



НАРЕДБА
№11
ПО ЧЛ. 45а ОТ ЗОС
ЗА РЕДА И УСЛОВИЯТА ЗА
НАСТАНЯВАНЕ В
ОБЩНСКИ ЖИЛИЩА НА
ТЕРИТОРИЯТА НА
ОБЩИНА БЕЛЕНЕ

(приета с Решение № 10/ Протокол №4 от 30.03.2005 година на Общински съвет-Белене; променена с Решение № 34/ 04.05.2007 г. на ОбС-Белене; изменена с Решение №149/30.03.2009 г. на ОбС-Белене, променена с Решение №181/13.07.2009 г на ОбС-Белене.; Протокол №25/13.07.2009 г. на ОбС-Белене; променена с Решение №109/01.03.2019 г. на Административен съд-Плевен, влязло в сила на 14.03.2019 г.; променена с Решение №152/04.10.2019 г. на Административен съд-Ловеч, влязло в сила на 19.10.2019 г.)

ГЛАВА ПЪРВА

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1. Тази наредба урежда условията и реда, при които се извършва настаняването на лица в жилищни имоти собственост на община Белене.

Чл.2.(1). Кметът на общината организира, ръководи и контролира стопанисването и управлението на общинските жилища, както и на незастроените парцели, предназначени по ЗРП за индивидуално, жилищно или вилно строителство.

(2). Управлението на общинските жилищни имоти се осъществява пряко от кмета на общината или непряко - чрез отдел „Общинска собственост”.

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

1. Жилища за отдаване под наем, в това число и жилища за настаняване на лица по чл.43 от ЗОС;

2. Резервни жилища;

3. Вedomствени жилища;

4. Жилища за продажба, в това число и жилища за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди.

(2). Ежегодно, в срок до 31 март, с Решение на Общински съвет, по предложение на кмета на общината, се приема списък, в който се определя броя, вида и местонахождението на жилищата в групите по ал.1. Промени в списъка могат да се правят по предложение на кмета на общината, съобразно констатирана от него промяна на конкретните потребности в общината.

Чл. 4.(1). Настаняването в общински жилища, независимо от основанията, се извършва със заповед на кмета на общината, издадена в съответствие с разпоредбите на ЗОС и тази Наредба.

(2). Въз основа на заповедта се сключва договор за наем на общинско жилище, с който се определят реда за предаването и приемането на жилището, правата и задълженията на наемателя и на Общината, наемната цена, индексацията и срокът на договора, поддържането и други условия по наемното правоотношение и др.

(3) При смърт на лицето, на чието име е издадена заповед за настаняване в общинско жилище, наемните отношения не се прекратяват, ако другите настанени лица отговарят на условията за настаняване

(4) В едно жилище се настанява само едно семейство. Две или повече семейства могат по изключение да бъдат настанявани в едно жилище само с тяхното изрично нотариално заверено писмено съгласие.

(5) Наемните отношения се прекратяват при условията и по реда на чл.46 от Закона за общинската собственост.

Чл.5.(1). (Доп. с реш.№34/04.05.2007 г.) Наемните цени се определят съгласно методиката на глава четвърта от ППЗДС намалена с 50%.

(2) Когато наетата жилищна площ от едно семейство е над нормативите за жилищно задоволяване по чл. 11 от тази Наредба и няма по-малко жилище, в което семейството да бъде настанено или от жилището не може да бъде отделена самостоятелна стая, която семейството не иска да наеме, разликата за всеки квадратен метър над тази норма се заплаща в двоен размер по установената наемна цена за всеки квадратен метър полезна площ.

(3) При частично освобождаване на жилище, в което са били настанени повече от едно семейство, оставащите наематели имат право да наемат освободената част от жилището. Ако новата обща площ надхвърли нормите по чл.11 от тази Наредба, разликата за всеки квадратен метър над тази норма се заплаща в двоен размер по установената наемна цена за всеки квадратен метър полезна площ.

Чл. 6 (1). Наемателите на общински жилища нямат право да ги пренаемат на трети лица.

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

(3) Забраната по ал. 2 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 45 от ЗОС. В тези случаи използването на общински жилища за нежилищни нужди е допустимо след промяна на предназначението им по реда на Закона за устройство на територията.

Чл.7.(1). Замяна на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти може да се извършва с решение на Общинския съвет по общите правила на замяната на общинска собственост.

(2). Замяната на общински жилища с нежилищни имоти се допуска само ако има свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл.43 и 45 от ЗОС и тази наредба.

ГЛАВА ВТОРА

УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНА НУЖДА

Чл.8.(1). Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища по чл.42, ал.1, т.1 от ЗОС имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. Не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване;

2. Не притежават жилищен или вилен парцел в района на населеното място и в районите на други населени места; парцели в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км от морската брегова ивица;

3. (Изм. с Реш.№34/04.05.2007 г.) Не са прехвърляли имоти по т.1 и 2 на други лица до 10 години преди кандидатстване за настаняване в общинско жилище, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел;

4. (Изм. с Реш.№34/04.05.2007 г.) Не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни, вилни имоти и парцели извън тези по т.1 и 2, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и други основни и оборотни фондове и средства на обща стойност, по-голяма от 2/3 от данъчната оценка на жилище, съответстващо на нуждите за жилищна задоволеност, определена с нормите по чл. 11 от тази Наредба;

5. Една четвърт от общия годишен доход на гражданите и техните семейства не може да покрие разхода за пазарната наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите му, съгласно нормите за жилищно задоволяване, определени с чл.11 от тази наредба.

6. Имат постоянен адрес на територията на община Белене повече от 5 (пет) години, с изключение на случаите по чл.10, ал.1, т. 1;

7. Не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано по чл.46, ал.1, т.1, 3 и 4 от ЗОС, освен ако са изтекли повече от 2 (две) години от освобождаване на жилището.

(2). Обстоятелствата по чл. 8, ал. 1, т.1 - 5 се установяват с декларация на гражданите, а по т. б и 7 - от комисията по чл. 14 от тази Наредба.

Чл.9.(1). Стойността на притежаваното имущество по чл. 8, ал. 1, т. 4 се определя както следва:

1. За моторни превозни средства, селскостопански машини и други - по застрахователната им стойност;

2. (Изм. с Реш.№34/04.05.2007 г.) За земеделски земи, жилищни, вилни имоти и парцели извън тези по т. 8, ал. 1, т. 1 и т. 2 стойността се определя по данъчната оценка на имота;

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

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

5. За акции, котираны на фондовата борса - по пазарната им цена.

(2) (отменена с Решение №109/01.03.2019 г. на Административен съд-Плевен) Оценките на притежаваното недвижимо имущество по ал.1 се установяват от комисията по чл. 14, за което гражданите заплащат режийни разноски в размер 0,5 на сто от стойността на имота.

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

Чл.10.(1). Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.8, се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. Граждани, които следва да освободят заеманите от тях жилища и помещения, собствеността върху които се възстановява по Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти и по други закони за възстановяване на собствеността;

2. Незаемащи жилищна площ и ползвачи не по-малко от година за жилища нежилищни помещения като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.;

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

4. Семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне;

5. Заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл.11 от тази Наредба.

(2) Заемането на помещенията по ал. 1, т. 2 и 3 е основание за еднократно установяване и степенуване на жилищната нужда на обитателите. Повторното им обитаване от други наематели не поражда права за ново определяне на жилищната нужда.

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

1. семейства с две и повече деца;

2. самотни родители на непълнолетни деца;

3. семейства, в които един от членовете е с призната I и II група инвалидност;

4. млади семейства;

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

Чл.11.(1) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

1. на едночленно семейство - до 25 кв.м жилищна площ;

2. на двучленно семейство - до 40 кв.м жилищна площ;

3. на тричленно и четиричленно семейство - до 55 кв.м жилищна площ;

4. на семейство с 5 и повече членове - до 15 кв.м жилищна площ в повече за следващите членове.

(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:

1. на лицата по чл. 20, ал. 1 от Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС, които не притежават помещения или ателиета за упражняване на научна и творческа дейност;

2. когато член от семейството страда от болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърден от министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице;

3. на млади семейства;

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

Чл.12. (1) Когато поради увеличаване броя на членовете на семейството същото не отговаря на нормите за жилищно задоволяване, наемателите могат да подадат молба за настаняване в друго общинско жилище, съобразно нормите и възможностите на общината.

(2) Когато поради намаляване броя на членовете на семейството същото не покрива нормите за настаняване по чл. 11 от тази Наредба, в едномесечен, а в случай на смърт - в двумесечен срок, наемателите подават молба за пренастаняване в друго общинско жилище, съобразно нормите и възможностите на общината.

(3) Ако наемателите не направят искане в посочените в ал. 2 срокове, органът по настаняването може да издаде настанителна заповед служебно. Ако в едномесечен срок от връчването на заповедта наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта се отменя, а наемното правоотношение за заеманото жилище се прекратява.

ГЛАВА ТРЕТА

КАРТОТЕКИРАНЕ НА ПРАВОИМАЩИТЕ

Чл. 13. (1) В общината се съставят и поддържат картотеки на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл. 8.

(2) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на молба и декларация по образец, утвърден от кмета на общината, в които се посочват:

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

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

3. извършени сделки с недвижими имоти по чл. 8, ал. 1, т. 3 от тази Наредба;

4. притежаваното имущество по чл. 8, ал. 1, т. 4 от тази Наредба;

5. общ годишен доход на членовете на семейството за предходната година, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, земеделски земи под аренда и др.;

6. данни за предишни вписвания в картотеките.

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

Чл.14.(1) Кметът на общината издава заповед, с която назначава комисия за картотекиране на нуждаещите се граждани, в които се включват служители от общинската администрация и одобряват правила за тяхната работа.

(2) Комисията по ал. 1 разглеждат в двумесечен срок подадените молби и декларации, вземат решение за включване или невключване на гражданите в картотеките и определят степента на жилищната нужда на отделните семейства (лицата) по групи и подгрупи, съгласно чл. 10 от тази Наредба.

(3) Решението на комисията се съобщава и се обжалва по реда на Административно-процесуален кодекс.

Чл.15. Гражданинът остава картотекиран като нуждаещ се от жилище и когато:

1. е повикан на срочна военна служба;
2. учи в друго населено място или извън страната;
3. работи в друго населено място или извън страната.

Чл.16.(1) Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни при промяна на данните по чл. 13, ал. 2, т. 1 и 2 и на условията по чл. 8 от тази Наредба да уведомят в едномесечен срок писмено съответната община чрез попълване на нова декларация.

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

(3) При предоставяне на ведомствено жилище или жилище на търговско дружество за настаняване или закупуване на картотекиран гражданин ведомството, съответно търговското дружество, уведомява в едномесечен срок общината по местоживеене на работника или служителя.

Чл.17.(1) Изваждат се от картотеката:

1. придобилите имоти по чл. 8, ал. 1, т. 1 и 2 от тази Наредба;
2. включените в строителството по чл. 16, ал. 2 от тази Наредба;
3. настанените в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл.

11 от тази Наредба.

(2) Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл. 8, ал. 1, чл. 10, чл. 13, ал. 2, т. 1, 2 и 6 и чл. 16, ал. 2 от тази Наредба, носят отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от 5 (пет) години.

(3) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.14.

Чл. 18 Решението се съобщава и се обжалва по реда на Административно-процесуален кодекс.

Чл. 19 Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общинската картотека до 5 (пет) години след изваждането им от картотеката.

Чл.20.(1) Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се актуализира всяка година. Тя не се променя в течение на годината освен при условията на чл. 16, ал. 1, служебно от комисията по чл. 14 с протокол и по реда на чл.18.

(2) Въз основа на определената към 31 декември на предходната година поредност по групи и подгрупи, броят и вида на жилищата, които ще се разпределят през годината, комисията по чл. 14 изготвя проект на годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

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

(4) Проектосписъкът по ал. 2 се обявява до 20 януари на определеното за целта място в Общината. В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка.

(5) Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от кмета на общината. Утвърденият от него списък може да се обжалва пред Общинския съвет в 7-дневен срок от утвърждаването му. Общинският съвет се произнася по жалбите на

следващото си заседание, но не по-късно от 1 месец след изтичане на срока за обжалване и решението му е окончателно.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

НАСТАНЯВАНЕ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ

Чл.21.(1) Общински жилища за отдаване под наем са наличните, както и новопостроените и новопридобити свободни жилища - частна общинска собственост, определени от Общинския съвет със списъка по чл. 3, ал. 2 от тази Наредба.

(2) В жилищата по ал.1 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.

Чл.22.(1) Жилищата за настаняване на гражданите, включени в списъка по чл. 20, ал. 2, се определят по нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 11.

(2) Настаняването на гражданите от списъците по чл. 20, ал. 5 продължава и след приключване на календарната година до утвърждаването на нови списъци за следващата година.

(3) **(Нова с реш. № 34/04.05.2007 г.)** По преценка на Комисията по жилищно настаняване, в зависимост от степента на конкретния случай, лицата и семействата могат да бъдат настанени в по-малко или по-голямо от нормите по чл.11 жилище при тяхно писмено съгласие.

Чл.23.(1) Въз основа на утвърдения списък по чл. 20, ал. 5 кметът на общината издава настанителна заповед.

(2) Заповедта се издава за свободни от наематели жилища, както и за новопостроени жилища, за които е издадено писмено разрешение за ползване по установения ред.

(3) В Заповедта се посочват вида и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице, броят на членовете на семейството му, срокът за настаняване, наемната цена и начина на плащането ѝ. Заповедта има действие за всички членове от семейството на настанения.

(4) Заповедта се връчва по реда на Гражданския процесуален кодекс и влиза в сила от датата на фактическото предаване на жилището. В съобщението се насрочва датата за фактическото предаване.

(5) Влезлите в сила заповеди се изпълняват от служба „Общинска собственост” .

(6) Ако настаненото лице в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта не заеме жилището, органът, издал заповедта, може да я отмени.

(7) **(Нова с реш. № 34/04.05.2007 г.)** Преди издаване на Заповедта за настаняване лицата подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 8. Настъпилите промени се вземат в предвид при изготвянето на предложението на кмета на общината.

Чл. 24. Въз основа на настанителната заповед органите по ал. 4 сключват писмен договор за наем, в който се определят: редът за предаване и приемане на имота; правата и задълженията на наемателя и наемодателя; наемната цена; срокът; отговорността при неизпълнение; поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

Чл. 25. (1) Наемателите на общински жилища, настанени по реда на тази глава могат да заменят помежду си жилищата, в които са настанени, при спазване на нормите по чл. 11 от тази Наредба.

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

(3) Не се допуска принудително изпълнение на заповед за замяна. В случай, че замяната не бъде извършена в едномесечен срок от връчване на заповедта, тя се счита за отменена.

Чл. 26.(1) Наемателите на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, се пренастаняват в общински жилища, за срока за извършване на надстрояването, пристрояването, ремонта или реконструкцията на жилищата, които заемат. За този период те продължават да заплащат наемната цена по първоначалната Заповед за настаняване, освен ако жилището, в което са пренастанени не е с по-малка площ от първоначално заеманото.

(2) Настаняването се извършва със Заповед на кмета на общината, в която определят: вида и местонахождението на жилището, лицето, което се настанява, основанието и срока за настаняване. Въз основа на Заповедта се сключва писмен договор за наем.

Чл. 27. 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 се настаняват по реда на тази глава, когато са с установени жилищни нужди по реда на тази Наредба.

Чл.28. (1) Когато на територията на общината няма граждани, отговарящи на условията на чл. 43 от ЗОС, свободните жилища могат да се отдават под наем на други лица.

(2) По предложение на кмета на общината, Общинският съвет утвърждава списък на жилищата, които могат да се отдават под наем на трети лица, в рамките на приетия по чл. 3, ал. 2 списък на общинските жилища за отдаване под наем.

(3) Жилищата по предходната алинея се отдават под наем чрез търг, при определена начална тръжна цена по пазарни цени от лицензиран оценител.

ГЛАВА ПЕТА

НАСТАНЯВАНЕ В РЕЗЕРВНИ И ВЕДОМСТВЕНИ ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 29.(1) (Доп. с реш. № 34/04.05.2007 г.) Резервните общински жилища са предназначени да осигурят временно жилищна площ за срок не по-дълъг от две години на 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. ~~(отменена с Решение №152/04.10.2019 г. на Административен съд-Ловеч) наематели и собственици на недвижими имоти, отчуждени по реда на глава трета от Закона за общинската собственост, ако имат писмен договор за наем с достоверна дата, сключен преди откриване производството за отчуждаване по чл. 23 от ЗОС за срок не по-дълъг от една година;~~

3. в семействата на които са налице остри социални или здравословни проблеми;

4. ~~(отменена с Решение №152/04.10.2019 г. на Административен съд-Ловеч) женте по силата на заповед на кмета на общината или съдебно решение следва да освободят заеманото от тях жилище;~~

(2) Лицата по ал.1 подават молба за настаняване до кмета на общината.

(3) Комисията по чл. 14 установява наличието на обстоятелствата по ал.1 и подготвя проект за Настанителна заповед, която представя на кмета на общината.

(4) Настаняването се извършва със Заповед на кмета на общината, в която се определят: вида и местонахождението на резервното жилище, основанието за настаняване, трите имена и ЕГН на настаненото лице и броя на членовете на семейството, срокът за настаняване, размера и начинът на плащане на наемната цена.

Чл.30.(1) В едномесечен срок след изтичането на срока по чл. 29, ал. 1, жилището се изземва по реда на чл. 65 от ЗОС със заповед на кмета на общината.

(2) По изключение, в случаите по ал.1, след мотивирано предложение на кмета на общината, наемното правоотношение може да се продължи еднократно за срок не по-дълъг от 6 (шест) месеца, срещу заплащане на пазарна наемна цена.

Чл. 31. (отпада, прието с Решение №149/30.03.2009 г.)

Чл. 32.(1) Собствениците на отчуждени за общински мероприятия имоти, настанени в общински жилища, които предстои да бъдат обезщетени с отстъпване на жилище в новострояща се сграда, ползват жилища до един месец след въвеждане на обекта по установения ред. След този срок до освобождаването на жилището се заплаща обезщетение в двоен размер на пазарния наем.

(2) Собствениците на отчуждени за общински мероприятия имоти, настанени в общински жилища, които са обезщетени с отстъпване право на строеж на жилища, ползват жилищата до реализирането му, но не повече от 5 (пет) години от издаване на строителното разрешение. След изтичане на този срок до освобождаване на жилището се заплаща обезщетение в троен размер на пазарния наем.

(3) Отчуждени собственици, обезщетени по съответния ред, които владеят незаконно отчуждените си имоти, заплащат по-висока наемна цена в троен размер.

Чл. 33.(1) Ведомственият жилищен фонд се създава с решение на Общинския съвет по предложение на кмета на общината.

(2) Ведомствените жилища са предназначени за осигуряване жилищна площ временно до прекратяване трудовото правоотношение на щатни служители и работници в общинска администрация и звената на бюджетна издръжка към общината, когато те и членовете на семейството им нямат друг жилищен или вилен имот на територията на общината. Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината след решение на Общинския съвет.

(3) Ведомствените жилища могат да бъдат закупувани, ако настанените в тях са работили непрекъснато на щатна длъжност в общинска администрация и звената на бюджетна издръжка към общината не по-малко от 5 (пет) години, след решение на Общински съвет, прието с мнозинство повече от половината от всички съветници.

ГЛАВА ШЕСТА

ПРОДАЖБА И ЗАМЯНА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 34.(1) В списъка по чл. 3, ал. 2 се определят общинските жилища, които могат да се продават на:

1. (изменена с Решение №149/30.03.2009 г.) Правоимащи по Закона за уреждане на правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове.

2. наемателите, настанени в тях по административен ред;

3. граждани, чиито имоти са предложени да бъдат отчуждени по реда на Глава трета от ЗОС;

4. Други лица, след провеждане на търг по реда на Глава седма от Наредбата по чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост.

(2) Дирекция „СИП и УТ”, след проучване на наличния жилищен фонд, подготвя списък на жилищата, които се предлагат да бъдат определени за продажба. В списъка се включват предварително жилищата:

1. Намиращи се в сгради - етажна собственост, в които повече от две-трети от обектите са собственост на физически или юридически лица;

2. Чиито наематели са правоимащи спестители, включени в списъка по чл. 7 от ЗУЖВГМЖСВ.

3. Намиращи се в сгради, чиито срок на амортизация е изтекъл и е повече от 50 години.

(3) В списъка по ал. 2 не могат да се включват жилищата по чл. 48 от ЗОС. Не могат да се продават и жилища, в които са настанени две или повече семейства, които не образуват домакинство.

(4) Списъкът по ал. 2 се предоставя на кмета на общината, който го внася за разглеждане в Общинския съвет.

(5) На базата на направеното предложение, Общинският съвет определя жилищата за продажба в списъка по чл. 3, ал. 2.

Чл.35.(1) Наемател на общинско жилище, който е настанен в него по административен ред, може да закупи, ако отговаря на следните условия:

1. (отменена с Решение №109/01.03.2019 г. на Административен съд-Плевен) да е български гражданин;

2. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, установени в тази Наредба;

3. да е наемател на общинско жилище на основание на настанителна заповед не по-малко от 5 (пет) години без прекъсване;

4. да обитава общинско жилище, предназначено за продажба с включване в списъка по чл. 3, ал. 2.

(2) Наематели на общински жилища, които са правоимащи по ЗУЖВГМЖСВ, включени в окончателния списък по чл. 7 на същия Закон, могат да закупят жилището, в което са настанени, без да отговарят на условията по т. 2 и 3 на ал.1.

(3) Спестител - правоимащ по ЗУЖВГМЖСВ, може да закупи жилище, ако е включен в окончателния списък по чл. 7 на същия Закон. Продажба се извършва по реда на ППЗУЖВГМЖСВ.

Чл. 36.(1) Продажбата на общински жилища на лицата по чл. 34, ал. 1, т. 1, 2 и 3 се извършва по тяхна писмена молба до кмета на общината. Към молбата се прилагат настанителна заповед и декларация за семейно и имотно състояние.

(2) (Изм. с реш. №34/04.05.2007 г.) Комисията по чл. 14, ал. 1 проучва дали са налице условията по чл. 35, ал. 1 и 2 и изготвя доклад, който се утвърждава от кмета на общината.

(3) (изменена с Решение №149/30.03.2009 г.) Оценката се извършва от лицензиран оценител. Оценките се одобряват от Общинския съвет и не могат да бъдат по-ниски от данъчните. Общинският съвет може да определи и по-висока оценка, освен ако в закон е установено друго.

(4) Продажбата се извършва със заповед на кмета на общината, в която се посочват вида и местонахождението на жилището, купувача, цената, определена по реда на ал. 3 и другите дължими плащания, както и начина и срока на плащане. Срокът на плащане е 2 (два) месеца след Заповедта на кмета.

(5) Заповедта се връчва на купувача срещу подпис.

(6) (отменена с Решение №152/04.10.2019 г. на Административен съд-Ловеч) Ажѐ в посочения в Заповедта по ал. 4 срок за плащане купувачът не преведе дължимите суми, се счита, че се е отказал от закупуване и преписката се прекратява със заповед на кмета на общината, с която се отменя и заповедта по ал. 4.

(7) След като купувачът извърши плащането на цената и на дължимите данъци, такси и режийни разноски в срока, посочен в Заповедта по ал. 4, Дирекция „СИП и УТ” изготвя Договор за продажба в три екземпляра.

(8) Договорът се подписва от кмета на общината и от купувача. Продажбата се счита за извършена от датата на плащане на имота.

(9) Договорът за продажба се вписва от купувача в нотариалните книги по местонахождение на имота, след което един е екземпляр от нотариално вписания Договор се предоставя в служба „Общинска собственост” за отписване на имота от актовете книги за общинска собственост.

Чл.37.(1) Продажбата на жилища по чл. 34, ал. 1, т. 4 се извършва от кмета на общината, след провеждане на търг по реда на Глава Седма от Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

(2) Началната тръжна цена за сградите се определя от лицензиран оценител.

(3) Въз основа на резултатите от търга, кметът на общината издава Заповед, която съдържа реквизитите по чл. 23, ал. 3.

(4) Продажбата се извършва по реда и при условията на чл. 36, ал. 5-9.

Чл. 38.(1) (изменена с Решение №149/30.03.2009 г., /доп.с Решение№181/13.07.2009 г.) 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 ЗОС, освен в случаите по ал. 2.

(2) **(нова, приета с Решение №181/13.07.2009 г.)** Замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от Общинския съвет, се извършва с решение на Общинския съвет по ред, определен в Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС. Замяната се извършва по данъчната оценка на заменяните жилищни имоти. По този ред замяна може да бъде извършена само еднократно и само за един жилищен имот-собственост на физическо лице, с един общински жилищен имот.

(3) **(изменена с Решение №149/30.03.2009 г.)** Замяната на общински жилища се допуска само, ако има свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и 45 или ако върху имота, придобит в резултат на замяната, ще се изградят социални жилища.

Чл. 39 (нов, приет с Решение №149/30.03.2009 г.)

Чл. 39 (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, въз основа на пазарни оценки, определени от лицензиран оценител на имоти. Оценките се одобряват от Общинския съвет и не могат да бъдат по-ниски от данъчните. Общинският съвет може да определи и по-висока оценка, освен, ако в закон е установено друго.

(2) В случаите по ал. 1 не се допуска заплащане на цената изцяло или частично с компенсаторни инструменти.

(3) Правото на строеж по ал. 1 не може да се прехвърля на трети лица.

(4) Жилищата, придобити по реда на ал. 1, не могат да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок 15 години.

(5) Нарушаването на забраните по ал. 2 и 3 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

(6) При разваляне на договора лицата, нарушили забраните по ал.2 и 3, нямат правата по чл.72-74 от Закона за собствеността.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. 1. „Жилище” е съвкупност от помещения, покрити и/или открити пространства, обединени функционално и пространствено в едно цяло за задоволяване на жилищни нужди.

2. „Основен ремонт” на жилище е частично възстановяване и/или частична замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации на сградата, 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 срока на тяхната експлоатация.

3. „Текущ ремонт” на сграда е подобряването и поддържането в изправност на сградите, 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 напрева на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата;

в) променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях.

4. „Семейство” по смисъла на тази Наредба са съпрузите и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.

5. „Домакинство” са съпрузите, ненавършили пълнолетие низходящи, възходящи и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братята и сестрите, които не са встъпили в брак.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§2 Сключените договори за наем, които попадат в обхвата на тази Наредба и запазват действието си, но за срок не повече от три години от влизане в сила на Наредбата.

§3 Тази Наредба се приема на основание чл. 45а от Закона за общинската собственост.

§4 Изпълнението на наредбата се възлага на кмета на общината.

§5 Настоящата Наредба се изменя по реда на нейното приемане.

§ 6 Настоящата Наредба влиза в сила от момента на приемането ѝ.

Наредбата е приета с Решение № 10/ Протокол №4 от 30.03.2005 година на Общински съвет-Белене; променена с Решение № 34/ 04.05.2007 г. на ОбС-Белене; изменена с Решение №149/30.03.2009 г. на ОбС-Белене, променена с Решение №181/13.07.2009 г на ОбС-Белене.; Протокол №25/13.07.2009 г. на ОбС-Белене; променена с Решение №109/01.03.2019 г. на Административен съд-Плевен, влязло в сила на 14.03.2019 г.; променена с Решение №152/04.10.2019 г. на Административен съд-Ловеч, влязло в сила на 19.10.2019 г.