настаняване във ведомствени жилища под наем.

Чл. 22. (1) В Общината се създава и поддържа картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства (домакинства), които отговарят на условията за установяване на жилищни нужди по чл. 19.

(2) Гражданите, кандидатстващи за настаняване в жилище за отдаване под наем подават следните документи: декларация, образеца на която е утвърден с решение на Комисията по картотекиране и други документи.

(3) В декларацията се посочват:

1. Грите имена, ЕГН на всички членове на семейството (домакинството) и продължителността на адресната регистрация на членовете на семейството на територията на Община Раднево;

2. Жилищните условия, при които живее семейството (домакинството) към момента на представяне на декларацията; вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), броя и общата квадратура на обитаваните помещения;

3. Извършени сделки с недвижими имоти по чл. 19, т. 2, т. 3, т. 4;

4. Притежавано имущество по чл. 19, т. 7;

5. Общ годишен доход на членовете на семейството (домакинството) за предходната година, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, земеделски земи под аренда, търговска и стопанска дейност, др.;

6. Притежаваните в страната и в чужбина жилищни или вилни имоти, годни за постоянно обитаване, както и тяхната стойност, ако притежават такива;

7. Други обстоятелства, необходими по чл.19 и деклариране, че за неверни данни кандидатът носи наказателна отговорност по чл. 313 от НК.

(4) Декларацията следва да бъде придружена от следните документи:

- удостоверения за декларираните данни, издадено от звено „Местни данъци и такси”,  
Община Раднево;

- служебни бележки за годишните доходи от трудово или служебно правоотношение за предходната година.

Чл.23. (1) Кметът на Община Раднево назначава комисия за картотекиране на нуждаещите се граждани, в която се включват служителите от Общинска администрация гр.Раднево /технически специалисти, юристи, лекари и др./ и одобрява правила за тяхната работа. Комисията се свиква на заседание от нейния председател.

(2) Комисията по ал.1 разглежда в двумесечен срок подадените декларации, по реда на тяхното постъпване в деловодството на Община Раднево, взема мотивирани решения за включване или не включване на гражданите в картотеките и определя степента на жилищната нужда на отделните лица, семейства (домакинства) по групи и подгрупи съгласно чл.21.

Чл.24. Гражданинът остава картотекиран като нуждаещ се от жилище и когато:

1./отп. – Решение № 281 от 04.12.2008 г./;

2.учи в друго населено място или извън страната, за срок не повече от 1 година;

3.работи в друго населено място или извън страната, за срок не повече от 1 година.

Чл.25.(1) Гражданите картотекирани по реда на тази наредба, са длъжни при промяна на данните по картотеката да уведомят в едномесечен срок писмено Общинска администрация гр.Раднево, чрез попълване на нова декларация и представят необходимите документи.

(2) Гражданите, които започват индивидуално или групово жилищно строителство или са включени в жилищностроителни кооперации, уведомяват писмено Община Раднево 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 същият, уведомява в едномесечен срок Община Раднево.

Чл.26. (1) Комисията по картотекиране с мотивирано решение изважда от картотеката граждани:

1.за които не са налице условията по чл.19;

2.с настоящ адрес извън територията на Община Раднево, за срок по-дълъг от 1 година;

3.включените в строителството по чл.25, ал.2 и ал.3.

4.настанените в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл.31.

(2) Гражданите, посочили неверни данни или не съобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл.19, чл.22, ал.2, т.1, 2 и 6 и чл.25, ал.2, и ал.3 носят отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от 5 години.

(3) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.23.

Решението се съобщава на заинтересованите лица.

Чл.27.Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в картотеката на Община Раднево до 5 години след изваждането им от картотеката.

Чл.28. (1) Поредността по групи и подгрупи на картотекирани граждани се актуализира всяка година. Тя не се променя в течение на годината ,освен при условията на чл.25, ал.1 и служебно от комисията по чл.23 с протокол.

(2) Въз основа на определената към 31 декември на предходната година поредност по групи и подгрупи, и картотекираните през текущата година граждани, комисията по чл.23 изготвя проект на годишен списък на картотекираните граждани.

(3) Проектно-списъкът по ал.2 се обявява на таблото пред входа на Общинска администрация до 20 януари. В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка.

(4) Постъпилите възражения и искания се разглеждат в 14-дневен срок от Кмета на Общината.



(5) Утвърденият от Кмета списък е окончателен. Утвърденият списък се обявява на таблото пред входа на Общинска администрация гр. Раднево.

Чл.29. (1) Жилищата за настаняване на гражданите, включени в списъка по чл.28, ал.2, се определят по нормите за жилищно задоволяване, установени в чл.31.

(2) Настаняването на гражданите от списъците по чл.28, ал.5 продължава и след приключване на календарната година до утвърждаването на нови списъци за следващата година.

(3) Гражданите, включени в списъците от предходната година и неполучили жилища, се включват в началото на списъка през текущата година при спазване на установената поредност, освен ако има промяна на условията по чл.19, на групите по чл.21 и на данните по чл.22, ал.3.

(4) Настаняването се извършва по утвърдения годишен списък по чл.28 със заповед на Кмета на Община Раднево и след представена актуална декларация по образец, утвърден от комисията по картотекиране, придружена със съответните документи.

(5) Въз основа на настанителната заповед Кметът на Община Раднево сключва писмен договор за наем, в който се определят:

1. редът за предаване и приемане на имота;
2. правата и задълженията на наемателя и наемодателя;
3. наемната цена;
4. срокът;
5. отговорността при неизпълнение;
6. поддържането /текущи и основни ремонти/;
7. други условия по наемното правоотношение.

Чл.30. (1) Гражданите, настанени под наем в жилища по чл.42, ал.1, т.1 от Закона за общинската собственост, представят ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл.19, ал.1, чл.22, ал.3.

(2) При изменение на данните и условията по чл.19 и чл.22, водещо до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл.31, наемателите се пренастаняват в други жилища.

Чл.31. (1) Установяват се следните пределни норми за настаняване в общински жилища:

1.на ЕДНОЧЛЕННО и ДВУЧЛЕННО семейство (домакинство) - ЕДНОСТАЙНО жилище;

2.на ТРИЧЛЕННО семейство (домакинство) - ДВУСТАЙНО жилище;

3.на ЧЕТИРИЧЛЕННО семейство (домакинство) - ТРИСТАЙНО жилище;

4.на семейство (домакинство) с 5 и повече членове - ЧЕТИРИСТАЙНО жилище.

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

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

1.член от семейството (домакинство) страда от болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърден от министъра на Здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице /заболяванията се доказват с решение на ТЕЛК или НЕЛК/;

2.на млади семейства (домакинство);

3.на семейство (домакинство), с което са живели непрекъснато в едно домакинство в продължение на 2 и повече години и продължават да живеят пълнолетни низходящи и възходящи, които не притежават жилищен или вилен имот в страната.

(4) Когато жилището надвишава нормите за жилищно задоволяване по предходните алинеи, за жилищната площ над тези норми се заплаща двукратният размер на наемната цена.

Чл.32. В едно жилище се настанява само едно семейство (домакинство).

Чл.33. (1) Заповедта по чл.29, ал.4 се издава за свободни от наематели жилища, както и за новопостроени жилища, за които е издадено писмено разрешение за ползване по установения ред.

(2) Заповедта има действие за всички членове от семейството (домакинството) на настанения.

(3) Заповедта се връчва срещу подпис на наемателя. В деня на връчването на заповедта се извършва фактическо предаване с приемо-предавателен протокол.

(4) Влезлите в сила заповеди се изпълняват от отдел „Стопанска политика и общинска собственост” при Община Раднево.

(5) Ако настаненото лице в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта не заеме жилището, Кметът на Община Раднево, издал заповедта, може да я отмени.

Чл.34. При промяна на жилищната нужда, определена съгласно нормите за жилищно задоволяване по чл.31, на настаненото семейство (домакинство) може да се предостави под наем друго жилище, съобразно наличния жилищен фонд.

Чл.35. Запазват се заеманите помещения с лицата, които:

1. заемат изборна длъжност в органите на държавната власт или в органите на местното самоуправление в друго населено място, за времето за което заема длъжността;

2. с решение на Министерски съвет или на друг държавен или общински орган са временно на работа в друго населено място в страната или вън от нея, за срок повече от 1 година, но жилището се обитава от другия съпруг и/или непълнолетните им деца;

3. /отп. – Решение № 281 от 04.12.2008 г./.

4. са осъдени да изтърпят наказание „лишаване от свобода”, наемните отношения се запазват само ако жилището се обитава от другия съпруг и/или непълнолетните им деца.

Чл.36. Оценката на жилищата, предназначени за продажба на лицата по чл. 47, ал.1 , т.1 и 2 от Закона за общинската собственост се извършва по пазарни цени, определени от оценител и се приемат от Общински съвет гр. Раднево.

## **РАЗДЕЛ VI**

### **БАЗИСНИ НАЕМНИ ЦЕНИ**

Чл.37. (1) Наеманата цена за общинските жилища се определя за 1 кв.м. полезна площ, съобразно категорията на населеното място, зоната, в която жилището попада, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина, преобладаващото изложение и благоустройственото му съоръжение, както и качествата на околната среда.

(2) Основаната наемна цена за 1 кв.м. полезна площ е 0,30 лева и се отнася за жилище със следните показатели:

1. местонахождение на жилището, според категорията на населеното място и зоната в която попада.

2. конструкция на сградата – паянтови и полумасивни сгради; масивни сгради; сгради с монолитни или сглобяеми скелетни рамкови стоманобетонени конструкции: ППП, СБК, изградени по системите „пълзящ кофраж” и едроплощен кофраж.

3. разположение на жилището във височина – едноетажни сгради; при двуетажни сгради; при сгради от 3 до 5 етажа; при сгради от 3 до 5 етажа; при сгради от 6 до 9 етажа; при височина на пода под 30 см спрямо средното ниво на терена се намаля по 1% на всеки пълни 10 см.; при конструктивна височина за жилище над 2,70 м – с 0,5% на всеки 5 см не повече от 5%.

4. преобладаващо изложение на жилищните (без сервизните) помещения - юг, югоизток; запад, североизток; север, северозапад; изток;

5. благоустройствено съоръжение – за жилище над 5 ет. без асансьор; с водопровод, канализация и електрификация.

(3) Фактическата наемна цена се определя чрез коригиране на основната наемна цена до размери, посочени за конкретните показатели, съгласно Приложение № 1

(4) За жилище с височина, по-голяма от 2,70 м, измерена от горните нива на готовите подови конструкции на отделните етажи, цената се увеличава с 0,5 на сто за всеки 5 или част от 5 см в повече, но не повече от 5 на сто.

(5) За жилища с различни нива на помещенията в тях се прилага корекционен коефициент 1,05.

(6) Месечната наемна цена за площта, ползвана от двама или повече наематели – членове на различни семейства (домакинства), разпределя помежду им пропорционално на броя на членовете на семействата (домакинствата).

(7) Когато жилището надвишава нормите за жилищно задоволяване по предходните алинеи, за застроена площ на жилището над тези норми се заплаща двукратният размер на наемната цена.

## **РАЗДЕЛ VII**

### **ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ОТНОШЕНИЯ**

Чл.37а. (1) Наемните правоотношения се прекратяват, поради основанията, определени в чл.46, ал.1 от Закона за общинската собственост:

- 1.при неплащане на наемната цена и/или консумативните разноски за повече от 3 месеца;
- 2.извършване на ново строителство, надстройкаване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения, без съгласието на наемодателя;
- 3.нарушаване на добрите нрави;
- 4.неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
- 5.прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица, освен ако е предвидено друго;
- 6.изтичане срока за настаняване;
- 7.отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
- 8.използване на жилището не по предназначение;
- 9.преотдаване;
- 10.когато жилището не се обитава от наемателите повече от 3 месеца;
- 11.при неподаване на декларации.

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

(3) Когато наемното правоотношение се прекратява по инициатива на наемателя, се прилагат правилата на Закона за задълженията и договорите.

(4) На наемател, чието наемно правоотношение е прекратено, не може да се предоставя друго общинско жилище.

## **ГЛАВА III**

### **ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА КОНТРОЛ ВЪРХУ ПОЛЗВАНЕТО НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА, ПРЕДОСТАВЕНИ ПОД НАЕМ**

Чл. 38. (1) Ежегодно в срок до 31 октомври, комисия назначена от Кмета на Община Раднево извършва проверка за ползването на общинския жилищен фонд, който е отдаден под наем.

(2) При извършване на проверка, комисията съставя констативни протоколи, които отразяват състоянието на всяко жилище, както и обстоятелствата, свързани с неговото ползване - има ли нанесени щети върху предоставеното имущество, направени ли са подобрения, ползва ли се имота от лицата на които е предоставен и др.

Чл.39. (1) Комисията прави мотивирано предложение до Кмета на Общината за отмяна на заповедта за настаняване и прекратяване на наемния договор, когато вследствие на проверката се установи, че общинското жилище:

- 1.се ползва не по предназначение
- 2.не се ползва от лицата, на които е предоставено
- 3.е свободно и не се ползва от лицата, на които е предоставено, за срок по-дълъг от три месеца.
- 4.е повредено и е в състояние негодно за обитаване
- 5.се ползва в разрез с установените правила за ползване на етажната собственост;
- 6.не се полага грижата на добър стопанин.

(2) Заповедта по ал.1 се връчва на неизрядните наематели и им се предоставя срок - до 1 месец за освобождаване на общинския имот.

(3) Ако наемателите не освободят общинското жилище в указания срок, имота се освобождава по административен ред.

Чл.40. (1) Когато наемателят не обитава общинското жилище за срок по дълъг от три месеца и това се установи от комисията по чл.38, същото подлежи на освобождаване по административен ред.

(2) Когато наемателите на общинско жилище са извън страната и това се установи с документ от компетентен орган, което води до невъзможност да бъде връчена заповедта за освобождаване на имота, същата се залепва върху общинското жилище.

(3) Заповедта за освобождаване на общинското жилище се залепва и на таблото пред входа на Общинската администрация на гр. Раднево.

(4) За обявяването на административния акт по реда на ал.2 и ал.3 се съставя констативен протокол, който се подписва от поне двама служители на Общинската администрация.

Чл.41. (1) Когато се освобождава общинско жилище без да присъстват настанените в него лица това се извършва със съдействието на органите на полицията и се съставя опис на всички вещи намерени в имота.

(2) Вещите се съхраняват в Общинска администрация в срок от 5 години. За срока на престояването им, собственикът дължи на Общината обезщетение.

(3) Ако вещите не бъдат потърсени в срока по ал.2, те стават общинска собственост и могат да се предоставят за здравни, социални и образователни нужди на звената на общинска бюджетна издръжка.

(4) В заповедта за освобождаване на общинското жилище се описва и процедурата за съхранението и разпореждането с движимите вещи, намерени в имота.

## **ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

### **§ 1. По смисъла на тази Наредба:**

**1.„Семейство”** са съпрузите и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.

**2.„Домакинство”** са съпрузите, лицата, живеещи във фактическо съпружеско съжителство, както и техните деца и роднини, ако живеят при тях.

**3.„Полезна площ на жилището”** е сумарната площ на всички помещения в него, мерена по вътрешните зидарски очертания на стените и цялата площ на балкони, лоджии, веранди и тераси, с изключение на площта, заета от оградащите и разпределителни стени на жилището, и площта на складовите помещения – мазе, барака или таван.

**4.„Жилищен имот”** е жилище (самостоятелна жилищна сграда, етаж или част от етаж), жилищностроителен парцел право на строеж или право на надстройкаване или пристрояване на жилище, както и ограничено вещно право на ползване на жилище или парцел.

**5.„Нежилищен имот”** е урегулиран поземлен имот с отреждане за стопанска дейност, както и сгради със стопанско предназначение.

**6.„Вилен имот”** е вила (самостоятелна вилна сграда, етаж или част от етаж), вилен парцел или право на строеж на вила, както и ограничено вещно право на ползване на вила или вилен парцел.

**7.„Пренаемане”** е отдаването под наем от наемателя на общинското жилище на трето лице.

**8.„Млади семейства”** са семейства, в които съпрузите не са навършили 35 години към датата на решението на комисията по чл.23.

**9.„Самотни родители на непълнолетни деца”** са родители, които поради вдовство, развод или нямат сключен граждански брак, отглеждат сами на непълнолетните си деца.

**10.„Основен ремонт”** е частично възстановяване и/или частична замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации на строежа, както и строително-монтажните работи, с които първоначално вложени, но износени материали, конструкции и конструктивни елементи се заменят с други видове или се извършват нови видове работи, с които се възстановява експлоатационната им годност, подобрява се или се удължава срокът на тяхната експлоатация.

**11., Текущ ремонт”** е подобряването и поддържането в изправност на сградите, постройките, съоръженията и инсталациите, както и вътрешни преустройства, при които не се:

- а) засяга конструкцията на сградата;
- б) извършват дейности като премахване, преместване на съществуващи зидове и направа на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата;
- в) променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях.

## **ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

§ 2. Граждани, настанени във ведомствени жилища, които към настоящия момент са изгубили предназначението си като такива, подават декларация за настаняване по реда на Глава II от настоящата наредба. Ако отговарят на условията за настаняване в общинско жилище под наем се настаняват в заеманото до момента.

§ 3. По отношение на заварените лица наематели на общински жилища, на които титулярите на настанителната заповед са починали преди повече от една година, могат да го заместят в същата при условие, че отговарят на изискванията по чл. 19 и са картотекирани. Същите следва в шестмесечен срок от влизане в сила на Наредбата да подадат **заявление** за картотекиране.

§ 4. Настоящата Наредба се приема на основание на чл.45а от Закона за общинската собственост.

§ 5. Тази Наредба отменя всички решения, разпоредби и други актове на Общински съвет гр. Раднево, които ѝ противоречат.

§ 6. Навсякъде в наредбата изразът „Комисия по картотекиране” се заменя с изрза „Комисия за картотекиране на нуждаещи се от жилища граждани”.

§ 7. Изпълнението на Наредбата се възлага на Кмета на Община Раднево.

§ 8. Разпоредбите на тази наредба имат непосредствено действие върху заварените правоотношения. Започнатите преди приемането на настоящата наредба производства се приключват по досегашния ред.

§ 9. Наредбата е приета с Решение № 383 от Протокол № 21 от 14.07.2005 г. на Общински съвет - Раднево, изменена и допълнена с Решение № 281 от Протокол № 21 от 04.12.2008 г., изменена и допълнена с Решение № 470 от 25.07.2013 г. на Общински съвет – Раднево.

**Забележка: В текста на Наредбата са използвани следните съкращения:**

**ЗУПГМЖСВ** - Закон за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове

**ПЗУПГМЖСВ** - Правилник за прилагане на Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищноспестовни влогове

**ЗОС** – Закон за общинската собственост

**АПК** – Административнопроцесуален кодекс

**НК** – Наказателен кодекс

**ТЕЛК** - Териториална експертна лекарска комисия

**НЕЛК** - Национална експертна лекарска комисия

## **ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

**МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ЖИЛИЩАТА СПОРЕД КАТЕГОРИЯТА НА НАСЕЛЕНОТО МЯСТО И ЗОНАТА, В КОЯТО СЕ НАМИРА**

**А. Местонахождение на жилището, според категорията на населеното място и зоната в която се намира:**

Гр. Раднево

зони	Коефициент
- I зона	1,18
- II зона	1,09
- III зона	1,00
- IV зона	0,93

Населено място:

Категория	Коефициент
V-та категория	
- I зона	0,55
- II зона	0,46
VI-та категория	0,27
VII-ма категория	0,21
VIII-ма категория	0,17

**Б. Конструкция на сградите**

Паянтови и полумасивни сгради	0,75
Масивни сгради	0,88
Сгради с монолитни или сглобяеми скелетни рамкови стоманобетонени конструкции: ППП, СБК, изградени по системите “пълзящ кофраж” и едроплощен кофраж	1,07

**В. Разположение във височина**

1. При двуетажни сгради	
първи етаж	0,95
втори етаж	1,05
2. При сгради от 3 до 5 етажа	
първи етаж	0,94
втори етаж и нагоре когато не е последен	1,03
последен	0,97
3. При сгради от 6 до 9 етажа	
първи етаж	0,93
от втори до осми етаж когато не е последен	1,02
последен	0,96
4. При височина на пода под 30 см спрямо средното ниво на терена се намаля по 1% на всеки пълни 10 см	
5. При конструктивна височина за жилище над 2,70 м – с 0,5% на всеки 5 см не повече от 5%	

**Г. Преобладаващо изложение**

1. Юг, югоизток	1,02
2. Запад, североизток	0,97
3. Север, северозапад	0,96
4. Изток	1,00

#### **Д. Благоустройствено съоръжение**

1. За жилище над 5 ет. без асансьор	0,95
2. За жилище с централно отопление	1,07
3. За жилище без складово помещение	0,95
4. За жилище без водопровод и канализация	0,93
5. За жилище разположено над източници на шум /трафопостове, помпени агрегати, абонатни станции/ на топлина, шум и др.	0,93

#### **Е. За особени качества се прилага коефициент от 0,98 до 1,20:**

1. Обекти с изложение към паркове;
2. Неправилна геометрична форма;
3. Намалени отстояния