

Н А Р Е Д Б А

ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ, НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА В ОБЩИНА КАМЕНО

Г л а в а п ъ р в а О Б Щ И Р А З П О Р Е Д Б И

Чл. 1. (1) Наредбата има за цел, в съответствие със Закона за общинската собственост (ЗОС), действащите закони и подзаконовни нормативни актове да определи условията и редът за установяване на жилищни нужди, за настаняване в жилища за отдаване под наем, резервни и ведомствени жилища, както и условията и редът за продажба на общински жилища.

(2) Не се допуска пренаемане на общински жилища. При констатиране на пренаемане - наемното правоотношение се прекратява незабавно.

(3) Не се допуска предоставяне и използване на общински жилища за нежилищни нужди.

(4) Забраната по ал. 3 не се прилага, 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. Отдаването им под наем се извършва по реда на Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

Чл. 2. (1) Жилищата, собственост на общината, по своето предназначение са:

1. за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чийто имоти са отчуждени за общински нужди;

3. ведомствени;

4. резервни;

(2) Кметът на Общината, чрез отдел „УС” организира управлението на жилищата по ал. 1.

Чл. 3. Броят, видът и местонахождението на отделните видове общински жилища се определя от Общинския съвет ежегодно в срок до 31 МАРТ по предложение на Кмета на Общината. При възникнали конкретни потребности впоследствие може да се променя предназначението на жилищата по същия ред.

Глава втора ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Раздел I Жилища за отдаване под наем

Чл. 4. В жилищата за отдаване под наем се настаняват за срок до 5 години:

1. лица с жилищни нужди, установени при условията и по реда, определени в глава трета от Наредбата;
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. 5. Настаняването под наем се извършва по условията и по реда на Глава трета от Наредбата, със Заповед на кмета на Общината. В Заповедта се посочват вида и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице, броя на членовете на семейството му, срока за настаняване, наемната цена и начина на плащането ѝ. Въз основа на Заповедта по ал. 1 се сключва писмен договор за отдаване под наем.

Чл. 6. (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена или консумативните разноски за повече от три месеца;
2. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения;
3. нарушаване на добрите нрави;
4. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
5. изтичане срока за настаняване;
6. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
7. използване на жилището не по предназначение;
8. при констатирано установяване на пренаемане.

(2) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на общината. В заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за опразване на жилището, който не може да бъде по – дълъг от един месец.

(3) При изтичане срока на настаняване наемното правоотношение може да бъде удължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище.

Раздел II

Резервни жилища

Чл. 7. 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.

Чл. 8. (1) Лицата по чл. 7 подават декларация по чл. 18, ал. 2 и молба за настаняване до кмета на общината.

(2) Обстоятелствата по предходния член се установяват от комисията по чл. 22, която прави писмено мотивирано предложение до кмета на общината, след изрично установяване, че лицата или членовете на семейството им не притежават годни за обитаване жилище или вила;

(3) 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; срока за настаняване; размера и начина на плащане на наемната цена. Въз основа на заповедта се сключва писмен договор за наем.

Чл. 9. 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.

Чл. 10. (1) Наемните правоотношения се прекратяват при условията на чл.6;

(2) Наемните отношения с лицата по чл. 9 се прекратяват при освобождаване от длъжността им.

Раздел III

Ведомствени жилища

Чл. 11 Ведомствените жилища са предназначени за осигуряване на жилищна площ временно, до прекратяване на трудовото правоотношение или служебното правоотношение на щатни служители в общинската администрация, учреждения и заведения на общинска издръжка, когато те и членовете на семейството им нямат друг вид жилищен или вилен имот на територията на Общината.

Чл. 12 (1) Лицата подават декларация за обстоятелствата по чл. 11 и молба за настаняване до кмета на общината.

(2) Комисията по чл. 22, проверява обстоятелствата по чл. 11.

(3) Настаняването се извършва със Заповед на кмета на Общината, въз основа на която се сключва договор за отдаване под наем.

Чл. 13. (1) Наемните правоотношения се прекратяват при условията на чл.6;

(2) Наемните отношения се прекратяват и при прекратяване на трудовите или служебни правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица.

(3) Наемните правоотношения не се прекратяват при възникване на ново трудово или служебно правоотношение в срок до един месец, в учреждения или заведения на общинска издръжка.

Раздел IV

Жилища за продажба и замяна

Чл. 14 (1) Общински жилища за продажба са тези, които могат да се продават след Решение на Общински съвет на:

1. Правоимащи по Закона за уреждане на жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищно – спестовни влогове;
2. Лица, чийто жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава III от ЗОС;
3. Наемателите, настанени в тях по административен ред.

(2) Отдел “Управление на собствеността”, след писмена молба от наемателя и проучване на наличния жилищен фонд, подготвя списък на жилищата, които се предлагат да бъдат определени за продажба. В списъка с предимство се включват жилища, намиращи се в сгради – етажна собственост, в които повече от 2/3 от обектите са собственост на физически и юридически лица.

(3) В списъка по ал. 2 не могат да се включват резервни жилища. Те не могат да бъдат обект и на други разпоредителни сделки.

(4) Списъка по ал. 2 се разглежда от комисията по чл. 22, утвърждава се от кмета на Общината, който го внася за разглеждане в Общинския съвет. Общинският съвет определя жилищата за продажба по чл. 3.

Чл. 15 (1) 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 по глава трета;
3. Да е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед, не по-малко от една година, без прекъсване;
4. Да обитава общинско жилище, предназначено за продажба с включване в списъка по чл. 3;
5. Да няма парични задължения към общината като физическо лице или юридическо лице, той или членовете на семейството му.