

НАРЕДБА № 13

ЗА РЕДА ЗА УПРАВЛЕНИЕ, ПОЛЗВАНЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

(приета с Решение № 322, взето от ОбС-Садово с Протокол № 25/27.03.2009г., частично отменена с Решение № 916/22.04.2019г. на АС-Пловдив в частта на чл. 5 ал.1, чл. 38 ал.1 т.1 и чл. 39 ал.1 т.1, частично отменена с Решение № 251/30.01.2020г. на АС-Пловдив в частта на чл. 26, ал.1 т. 1, Решение № 629/12.03.2020г. за поправка на фактическа грешка в Решение № 251/30.01.2020г., изменена и допълнена с Наредба за изменение и допълнение, приета с Решение № 224 на ОбС-Садово, взето с Протокол № 18/27.05.2025г., в сила от 01.01.2026г.)

Глава първа ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. С тази Наредба се определят реда и условията за управление, ползване и разпореждане с общински жилищни имоти и конкретните правомощия на Кмета на Общината и кметовете на кметства /кметски наместници/.

Чл. 2.(1) Наредбата определя редът и условията за установяване на жилищни нужди на лица с постоянен и настоящ адрес в Община- Сазово и настаняването им под наем в общински жилища.

(2) В наредбата се определят редът и условията за настаняване във ведомствените жилища на общината.

Чл. 3.(1) По своето предназначение общинските жилища се разпределят по отделни фондове, както следва:

1. за настаняване под наем на граждани с установени по реда на тази наредба жилищни нужди;

2. за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди, преди влизане в сила на Закона за общинската собственост (ЗОС);

3. ведомствени;

4. резервни.

(2) Предназначението на жилищата по ал.1, се определя от Общинския съвет по предложение на Кмета на Общината и може да се променя по същия ред, съобразно потребностите на общината.

Чл. 4.(1) Кметът на Общината чрез общинската администрация / и/или Общинско предприятие “Жилфонд”, ако има такова/, управлява общинските жилища.

(2) Кметовете на кметства /кметските наместници/ управляват имотите по ал.1, находящи се на територията на техните селища.

(3) Наемните цени на общинските жилища се определят с решение на Общинския съвет по предложение на Кмета на Общината.

Глава втора **УПРАВЛЕНИЕ И ПОЛЗВАНЕ НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩНИ** **ИМОТИ**

Раздел I

Общински жилища за отдаване под наем

I. Условия за настаняване в общински жилища

Чл. 5.(1)/изм. Решение № 916/22.04.2019г. на АС-Пловдив/ Право да кандидатстват за настаняване под наем в общински жилища, имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилищен, нежилищен, вилен имот или идеални части от такива имоти, годни за обитаване, на територията на Република България, с изключение на празни дворни места в селата, земеделски земи и гори общо до 50 дка, земя и сезонни постройки, годни за постоянно обитаване, както и земи до 10 км от морската ивица.”

2. не са прехвърляли имоти по т.1 на други лица до 10 години преди кандидатстването за настаняване в общинско жилище, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата или общината, както и не са прехвърляли имоти със запазено право на ползване или обитаване;

3. средния месечен доход на член от семейството да не надвишава двойния размер на минималната работна заплата, установена за страната;

5. имат постоянен и настоящ адрес на територията на Община Садово повече от 5 години непрекъснато, с изключение на случаите по чл.6, ал.1, т.1;

6. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано предсрочно по реда ЗОС, освен ако са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището.

(2) Гражданите трябва да отговарят на всички изисквания на чл.5 за целия период на ползване на общинското жилище;

(3) Обстоятелствата по чл.5 се установяват:

- по т.1 данъчна оценка и Заповед по чл.195 ЗУТ - с декларация на кандидатите и удостоверение от отдел “МДТ” към Община по постоянен, настоящ адрес и месторождение;

- по т.2 - с удостоверение от Агенция по вписванията;
- по т.4, т.5 и т.6 - от комисията по чл.8;

/вариант / (3) Обстоятелствата по чл.5 се установяват:

- по т.1, т. 2 и т. 3 - с декларация на кандидатите и удостоверение от отдел “МДТ” към Община по постоянен, настоящ адрес и месторождение;
- по т.4, т. 5 и т. 6 - от комисията по чл.8;

II. Установяване на жилищните нужди и картотекиране

Чл. 6.(1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.5, се подреждат по низходящ ред в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. лица, които са освободили заеманите от тях жилища и помещения, собствеността върху които е била възстановена по Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти (ЗВСОНИ) или по други закони за възстановяване на собствеността.

2. лица незаемащи жилищна площ или ползващи по настоящ адрес не по-малко от две години за жилища нежилищни помещения, като бараки, мази /изби/, сутерени, тавански помещения, второстепенни постройки и др.;

3. лица, които като малолетни и/или непълнолетни са били настанени и са обитавали общински жилища заедно с родителите си при смърт на титуляра по заповедта и съпруг/съпруга за същия имот;

4. лица, ползващи жилищна площ при условията на свободно договаряне и млади семейства;

5. лица, заемащи недостатъчна застроена жилищна площ по нормите на чл.16;

(2) При подреждане на лицата и семействата в една и съща група, същите се подреждат по низходящ ред в подгрупи, както следва:

1. лица и семейства, в които един от съпрузите или двама от членовете на семейството са с от 70 до 100% нетрудоспособност, установена по съответния ред. Към момента на подаването на документите за определяне на жилищната нужда, остатъка от срока на нетрудоспособност не трябва да е по-малък от 6 месеца.

2. семейства с две и повече деца;

3. настойници, попечители или родители, отглеждащи сами малолетни и/или непълнолетни деца;

4. социално слаби лица, които са били не по-малко от 2 години преди подаването на молбата за картотекиране;

5. на лица, за които не са налице изискванията за подгрупи от 1 до 4 се определя пета подгрупа.

Чл. 7.(1) В общинската администрация се съставя и поддържа картотека по групи и подгрупи определени съобразно чл. 6, на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл. 5.

(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. имената, броя, възрастта, както и началния момент и продължителността на адресната им регистрация(настоящ и постоянен адрес) на членовете на семейството, в съответното населено място на територията на Общината;

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

3. информация за извършени сделки с недвижими имоти по чл.5, ал.1, т.3;

4.общ годишен доход на членовете на семейството за предходната година формиран от заплати и пенсии, както и други допълнителни доходи;

5. информация за предишно картотекиране .

(3) За удостоверяване на съответната информация по ал.2, лицата трябва да представят следните документи:

- документ, удостоверяващ доходите на семейството за последните 12 месеца, преди подаване на молбата,

- документ от Бюрото по труда – Садово - за регистрация като безработен,

- документ от Районно управление “Социално осигуряване” (РУСО) на Националния осигурителен институт (НОИ) - за получаване на пенсия или друг документ, удостоверяващ размер на доходите на кандидатите;

- документ от Дирекция ”Социално подпомагане” – Асеновград, че лицето получава целогодишно помощи за изисквания период по Закона за социалното подпомагане (ЗСП) и Правилника за неговото приложение (ППЗСП), както и други документи, доказващи социално затрудненото положение;

- документ от Трудово експертна лекарска комисия (ТЕЛК) - за определяне степента на нетрудоспособност, заверен към датата на подаване на молбата;

- удостоверение от отдел “МДТ” към Община по постоянен, настоящ адрес и по месторождение - за притежаваните недвижими имоти;

- удостоверение по постоянен и настоящ адрес и месторождение от Агенция по вписванията за това, че не е притежавано или прехвърляно недвижимо имущество за последните 10 години;

- нотариално заверен действащ договор за наем за срок не по-малко от 2 години, преди подаване на молбата - в случаите по чл.6, ал.1, т.2;

- документ от ЕСГРАОН за постоянен/настоящ адрес.

Чл. 8.(1) Кметът на общината назначава Комисия за установяване на жилищната нужда и картотекиране на нуждаещите се граждани, в която се включват служители от общинската администрация. В състава на комисията задължително участва и правоспособен юрист.

(2) Редът, начинът и сроковете за приемане, разглеждане и произнасяне по молбите за картотекиране и прекартотекиране, се определят с правила одобрени от Кмета на общината.

Чл. 9. Лице с вече установена жилищна нужда запазва придобитите права и когато:

1. учи в друго населено място или извън страната;
2. е служебно командировано в друго населено място или извън страната, за не повече от една година.

Чл. 10.(1) Лицата картотекирани по реда на тази глава, са длъжни при промяна на данните и условията по чл.5 и информацията по чл.7, ал.2, т.1 и т.2, да уведомят писмено в едномесечен срок от настъпването ѝ общинската администрация, чрез попълване на нова декларация и представяне на документите, удостоверяващи промяната.

(2) Лицата картотекирани по реда на тази глава, които започват индивидуално или съвместно с други лица жилищно строителство или са включени в жилищностроителна кооперация, са длъжни да уведомят писмено общинската администрация в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж.

Чл. 11.(1) Изваждат се от картотеката лица, които след включването в нея :

1. са придобили имоти по чл.5, ал.1, т.1.;
2. за който са налице обстоятелствата по чл.10, ал.2;
3. са нарушили изискванията на чл.10, ал.1;
4. са настани в общинско жилище;

(2) Лица посочили неверни данни в декларациите или несъобщили в съответния срок обстоятелствата, свързани с изискванията по чл.5, ал.1, чл.6, чл.7, ал.2, т.1, т.2 и ал.3 и чл.10, ал.1, носят отговорност по Наказателния кодекс (НК) и се изваждат от картотеката, като за срок от 5 (пет) години след това, не се включват в картотеката на лицата с жилищни нужди за настаняване в общинско жилище.

(3) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.8. Решението може да се оспори по реда и условията на Административно-процесуалния кодекс /АПК/ в 14-дневен срок от съобщаването.

Чл. 12. Документите подадени от лицата при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в картотеката на общинската администрация до 5 години след изваждането им от нея.

Чл. 13. (1) Поредността по групи и подгрупи на картотекираните лица, се актуализира при промяна на обстоятелствата по чл.5, чл.7 и чл.10, служебно от Комисията по чл.8 с протокол за взети решения.

III. Настаняване в общински жилища

Чл. 14. (1) Общинският съвет избира смесена комисия по жилищно настаняване в която влизат общински съветници и служители на общинската администрация.

(2) Лицата картотекирани по реда на предходната част от този раздел на Наредбата, се настаняват в свободни общински жилища по чл.3, ал.1, т.1. Настаняването се извършва по реда на определените групи по чл.6, ал.1 до изчерпване на лицата от съответната група и подгрупите в нея по низходящ ред.

(3) Молбите за настаняване се разглеждат от Комисията по жилищно настаняване, която произнася по тях с мотивирано становище, за което са гласували повече от половината от всички членове на комисията. Въз основа на него Кмета на Общината издава заповед за настаняване в общинско жилище за определен срок или отказва мотивирано издаването на такава.

(4) Преди изтичане на срока на настаняване, наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят към този момент отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище по чл.5, ал.1.

Чл. 15. Лицата настанени под наем в жилища по чл.3, ал.1, т.1, представят ежегодно до 31 декември декларации придружени от съответните документи, за обстоятелствата по чл.5, ал.1 и чл.7, ал.2.

Чл. 16.(1) Установяват се следните норми за задоволяване на жилищни нужди в застроена площ, както следва:

1. на едночленно семейство - до 25 кв.м.;
2. на двучленно семейство - до 50 кв.м.;
3. на тричленно семейство – до 75 кв.м.;
4. семейство с четири и повече членове - над 75 кв.м.;

(2) Нормите за настаняване във временно запазени жилищни сгради до реализация на предвижданията па действащия подробен устройствен план (ПУП), се определят според броя на стаите (жилищните помещения).

(3) По преценка на комисията по жилищно настаняване, лицата и семействата могат да бъдат настанявани в по-малко или по-голямо от нормите на ал. 1 жилище:

1. В зависимост от спецификата на конкретния случай или

2. При липса на жилище, отговарящо на нормите за задоволяване на жилищните им нужди, към момента на разглеждане на съответната молба.

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

(5) За задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна застроена жилищна площ (стая) до 15 кв.м.:

1. когато член от семейството страда от болест, която налага изолация, съгласно списък на болестите, утвърден от Министъра на здравеопазването или за нормалното самообслужване се нуждае от помощта на друго лице;

2. на семейство, с което живеят в едно домакинство:

- пълнолетни низходящи, несклучили брак и/или
- възходящи,

които не са картотекирани, но отговарят на изискванията на чл.5, ал.1.

(6) Когато площта на жилището надвишава нормите по ал.1, за размера над тях, се заплаща по-висока наемна цена в размер, определен от Общинския съвет.

Чл. 17. (1) В едно жилище се настанява само едно семейство.

(2) Заповедта за настаняване в общинско жилище се издава от Кмета на Общината. В нея се записват: видът и местонахождението на жилището; имената на настанените лица и членовете на техните семейства; ползвателите по чл.16, ал.5; срока за настаняване; други обстоятелства.

(3) По изключение могат да бъдат настанявани и две семейства, по реда на картотеката и при изрично заявено от тяхна страна писмено съгласие с нотариална заверка на подписите.

(4) Навършилите пълнолетие низходящи несклучили брак, които нямат низходящи и продължават да живеят с родителите си – настанени по административен ред, представляват едно общо домакинство и могат да се ползват от правата по чл.16, ал. 5, т. 2.

Чл. 18. (1) Заповедта по чл. 17, ал. 2 се издава за свободни от наематели жилища, както и за новопостроени жилища, които са въведени в експлоатация по установения ред.

(2) Заповедта за настаняване има действие за всички членове на семейството на настанения до навършването на пълнолетие на неговите деца.

(3) Общинско жилище може да се обитава временно и от членове на домакинството на настанените. Всички ползватели и обитатели са длъжни да спазват разпоредбите на ЗОС, настоящата наредба и условията на сключения наемен договор.

(4) Заповедта за настаняване се връчва срещу подпис на настаненото лице или други лица от семейството или домакинството му. При отказ за получаване, същия се удостоверява с подпис на двама свидетели. Отказът за получаване на заповедта води до загуба на създадените с нея права.

(5) В случай, че настаняваното лице откаже да подпише предложения договор за наем, както и ако в едномесечен срок от подписването му не бъде заето жилището, титулярът и семейството му загубват правата, създадени със заповедта за настаняване, а сключения договор се прекратява.

(6) Лицата по ал. 4 и ал. 5 не се настаняват в общинско жилище за пет години напред, считано от деня на загубване правата, респективно от прекратяване на договора.

Чл. 19. Преди сключването на договор за наем, лицата подават нова декларация за обстоятелствата по чл.5 и чл.7. Настъпилите промени се вземат в предвид при настаняването.

Чл. 20. (1) Наемателите подават молба в Общината за преместване в друго общинско жилище в случаите на:

1. при изменение на данните и условията по чл.5 и чл.7, които водят до промяна на жилищната нужда, определена с нормите по чл.16 - в едномесечен срок;

2. в случаите на смърт - в тримесечен срок.

(2) Ако в срока по ул. 1, както и в случаите по чл. 16, ал. 3, наемателите не направят съответното искане, органът по настаняване може служебно да издаде настанителна заповед за преместване в друго жилище. Ако в определения със заповедта срок наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта губи своето действие, а наемното правоотношение на ползваното до този момент жилище се прекратява.

(3) При извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения, както и при извършване на всякакви други разпоредителни действия с жилищен имот, наемателите служебно се преместват в друго общинско жилище, ако отговарят на всички условия за настаняване и са поддържали в добро състояние ползваното до този момент.

Чл. 21. (1) Наемателите на общински жилища по чл.3, ал. 1, т. 1, могат да се заменят доброволно при условие, че настанените лица отговарят на изискванията по чл.16. Замяната се извършва със заповед на Кмета на Общината въз основа на подадена писмена молба от наемателите на заменяните жилища с нотариална заверка на подписите и мотивирано становище на комисията по жилищно настаняване.

(2) В случай, че замяната не бъде извършена в срока определен в заповедта, последната загубва своето действие.

Чл. 22. Преместването на наематели от едно общинско жилище в друго свободно, се допуска по тяхна молба със заповед на Кмета на Общината при наличието на условията на чл.5 и чл.7 и мотивирано становище на комисията по жилищно настаняване.

Чл. 23. (1) Запазват се наемните правоотношения с лица, които:

1. заемат изборна длъжност в органите на държавна власт или в органите на местното самоуправление на територията на Община-Садово за времето, през което заемат съответната длъжност;

2. въз основа на акт на Министерския съвет или на друг държавен или общински орган, са временно за срок не повече от една година на работа в друго населено място в страната или извън нея;

3. са съпрузи (титуляр по заповедта и съпруг/съпруга) и които са в чужбина за не повече от шест месеца, като жилището не се обитава от техни малолетни и/или непълнолетни деца;

4. са съпрузи (титуляр по заповедта и съпруг/съпруга) и които са в чужбина, като жилището се обитава от малолетни и/или непълнолетни техни деца - за не повече от 2 (две) години.

(2) обстоятелствата по ал.1, т.5 и т.6, се установяват чрез удостоверение издадено от компетентните органи и проверка на място.

(3) В случаите по ал.1 наемното правоотношение се продължава до изтичане на съответния срок.

Чл. 24. Договорите за наем на жилищата по чл.3, ал.1, т.1 и т.2 , се сключват за срок до 5 (пет) години.

Чл. 25.(1) Наематели на общински жилища, които подлежат на премахване по реда на Закона за устройство на територията (ЗУТ) или такива, които се засягат от ново строителство, основен ремонт, реконструкция или други мероприятия на общината, се преместват в други общински жилища, при спазване на нормите на чл.16.

(2) В случаите по ал.1, съществуващото наемно правоотношение се прекратява, а към съответната заповед, се прилага настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване.

Раздел II

Резервни жилища

Чл. 26. (1) В резервни жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от две години лица:

1. /отм.с Решение № 251/30.01.2020г.на АС-Пловдив, Решение № 629/12.03.2020г.на АС-Пловдив за поправка на фактическа грешка в Решение № 251/30.01.2020г./;

2. в семействата, на които са налице остри социални или здравословни проблеми.

(2) обстоятелствата по предходната алинея, се установяват от Комисията по жилищно настаняване, която прави мотивирано писмено предложение до Кмета на Общината след представяне на съответните документи, удостоверяващи обстоятелствата по чл.5, ал.1, т.2.

(3) В случаите по ал.1, т.1 комисията се свиква в срок до 24 часа, нейни представители извършват оглед на място и въз основа на него, се изготвя предложение до нуждаещите се за конкретно жилище.

Чл. 27. (1) Резервният общински жилищен фонд задължително разполага по всяко време с минимум две незаети самостоятелни жилища за случаите по чл.26, ал.1.

(2) Установения с ал.1 баланс, може да бъде нарушен само при тежки природни и/или други стихийни бедствия или аварии с масов характер. В тези случаи в жилищата по ал.1 могат да се настаняват лица и семейства, за срок не по-дълъг от два месеца.

(3) При форсмажорни обстоятелства (конфликти с масова употреба на оръжие, земетресение, наводнение, пожар и др.), при настаняването в резервни жилища могат да не се прилагат нормите по чл.16, ал.1.

Раздел III **Ведомствени жилища**

Чл. 28.(1) Ведомственият жилищен фонд се създава с решение на Общински съвет по предложение на Кмета на Общината. Промените в него се извършват по същия ред.

(2) Ведомствените жилища се ползват от служители в общинската администрация или други специалисти от учреждения или организации, на територията на Община Садово, които са на пълна бюджетна издръжка от общинския или държавния бюджет. Служителят и членовете на неговото семейство да отговарят едновременно на следните условия:

т. 1 да не притежават жилищен, вилен или нежилищен имот на територията на Община Садово, имоти в курортните зони и комплекси и вилните зони към тях, земи до 10 км. от морската ивица, с изключение на празните дворни места в землището на гр. Садово до **350 кв.м..?**

т. 2. да не са прехвърляли имоти по т. 1 за срок от 5 г. преди настаняването с изключение на ликвидирани на съсобственост или дарение в полза на държавата или на общината, както и не са прехвърляли имоти със запазено право на ползване или обитаване.”

(3) Срокът за настаняване във ведомствено жилище е за времето, през което се заема длъжност в администрация или учреждение на пълна издръжка от общинския или държавен бюджет. За целия срок на ползване на общинското жилище, наемателите следва да отговарят на условията на чл.29, ал.2.

(4) Наемателят на ведомствено жилище е длъжен до 31 март на текущата година, да представи в “Жилфонд” служебна бележка, че заема длъжност в администрация или учреждение на пълна издръжка от общинския или държавен бюджет.

(5) Наемателят на ведомствено жилище е длъжен да уведоми наемодателя при прекратяване на трудовото /служебно/ правоотношение, в едномесечен срок от прекратяването.

(6) Обстоятелствата по ал.2 се удостоверяват с:

- по т.1 – с декларация от кандидатите и удостоверение от отдел “МДТ” при Община Садово по постоянен, настоящ адрес;
- по т. 2 – с удостоверение от Агенцията по вписванията по постоянен, настоящ адрес.

Чл. 29. (1) Въз основа на заповед за настаняване в общинско ведомствено жилище, се сключва договор с Община Садово, като Кмета на Общината може да делегира правата си на длъжностно лице с изрична заповед. Договорът се сключва по утвърден от Кмета на Общината образец, в който се определят: правата и задълженията на наемодателя и наемателя; наемната цена; срок на действие; отговорности при неизпълнение; поддържането на жилището (вкл. и текущи или основни ремонти); други условия по наемното правоотношение.

(2) Наемните правоотношения се прекратяват по реда на ЗОС със заповед на Кмета на Общината.

Чл. 30. Свободни общински жилища по чл.3, ал.1, т.1, за които няма нуждаещи се лица, отговарящи на условията по този и предходните раздели на Наредбата, могат да се отдават под наем по пазарни цени чрез търг или конкурс при условия и ред, определени в Наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС.

Раздел IV

Прекратяване на наемни правоотношения

Чл. 31. Наемните правоотношения с лица настанени в общински жилища по реда и условията на предходните раздели, се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена или на консумативните разходи, свързани с ползването на жилище, за повече от 3 месеца;
2. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, при които се засягат обитавани помещения;
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 лицето продължава работа в друго учреждение или организация на пълна бюджетна издръжка;
6. изтичане на срока за настаняване;
7. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;

8. използване на жилището не по предназначение;
9. неизползване на жилището повече от 6 месеца, освен в случаите по чл.23, ал.1;

10. други основания, посочени в наемния договор.

Чл. 32. (1) 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.

(2) При плащане на дължимите суми по чл. 32, т.1 в едномесечен срок от издаване на заповедта по ал.1 същата се отменя, а наемното правоотношение се продължава с допълнително споразумение към договора за наем. Този ред за възстановяване на наемното правоотношение може да бъде използван еднократно.

(3) Заповедта по ал.1 може да се оспори по реда и условията на АПК в 14-дневен срок от съобщаването. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпорежи друго.

(4) След влизане в сила на заповедта по ал.1, ако съответното жилище не е освободено, същото се изземва по принудителен ред, въз основа на акт на компетентен орган.

Раздел V

Определяне на наемни цени за ползването на общински жилища

Чл. 33. Базисната наемна цена на един квадратен метър (кв.м.) жилищна площ за ползването на общинско жилище по реда на тази Наредба, се определя, изменя или допълва с решение на Общинския съвет, съобразно разпоредбите на Правилника за прилагане на закона за държавната собственост (ППЗДС) за един кв.м застроена площ, в съответствие с: функционалния тип на населеното място; зоната, в която жилището попада; конструкцията на сградата; разположението на жилището във височина; преобладаващото изложение; благоустройственото му съоръжаване; качествата на околната среда.

Глава трета

РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Раздел I

Общи разпоредби

Чл. 34.(1) Общинските жилища могат да се продават след решение на Общинския съвет на наематели, които към момента на приемането му едновременно отговарят на следните условия:

1. са наематели на общинско жилище не по-малко от две години без прекъсване.

2. поне един от съпрузите има постоянен и настоящ адрес в общинското жилище от момента на настаняване или преместване на този адрес.

3. за тях се налице условията по чл.5, ал.1, т.1,3,4.

(2) Цените на жилищата за продажба се определят с решение на Общинския съвет по реда на раздел III.

(3) Цените на застроената жилищна площ, надвишаваща нормите по чл.16, се определят въз основа на оценка изготвена от лицензиран оценител по пазарна стойност.

(4) Продажбата на общинско жилище се извършва на цена не по-ниска от данъчната оценка на имота.

Чл. 35. Ведомствените жилища на общината могат да се продават само на служители, които имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация.

Чл. 36. Общинският съвет с решение определя:

1. жилищата, които могат да се продават на наемателите, настанени в тях по административен ред;

2. жилищата, включени във ведомствения жилищен фонд на общината за продажба на настанените в тях наематели, отговарящи на изискванията по чл.36;

3. жилищата незаети от наематели, предназначени за продажба чрез търг или конкурс по реда на Наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС.

Чл. 37.(1) Не могат да се продават:

1. общински жилища в сгради с до 3 (три) жилищни етажа включително, намиращи се в урегулирани поземлени имоти (УПИ), предназначени за средноетажно и/или многоетажно застрояване, които не са предвидени по действащия подробен устройствен план /ПУП/;

2. общински жилища, намиращи се върху имоти или части от тях, отредени за мероприятия по действащия подробен устройствен план (ПУП), с характер на публична общинска или държавна собственост;

3. общински жилища в сгради, които подлежат на премахване по реда на ЗУТ;

4. резервните общински жилища ;

5. ведомствени жилища, с изключение на случаите по чл.36 .

6. жилища, за които има изрично забрана с решение на Общинския съвет;

Раздел II

Условия за закупуване на общински жилища

Чл. 38.(1) Наемател на жилище предназначено за продажба може да го закупи, ако за него едновременно са налице следните условия:

1. /отм. с Решение № 916/22.04.2019г. на АС-Пловдив/ ;

2. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно чл.5;

3. да не е открита процедура за прекратяване на наемното му правоотношение;

4. да е наемател на общинско жилище въз основа на настанителна заповед не по малко от две години без прекъсване;

5. общинското жилище да е определено за продажба с решение на Общинския съвет;

6. да е направил писмено искане за закупуване до Кмета на Общината.

(2) Към искането по ал.1, т.6 се прилагат: копие от действащата настанителна заповед; декларация за семейно и имотно състояние; служебна бележка за платени наеми и консумативни разходи; удостоверение от съответното звено за местни данъци и такси по постоянен адрес, настоящ адрес и месторождение за декларираните недвижими имоти; квитанция за платен паричен депозит за изготвяне на оценка на жилището, в размер определен от Общинския съвет и внесен по сметка на Община Плевен и удостоверение по постоянен и настоящ адрес и месторождение от Агенцията по вписванията за това, че не е притежавано или прехвърляно имущество за последните 10 години.

Чл. 39. (1) Наемател на ведомствено жилище може да го закупи, ако за него едновременно са налице следните условия:

1./отм. с Решение № 916/22.04.2019г. на АС-Пловдив/;

2. да е служител в общинска администрация за срок не по-малко от пет години без прекъсване;

3. да не е открита процедура за прекратяване на наемното му правоотношение;

4. да е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед не по-малко от две години без прекъсване;

5. да е направил писмено искане за закупуване до Кмета на Общината.

(2) Към искането по ал.1, т.6, се прилагат документите по чл.39, ал.2.

Чл. 40. (1) Продажбата на общински жилища по този раздел, се извършва от Кмета на Общината със заповед и договор, след решение на Общинския съвет. Към момента на извършване на продажбата, трябва да са налице условията по чл.38 и чл.39.

(2) В заповедта на Кмета на Общината по ал.1, се определят: цената; дължимите данъци, такси и режийни разноски; срока на внасянето на съответните суми; други условия на продажбата. Заповедта се връчва на купувача срещу подпис.

(3) След изпълнение на изискванията в заповедта по ал.1, Кметът на Общината сключва договор за продажба.

(4) Въз основа на мотивирано писмено искане от купувача, Кметът на Общината може да удължи със заповед срока за внасяне на дължимите суми, но с не повече от 15 дни.

(5) Когато плащането не се извърши в определения в заповедта срок, същата се отменя.

Чл. 41. Замяна на жилищни имоти се извършва след решение на Общинския съвет по реда и условията на ЗОС.

Чл. 42. Жилища, в които са настанени две или повече семейства по реда на чл.17, ал.3, могат да се продават на едно от семействата или в съсобственост, при писмено съгласие помежду им с нотариална заверка на подписите, при спазване на изискванията на чл.39 и чл.41.

Раздел III

Определяне цените на общинските жилища за продажба

Чл. 43. (1) Цените на общинските жилища, продавани по реда и условията на тази глава от Наредбата, се определят от Общинския съвет въз основа на пазарна оценка от лицензиран експерт-оценител. В крайната цена се включва и ДДС.

(2) Цените на общинските жилища с включен ДДС, продавани по реда и условията на тази глава на лица с над 90% нетрудоспособност с чужда помощ, съгласно действащо решение на ТЕЛК, се определят от Общинския съвет като сбор от:

1. Цената на частта от общинското жилище до размера на 25 кв.м. по документ за собственост – по актуална данъчна цена, съгласно удостоверение от отдел “МДТ” на общинската администрация;

2. Цената на общинското жилище за частта над 25 кв.м. по документ за собственост – въз основа на оценка от лицензиран експерт-оценител.

Глава четвърта

АДМИНИСТРАТИВНО-НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 44. Лице, което поврежда общински жилищен имот, когато деянието не съставлява престъпление по НК, се наказва независимо от имуществената отговорност за причинените вреди.

Чл. 45./изм.27.05.2025, в сила от 01.01.2026/ За нарушение по чл.45, се налага административно наказание “глоба” в размер от **25.60 €** до **256.00 €**, освен ако в друг нормативен акт не е предвидено по-тежко наказание.

Чл. 46. Актовете за установяване на нарушения по тази глава, се съставят по реда на Закона за административните нарушения и наказания (ЗАНН) от длъжностни лица, определени от Кмета на Общината.

Чл. 47. Въз основа на актовете по чл.47, се издават наказателни постановления от Кмета на Общината или упълномощен от него заместник-

кмет. Същите подлежат на обжалване по реда на ЗАНН пред компетентния съд.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. По смисъла на тази наредба :

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

2.“Млади семейства” са семействата, в които съпрузите не са навършили 35 години към датата на решението на Комисията по чл.8 за установяване (определяне) на жилищната им нужда.

3.“Домакинство”е съвкупност от съпрузите и:

а) ненавършилите пълнолетие техни низходящи;
б) пълнолетните низходящи, които не са встъпили в брак и живеят с тях;

в) техни възходящи;

3.“Нежилищни помещения”са непреустроените по законоустановения ред в жилища: мази (изби); сутерени; тавани; пристройки; други второстепенни или временни постройки или помещения;

4.“Социално слабо” е лице, с неблагоприятно материално положение подпомагано целогодишно по реда на ЗСП и Правилника за неговото прилагане (ППЗСП).

5.“Нарушение на добрите нрави” е действие или бездействие, което отрицателно въздейства върху установените в обществото морални и/или етични норми или е в противоречие с тях.

6.“Грижа на добър стопанин” е грижата, която би положил наемател при ползването на собствен имот.

7.“Картотекиране” е определяне степента на жилищна нужда на физическо лице по низходящ ред в групи и подгрупи, със съответен цифров и словесен израз .

8. Годни за постоянно обитаване жилищни, вилни имоти и сезонни постройки са тези, за които няма влязла в сила заповед, при условията и по реда на чл.195 ЗУТ или експертна оценка на лицензиран оценител”.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§2. Указания по прилагането на Наредбата и контролът по нейното изпълнение, се възлагат на Кмета на Общината.

§3. Настоящата Наредба се издава на основание чл.45а от ЗОС и чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА).

§4. Настоящата Наредба отменя Глава пета „Предоставяне под наем, продажба и замяна на жилища, ателиета и гаражи – общинска собственост” от Наредба № 2 на Общинския съвет за реда за придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с

общинско имущество /влязла в сила от 08.09.1996 г., посл. изм. с Решение № 317/17.05.2007 год./

§5. Наредбата влиза в сила след приемането ѝ и се публикува на страницата на Община Садово в Интернет.