

ОБЩИНА СИТОВО, ОБЛАСТ СИЛИСТРА

Община СИТОВО Силистрейска област
регистрационен видене дата
08-09-21/09.09.2016г.
Срок за изпълнение

**ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
С. СИТОВО
ОБЛ. СИЛИСТРА**

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

Сезгин Басри Алибриям – Кмет на Община Ситово

Относно: Приемане на Наредба за общинските жилища

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Ситово притежава един жилищен блок, състоящ се от 3 етаж в село Искра и 4 апартамента, находящи се в сградата на здравна служба в с.Ситово и здравна служба в с.Попина.

Установяването на жилищните нужди, настаняването под наем и продажбата на жилища-общинска собственост на граждани и техните семейства, които изпитват необходимост от това е въпрос с изключително важно и приоритетно значение.

Ето защо, с оглед горепосоченото е необходимо да се приеме наредба за общинските жилища.

Община Ситово разработи проект на такава наредба, която е съобразена изцяло с действащото в момента законодателство и същата отменя глава Шеста „Общински жилища” от Наредбата за реда за придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Ситово, област Силистра.

Изхождайки от принципите на обоснованост, стабилност, откритост и съгласуваност са изготвени мотиви за приемане на предлагания проект на наредбата, приложени заедно с проекта към тази докладна записка.

Във връзка с гореизложеното, предлагам на Общински съвет - Ситово да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. На основание чл.75 от Административно – процесуалния кодекс, чл.8 от Закона за нормативните актове, чл.21, ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, при спазване изискванията на чл.26 и 28, ал. 1 и 2 от Закона за нормативните актове, Общински съвет - Ситово приема Наредба за общинските жилища, съгласно Приложение №1, което е неразделна част от настоящата докладна записка.

ВНАСЯ:
/СЕЗГИН АЛИИБРИЯМ/

ОБЩИНА СИТОВО, ОБЛАСТ СИЛИСТРА

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
С. С И Т О В О
ОБЛ. СИЛИСТРА

М О Т И В И

за приемане на Проект на Наредба за общинските жилища

1. Причини, които налагат приемането

Причините, налагащи приемането на нова Наредба за общинските жилища са, че в сега действащата наредба за реда за придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Ситово, област Силистра няма точно регламентирани правила, касаещи отдаването на общински жилища.

2. Цели, които се поставят с приемането на Наредбата

Целта, която ще се постигне е по-ефективно ползване и стопанисване на жилищата - общинска собственост.

3. Финансови и други средства, необходими за прилагането на Наредбата

Финансови средства ще бъдат необходими за поддържането на имотите предназначени за общински жилища, но също така, ще има и постъпления в общинския бюджет от наематели и други лица ползващи обектите съгласно новата нормативна база.

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

1. Ефективно управление, стопанисване, разпореждане, ползване и опазване на общинските жилища.
2. Увеличаване на собствените приходи на Общината.

5. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз

Предлаганият проект на Наредба за общинските жилища е подзаконов нормативен акт за прилагане на отделни разпоредби на Закона за общинската собственост, поради което съответствието ѝ с правото на Европейския съюз е предопределено от съответствието на основния нормативен акт с него.

Забележка: На основание чл. 26, ал. 2 от Закона за нормативните актове, във връзка с чл. 77 от АПК, заинтересованите лица могат да направят предложения и да изразят становища по проекта в 14-дневен срок от публикуването му на Интернет страницата на Община Ситово. Последните се приемат в деловодството на Общинската администрация или на e-mail: sitovo@mail.bg.

КМЕТ НА ОБЩИНА:
/СЕЗГИН АЛИИБРЯМ/

НАРЕДБА ЗА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

Глава първа ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1 С тази наредба се определят условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняването под наем и продажба на жилища - общинска собственост.

Чл.2. Тази наредба не се прилага при управление и разпореждане с нежилищни имоти - общинска собственост.

Глава втора

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНА НУЖДА

- Чл.3. (1)** Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища, предназначени за отдаване под наем 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 имот в района на населеното място;
 3. не са отчуждавали имоти по т.1 и т.2 на други лица през последните пет години преди подаването на молбата, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на общината и държавата;
 4. не притежават имущество в налични парични средства по влогове, моторни превозни средства, земеделски земи повече от 50 дка, жилищни, вилни имоти извън тези по т.1 и 2, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност и ателиета.
 5. не са търговци и не упражняват търговска дейност по смисъла на ТЗ;
 6. имат адресна регистрация в общината повече от 2 години;
 7. не са се самонастанявали в общински или държавни жилища, включително застрашени от самосрутване и освидетелствани по установения ред, освен ако не са изтекли повече от 5 години от освобождаването на жилището;
 8. наемното правоотношение за общинско жилище не е прекратявано на основание чл. 46 ал.1 т.1,3,4 и 8 от ЗОС, освен ако не са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището;
 9. не обитават общинско, държавно или ведомствено жилище.
- (2)** Обстоятелствата по чл. 3 ал. 1 т. 1-6 се установяват с декларация на гражданите, а по т.7 - 9 от кмета на общината, респективно от комисията по настаняване в общински ведомствени жилища.

- (3) Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл.3 носят отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс.

Глава трета ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

- Чл.4** (1) По своето предназначение общинските жилища са:
1. за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
 2. ведомствени;
 3. за продажба;
 4. за замяна;
- (2) С решение на Общинския съвет по предложение на Кмета на общината се приема списък, в който се определят броя, вида и местонахождението на жилищата по ал.1.
- (3) Промени в списъка могат да се правят по предложение на кмета на общината, съобразно потребностите в общината.
- (4) Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се забранява.
- (5) Забраната по ал.4 не се прилага в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани.
- Чл.5** (1) В жилища за настаняване под наем се настаняват лица с жилищни нужди, установени по чл.3 на тази наредба;
- (2) Настаняването се извършва по цена, определена по чл.12,ал3
- Чл.6** (1) Във ведомствени жилища се настаняват под наем:
1. служители в общинската администрация, които нямат жилище в съответното населено място;
 2. служители в юридическите лица и звена на общинска бюджетна издръжка;
 3. специалисти от особено значение за общината.
- (2) Настаняването се извършва по цена, определена по чл.12,ал3
- Чл.7** (1) Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл.5 и чл.6 от тази наредба могат да се отдават под наем от Кмета на общината чрез провеждане на търг по реда на Наредба за реда за придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Ситово, област Силистра.
- (2) Началната тръжна цена се определя по реда на Наредба за реда за придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Ситово, област Силистра.
- (3) Въз основа на резултатите от търга Кметът на общината издава заповед и сключва договор за наем. Наемът се актуализира при промяна на Приложение 1 към Наредба за реда за придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Ситово, област Силистра.

- (4) В свободния ведомствен жилищен фонд могат да бъдат определени със заповед на Кмета на Общината жилища за настаняване на гости на общината за пренощуване
- (5) Реда и начина за ползване на жилищата на основание чл.7, ал.4 се определя със заповед на Кмета на Общината.

Глава четвърта

НАСТАНЯВАНЕ В ЖИЛИЩА – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

- Чл.8** (1) Нуждаещите се от жилища граждани подават 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 подаване на молбата, данни за вида (жилищни, нежилищни), размера и собствеността на обитаваните помещения;
 - 3. извършени сделки с недвижими имоти по чл. 3 ал.1 т.3 от тази наредба.
 - 4. притежаваното имущество по чл.3 ал.1 т.4.
- (2) В едно жилище се настанява едно семейство.
- (3) По изключение в едно жилище могат да се настаняват две или повече семейства с тяхно съгласие.
- Чл.9** (1) Настаняването в общинските жилища става със заповед на Кмета на общината
- (2) В заповедта за настаняване се посочват вида и местонахождението на имота, трите имена и ЕГН на настаненото лице и на членовете на неговото семейство и срока за настаняване, който не може да бъде по-дълъг от 10 години. Заповедта има действие за всички членове на семейството на настанения.
- (3) Заповедта влиза в сила от датата на фактическото предаване на имота. Ако настаненото лице в едномесечен срок от влизането на заповедта в сила не заеме жилището, Кметът на общината може да я отмени.
- (4) Екземпляр от заповедта задължително се прилага и съхранява в досието на имота.
- Чл.10** (1) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем, в който се определят: реда за приемане и предаване на имота, правата и задълженията на наемателя и наемодателя, наемната цена, срока, отговорността при неизпълнение, поддръжката на общинското жилище, условията за прекратяване на наемното правоотношение и други условия.
- (2) При отказ за подписване на договор заповедта на кмета за настаняване се отменя.
- Чл.11** (1) Наемателите на общински жилища нямат право да предоставят на други лица за възмездно или безвъзмездно ползване наетия жилищен имот или части от него.
- (2) Наемателите нямат право да използват наетите жилища не по

предназначение.

- (3) Наемната месечна цена за 1 кв.м се определя както следва
т.1 за жилищна площ - 0,70 лева на кв.м.

Глава пета

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНОТО ПРАВООТНОШЕНИЕ

- Чл.12** (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:
1. неплащане на наемната цена и консумативните разноси 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 на срока за настаняване;
 6. отпадане на условията по чл. 3 за настаняване на наемателя в общинското жилище;
 7. нарушаване на разпоредбите на чл. 11, ал.1 и 2 от тази наредба.
- (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) Съобщаването за издадената заповед по ал. 2 се извършва чрез писмо с обратна разписка. Когато обратната разписка се върне без писмото да е получено, независимо от причината, поради която не е получено, заповедта се поставя на таблото за обявления в Община Ситово, с което се счита за връчена.
- (4) При изтичане на срока за настаняване наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище.
- (5) Заповедта по ал.2 може да се обжалва пред административния съд по реда на АПК. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

Глава шеста

РАЗПОРЕЖДАНЕ С ЖИЛИЩА –ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

- Чл.13** (1) Разпореждането с жилища-общинска собственост се извършва чрез:
1. Продажба;
 2. Замяна.
- (2) Разпореждането с жилища - общинска собственост се извършва след решение на Общинския съвет.
- (3) В изпълнение на решението на общинския съвет кметът на общината издава заповед и сключва договор.

- Чл.14** (1) Общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават на:

1. лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета от ЗОС;
 2. лица, настанени по административен ред;
 3. други лица, след провеждане на търг по реда на Наредба за реда за придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Ситово, област Силистра.
- (2) Продажбата се извършва по пазарни цени след изготвяне на пазарна оценка от независим лицензиран оценител. Изготвянето на пазарна оценка се възлага от Кмета на общината. Направените разходи по изготвянето ѝ се възстановяват на общината от купувача.
- (3) Продажбата не може да се извърши на цена по-ниска от данъчната оценка.
- Чл.15** (1) **Гражданите, настанени по административен ред в жилища-общинска собственост могат да ги закупят със съответното право на строеж, при наличието на следните условия:**
1. да са български граждани;
 2. да отговарят на условията за настаняване в общинско жилище съгласно тази наредба;
 3. да са направили писмено искане за закупуване до кмета на общината.
 4. общинското жилище да е определено за продажба с решение на общинския съвет;
 5. да са наематели на общинско жилище на основание настанителна заповед не по-малко от пет години без прекъсване;
- (2) Към искането за закупуване на общинското жилище се прилагат заверено фотокопие от настанителната заповед и декларация по чл.8 ал.1 от тази наредба.
- Чл.16** (1) Дирекция „Специализирана администрация” проучва налице ли са условията за извършване на продажбата и комплектова преписка, която докладва на Кмета на общината.
- (2) Преписката съдържа:
1. искане за закупуване;
 2. декларация за семейно и имотно състояние;
 3. декларация за условията по чл.3
 4. Удостоверение от Дирекция „Обща администрация”, че няма неплатени задължения;
 5. акт за общинска собственост, вписан в Службата по вписванията
 6. пазарна оценка от лицензиран оценител;
 7. данъчна оценка;
- Чл.17** (1) Кметът на общината издава заповед, след решение на Общински съвет за продажба на жилището
- (2) Заповедта се връчва на купувача срещу подпис и съдържа данни за купувача, имота, цената, данъци, такси, режийни разноски и срок за извършване на плащанията.
- (3) След заплащане на дължимите суми в посочения в заповедта срок,

Кметът на общината сключва договор за продажба, който се вписва в Службата по вписванията, като разходите са за сметка на приобретателя.

- (4) Когато плащането не се извърши в определения срок, заповедта се отменя и преписката се прекратява.

Чл.18. (1) Замяна на общински жилища с жилищни и нежилищни имоти - собственост на държавата, на физически или юридически лица, се извършва с решение на Общинския съвет при условията и реда на чл. 40 от ЗОС.

- (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 тази наредба или ако върху имота, придобит в резултат на замяната, ще се изградят социални жилища.

- (3) Замяна се извършва по пазарна оценка, определена от оценител на имоти и само ако е в интерес на общината

Чл.19 (1) Право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, може да се учредява без търг или конкурс за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, при условия и по реда за настаняване в общински жилища, определени в тази наредба. Цената на правото на строеж се определя от общинския съвет.

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

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

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

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

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1 Започнатите производства се довършват по предвидения в тази наредба ред.

§ 2 Издадените заповеди за настаняване и сключените въз основа на тях договори се актуализират след влизане в сила на настоящата наредба.

§ 3 Настоящата наредба се приема на основание чл.45а от Закона за общинската собственост с Решение № г. на Общински съвет-Ситово и влиза в сила отг.

§ 4 Настоящата Наредба отменя Глава Шеста «Общински жилища» от Наредбата за реда за придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Ситово, област Силистра, приета с Решение № 1/25.01.2012 г. на Общински съвет – Ситово.

§ 5

Указанията по прилагането на тази наредба, както и контролът по изпълнението ѝ се възлага на Кмета на общината.