

# Н А Р Е Д Б А

за условията и реда за установяване на жилищни нужди на граждани, за настаняване под наем и продажба на общински жилищни имоти /НУРУЖНГНПОЖИ/

## **Глава първа**

### **ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл.1.** С тази наредба се определят условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняването под наем и продажбата на общински жилища, в съответствие със Закона за общинската собственост и другите разпоредби на действащото законодателство.

**Чл.2.** (1) Кметът на общината организира, ръководи и контролира управлението на общинските жилищни имоти на територията на цялата община.

(2) Кметовете или кметските наместници на населените места се задължават да уведомят своевременно кмета на общината, ако на територията на съответното населено място има лица, или организации, които ползват за жилищни нужди общински имоти, които не са предназначени за жилищни нужди и не са освидетелствани по съответния законов ред.

**Чл.3.** (1) В осъществяване на дейността си по чл. 2, кметът на общината се подпомага от КОМИСИЯ, назначена с негова заповед.

(2) Комисията определя вътрешните правила за организацията и дейността си, които се утвърждават от кмета на общината.

(3) Комисията прави предложения за дейностите по чл. 1 пред кмета на общината.

(4) В състава на комисията могат да бъдат включени освен служители в Об А – Лъки, така и работещи в сферата на образованието, културата, науката, медицината и социалните дейности на територията на общината, както и общински съветници.

(5) За всяко заседание на жилищната комисия се изготвя протокол, който се предоставя на кмета на общината за одобряване и в който се отразяват взетите решения.

**Чл. 4.** (1) Общинските жилищни имоти са :

1. Жилища, които са строени с бюджетни средства преди 1990 год. от СД “Изграждане на селищни системи” – гр. Смолян и са предадени от ОНС – Смолян на ОБНС – Лъки за оперативно управление, ползване и разпореждане ;

2. Жилища, които са строени с бюджетни средства след 2008 год. и Общината е била инвеститор на обектите ;

3. Жилищни имоти, придобити от община Лъки чрез отчуждителни производства или извършени разпоредителни сделки ;

4. Общински помещения, които са разположени в общежития, пансионни или домове и се използват за жилищни нужди ;

(2) По своето предназначение общинските жилища са :

1. за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди ;

2. за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди ;

3. ведомствени жилища ;

4. резервни жилища.

(3) Разпределението на общинските жилища по смисъла на ал. 2 се определя от Общинския съвет в срок до 30 април по предложение на кмета на общината, като промени в разпределението могат да се извършват, съобразно възникналите потребности в общината.

(4) Предоставянето и използването на общинските жилища за нежилищни нужди се забранява, освен в случаите по чл. 42, ал. 4 от Закона за общинската собственост, след промяна на предназначението им по реда на Закона за устройство на територията.

(5) До 30.04. всяка календарна година, Общинският съвет, по предложение на кмета на Общината, одобрява списък на общинските жилищни имоти и определя разпределението им.

## **Глава втора**

### **УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ**

**Чл. 5.** (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл. 4, ал. 1 от настоящата наредба имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия :

1. да са български граждани ;

2. не притежават в страната и в чужбина жилищни имоти, вили или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, и нямат учредено в тяхна полза право на строеж или право на ползване върху такива имоти на територията на цялата страна ;

3. не притежават жилищен или вилен парцел в района на населеното място и в районите на населени места от нулев, първи и втори функционален тип ; парцели в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях ; земи до 10 км. от морската брегова ивица ;

4. не са прехвърляли имоти по т. 2 и т. 3 на трети лица *след 13 март 1990 год.*, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел и не са сключвали договор или не са прехвърляли собственост срещу задължение за издръжка и/или гледане и не са си запазвали право да ползват жилищен имот пожизнено ;

5. не притежават имущество на обща стойност по-голяма от 10 000.<sup>00</sup> лв. / десет хиляди лева /, в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, произведения на изкуството, нумизматика, филателия, моторни превозни средства, селскостопански земи, фабрики, магазини, ателиета и други основни и оборотни средства ;

6. средномесечният доход на член от семейството, след облагане със съответните данъци за предходната година, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, земеделски земи под аренда и други, да е по-нисък или равен на две и половина минимални заплати за страната ;

7. да имат настоящ или постоянен адрес на територията на населените места от община Лъки, като към момента на картотекиране адресната им регистрация в община Лъки е без прекъсване за последните три години ;

8. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища да не е прекратявано по чл. 46, ал. 1, т. 1-5 и т. 8 от ЗОС, освен ако са изтекли повече от 5 / пет / години от освобождаване на жилището с изключение на случаите на чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС -- след погасяване на задълженията им ;

9. да нямат парични задължения към общината ;

10. не са живели или работили зад граница повече от 6 / шест / месеца, с изключение на случаите за лечение или следване в университети в чужбина през последните 3 год. ;

11. обитават недостатъчна жилищна площ, съгласно нормите на чл. 13 от тази наредба.

(2) За удостоверяване на съответната информация по ал. 1, лицата са длъжни да представят в Общинска администраци – гр. Лъки следните документи :

1. документ, удостоверяващ доходите на семейството за предходната година ;

2. документ от “Бюрото по труда – Асеновград” за регистрация като безработен ;

3. документ от дирекция “Социално подпомагане” доказващ социално затруднено положение ;

4. документ от ТЕЛК / НЕЛК / -- за определяне на степента на нетрудоспособност ;

5. удостоверение за семейно положение ;

6. декларация за липса на регистрация като ЕТ / участие в дружество /, в която е записано, че лицето носи наказателна отговорност по чл. 313 от НК за декларирани неверни данни ;

7. удостоверение от отдел “Местни данъци” към общината – за наличие или липса на собственост на територията на община Лъки ;

8. удостоверение от отдел “БДС” към МВР – гр. Пловдив, относно извършени задгранични пътувания за повече от шест месеца, предприети от лицето през последните 3 год. ;

9. нотариално заверен действащ договор за наем ;

10. документ от ЕСГРАОН за постоянен или настоящ адрес.

(3) Стойността на притежаваното имущество по ал. 1, т. 5 се определя, както следва :

1. за моторни превозни средства, селскостопански машини, произведения на изкуството и други подобни – по застрахователната им стойност ;

2. за земеделските земи или горски имоти – по данъчна оценка ;

3. за обекти с производствено или търговско предназначение и за прилежащите към тях терени / дворни места / -- по данъчната им оценка.

(4) В притежаваното имущество се включват и наличните парични средства, включително и тези по жилищно-спестовните влогове на членовете на семейството.

**Чл. 6.** (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по предходния член, се подреждат в зависимост от степента на жилищните им нужди в следните групи, подредени в низходящ ред :

**1. – I-ва група** - лица, жилищата на които са възстановени на бившите им собственици по реда на чл. 7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени имоти ;

**2. – II-ра група** - лица, незаемащи жилищна площ и ползващи не по-малко от година за жилища нежилищни помещения като бараки, изби, непригодни тавански помещения и други подобни ;

**3. – III-та група** - лица, живеещи повече от една година в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по реда на Закона за устройство на територията ;

**4. – IV-та група** - семейства, ползващи жилищни помещения при условията на свободно договаряне и млади семейства ;

**5. – V-та група** - семейства, заемащи повече от година недостатъчна жилищна площ по нормите на чл. 13 от тази наредба или настанени в общински жилища от фонд **“резервен”**.

(2) Заемането на помещения 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 право за ново определяне на жилищната нужда.

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

1. лица, израсли в домове за отглеждане и възпитание на деца, лишени от родителска грижа ;

2. семейства с две и повече непълнолетни деца ;

3. самотни родители на непълнолетни деца ;

4. семейства, в които поне един от членовете е с призната група инвалидност – с повече от 50 % намалена трайна работоспособност ;

5. семейства, които са живели повече от една година при тежки жилищни условия ;

(4) При невъзможност да бъде определена група жилищна нужда в случаите, когато са налице хипотезите на чл. 6, ал. 1, т. 1-5, на лицата се отказва картотекиране, макар същите да отговарят на условията на чл. 5 от настоящата наредба.

(5) При отказ за картотекиране по реда на ал. 4, лицето има право да подаде нова молба за картотека само при промяна на жилищните условия.

**Чл. 7.** (1) Ежегодно се съставя картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл. 6, ал. 1.

(2) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на молба-декларация по образец, утвърден от кмета на общината, в която 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 ; вписват се данни за вида / жилищни или нежилищни /, площта и собствеността на обитаваните помещения ;

3. извършени сделки с недвижими имоти по чл. 5, ал. 1, т. 2 и т. 3 след 13.03.1991 год. ;

4. притежаваното имущество на семейството по чл. 5, ал. 1, т. 5 ;

5. общия брутен годишен доход на членовете на семейството за последната година, формирани от заплати, пенсии и социални помощи, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, приходи от земеделски земи, аренда, горски фонд и други ;

6. данни за предишни вписвания в картотеките ;

(3) Молби-декларации за картотекиране или за настаняване под наем на нуждаещи се граждани се подават от 01.01. до 31.03. на текущата година в деловодството на община Лъки, лично. В случай на физическа невъзможност, настъпила по здравословни причини, лицето подава документи чрез пълномощник, с изрично нотариално завелено пълномощно. Всяка молба-декларация следва да бъде придружена с документите, посочени в чл. 5, ал. 2 от тази наредба.

(4) Неправилно попълнените молби-декларации и тези, които не са придружени с документите, изброени в чл. 5, ал. 2, не се разглеждат от комисията, а заявителят получава покана, за да представи нужните документи в срок, при положение, че е посочен адрес за кореспонденция.

**Чл. 8.** (1) Комисията по чл. 3, ал. 1 разглежда в срок до 30 април подадените молби и декларации, взема решения за включване или невключване на гражданите в картотеката и определя степента на жилищните нужди на отделните семейства по групи и подгрупи, съгласно чл. 6 от настоящата наредба.

(2) Проектосписъкът по ал. 1 се обявява до 15 май на определеното за целта място в общината. В 14-дневен срок от обявяването му, гражданите могат да правят възражения и искания по списъка до кмета на общината.

(3) Постъпилите възражения и искания се разглеждат в 30-дневен срок от кмета на общината, който се произнася с окончателно решение. Утвърдения от него списък се изнася на определеното за целта място в общината и може да се обжалва пред Общинския съвет – гр. Лъки в 7-дневен срок от утвърждаването му. Общинският съвет се произнася по жалбите на следващото си заседание, но не по-късно от един месец след изтичане на срока за обжалване и решението му е окончателно.

(4) Комисията по чл. 3, ал. 1 установява жилищната нужда на многогодишните жилищно-спестовни вложители, по смисъла на чл. 2, ал. 1, т. 2 от ЗУПГМЖСВ.

**Чл. 9.** (1) Картотекираните граждани са длъжни при промяна на данните по чл. 7, ал. 2 и на условията по чл. 5, ал. 1 да уведомят писмено общината в едномесечен срок, чрез подаване на нова декларация, в която се отбелязват настъпилите промени.

(2) Гражданинът остава картотекиран като нуждаещ се от жилище и когато :

1. учи или следва в университет в друго населено място ;
2. работи в друго населено място, находящо се на не повече от 40 км. от гр. Лъки ;
3. е навършил пълнолетие и живее в общинско жилище заедно с родителите си, независимо дали е сам или е създал свое семейство ;

**Чл. 10.** (1) Изваждат се от картотеката :

1. придобилите имоти по чл. 5, ал. 1, т. 1 и т. 2 ;
2. гражданите, които започват индивидуално жилищно строителство или са включени в жилищно-строителни кооперации ;
3. граждани, които са картотекирани през предходната година и не са представили необходимите документи в указания срок ;
4. настанените в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл. 13
5. променилите постоянния си адрес извън община Лъки ;
6. отказалите да бъдат настанени в предложеното им жилище от общинския жилищен фонд, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл. 13 от тази наредба.

(2) Гражданите, посочили неверни данни или необявили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл. 5, ал. 1, чл. 6, ал. 1, чл. 7, ал. 2 и чл. 10, ал. 1, т. 2, 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. 3, ал. 1 от тази наредба. Решението се изпраща на заинтересованото лице чрез писмо с обратна разписка и същото може да бъде обжалвано пред кмета на Общината.

**Чл. 11.** Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в архива на общината до 5 / пет / години.

**Чл. 12.** 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. 9 и служебно от жилищната комисия по чл. 3, ал. 1 с писмен протокол.

### Глава трета

#### НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

**Чл. 13.**(1). Установяват се следните норми за жилищно задоволяване при настаняване в общински жилища :

1. на едночленно семейство -- до 20.<sup>00</sup> кв. м. жилищна площ / боксониера / ;
2. на двучленно семейство -- до 30.<sup>00</sup> кв. м. жилищна площ / едностаен апартамент / ;

3. на тричленно семейство -- до 40 кв. м. жилищна площ / двустаен апартамент / ;
4. на четиричленно семейство -- до 50 кв. м. жилищна площ / двустаен разширен или тристаен апартамент / ;

5. на семейство с 5 и повече членове -- до 60 кв. м. жилищна площ / тристаен разширен или четиристаен апартамент /

(2) Настаняването в жилища с по-малка площ от определената в т. 1 може да става по изключение, със съгласието на картотекираното семейство.

(3) За задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна жилищна площ / една стая / до 15.<sup>00</sup> кв. метра в следните случаи :

1. когато член на семейството страда от неизлечима болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърден от Министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице / при определена група инвалидност с чужда помощ / ;

2. на млади семейства ;

3. на семейство, с което са живели непрекъснато в едно домакинство през последните две или повече години и продължават да живеят пълнолетни низходящи или възходящи, които не притежават отделен жилищен или вилен имот на територията на общината ;

(4) Когато жилището надвишава нормите за жилищно задоволяване по предходните алинеи, за жилищната площ над тези норми се заплаща по-висока наемна цена в размер, определен от Общинския съвет.

**Чл.14.** (1) В едно жилище се настанява само едно семейство.

(2) По изключение, в едно жилище могат да се настаняват две или повече семейства с тяхно нотариално заверено съгласие и ако жилището е по-голямо от нормите по чл. 13 от тази наредба.

**Чл.15.** Настаняването на картотекираните граждани продължава и след приключване на календарната година -- до утвърждаване на новия списък за следващата година.

**Чл.16.**(1) Преди издаване на настанителната заповед картотекираните граждани подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 5, чл. 6, ал. 1 и чл. 7, ал. 2. Настъпилите промени, ако има такива, се вземат предвид при настаняването.

(2) В жилищата за отдаване под наем не се допуска :

1. пренаемане на същите и предоставянето им за ползване на трети лица ;

2. настаняване на граждани, ако те или членовете на семействата им са се самонастанявали в общински жилища и от момента на освобождаване на жилището не са изтекли 5 /пет/ години ;

3. настаняване на граждани, с които наемните правоотношения са били прекратени, поради неизпълнение на задълженията по договора от страна на гражданите, освен ако са изтекли повече от 5 /пет/ години от освобождаването на жилището ;

**Чл.17.** (1) Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината, по предложение на комисията по чл. 3, ал. 1. В заповедта се посочват вида и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице, броя и членовете на семейството му, срока за настаняване, наемната цена и начина на плащането й.

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

(3) Заповедта се връчва на лицето по реда на ГПК и влиза в сила от деня на фактическото предаване на жилището, което се извършва с предавателно-приемателен протокол.

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

**Чл.18.** (1) Въз основа на настанителната заповед кметът на общината или изрично упълномощено от него длъжностно лице сключва писмен договор за наем със срок на действие до 5 /пет/ години, след неговото подписване.

(2) При изтичане на срока за настаняване, наемното правоотношение може да бъде продължено след решение на Общинския съвет, ако наемателя отговаря на условията за настаняване

под наем в общинско жилище. Общият срок на договора за наем не може да бъде по-дълъг от 10 /десет/ години.

**Чл.19.**(1) Гражданите настанени под наем в общински жилища представят ежегодно в срок от 01.01. до 31.03. декларации за обстоятелствата по чл. 5 от настоящата наредба, както и документи за платен наем, вода и електро-енергия. При липса на документи за платен наем, вода и електро-енергия се представят служебни бележки / удостоверения / за липса на задължения.

(2) При промяна на жилищната нужда, определена съгласно нормите за жилищно задоволяване по чл. 13, на настаненото семейство може да бъде предоставено под наем друго жилище, съобразно наличния жилищен фонд.

(3) Когато има промяна на броя на членовете на семейството в едномесечен, а в случай на смърт -- в тримесечен срок, наемателите на общинско жилище са длъжни да представят декларация за обстоятелствата по чл. 7, ал. 2 от тази наредба.

(4) В случай, че наемателите не направят искане в посочените срокове в предходната алинея, органът по настаняване издава служебно настанителна заповед за жилище, отговарящо на нормите за настаняване. Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта наемателите не заемат определеното им ново жилище, заповедта се отменя, а наемното правоотношение за заеманото до момента общинско жилище се прекратява.

(5) Наемателите на общински жилища, предназначени за отдаване под наем, могат да предложат замяна по тяхна инициатива. Замяната се осъществява със заповед на кмета на общината, въз основа на подадена нотариално заверена молба, подписана от заинтересованите страни, след положително решение на комисията по чл. 3, ал. 1 от настоящата наредба.

(6) Не се допуска принудително изпълнение на заповед за замяна на общински жилища.

(7) Починалият титуляр на настанителната заповед може да бъде заменен по право като наемател от преживелия съпруг / съпруга /.

(8) Децата на титуляра имат право да го заместват в настанителната заповед до изтичане на срока на договора за наем, при наличие на следните условия :

1. при смърт на титуляра, който не може да бъде заменен от преживелия съпруг ;

2. да са живели непрекъснато в жилището не по-малко от последните 3 години от датата на настаняване на семейството на титуляра ;

3. да са подали молба за картотекиране като крайнонуждаещи се в тримесечен срок от събитието по т. 1 ;

4. след подаване на молбата по т. 3 да имат определена степен / група / на жилищната нужда

5. да отговарят на изискванията на чл. 5 от настоящата наредба.

(9) Подадената молба за картотека по предходната алинея, дава право на лицето по ал. 8 да земе жилището до произнасяне на комисията по чл. 3 от настоящата наредба.

(10) След картотекирането му, лицето по ал. 8 се настанява със заповед на кмета на общината, в същото жилище, в което е живяло до този момент.

**Чл. 20.** (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради следните причини :

1. неплащане на наемната цена или консумативните разноски / ел. енергия, вода, телефон и други подобни / за повече от 6 / шест / месеца ;

2. извършване на ново строителство от страна на общината, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения ;

3. нарушаване на добрите нрави или неизпълнение на взетите решения на Общото събрание на етажната собственост в блока ;

4. неполагане на грижата на добър стопанин при ползване на жилището ;

5. прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица ;

6. изтичане срока за настаняване ;

7. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище ;

8. използване на жилището не по предназначение ;

9. неползване на жилището от настаненото лице за повече от три месеца по неизвестни причини и до шест месеца -- по обективни причини.

(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 прекратяване на наемното правоотношение на основание ал. 1, т. 2 към заповедта по ал. 2 се прилага настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване.

(4) Заповедта по ал. 2 може да се обжалва пред Административен съд по реда на Административно-процесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпорежи друго.

(5) При смърт на самотен наемател, наемното правоотношение се прекратява без да бъде издавана заповед на кмета на общината. Жилището се освобождава с предавателно-приемателен протокол от близки на наемателя, не по-късно от 30 / тридесет / дни след настъпване на събитието и не поражда права за ползване от други лица, свързани с покойния по някакъв начин.

(6) При прекратяване на наемното правоотношение за общинско жилище, движимите вещи, които се намират в жилището и не са общинска собственост, се описват в протокол-опис и се изнасят от там - за съхранение в един от складовете на ОБА - гр.Лъки. В 3 / три / месечен срок от деня на изнасянето им, движимите вещи могат да бъдат получени от наемателя или негови близки / роднини /, след подписване на протокол за получените вещи и след заплащане на такса за съхранение на имуществото, определена от Общинския съвет. След изтичане на този срок, Общината не носи отговорност за състоянието на непотърсените вещи.

**Чл. 21.** Запазват се наемните правоотношения с лицата, които :

1. заемат изборна длъжност в органите на държавна власт или в органите на местно самоуправление в друго населено място ;

2. са осъдени да изтърпят наказание “лишаване от свобода” ;

**Чл. 22.** (1). Наемната цена за 1 / един / кв. метър полезна площ на жилищата, собственост на Община ЛЪКИ, област Пловдивска се определя по ТАРИФА, приета от Общинския съвет – гр. Лъки, съгласно Приложение № 1, което е неразделна част от настоящата наредба.

(2) Ежегодно до 30.04., Общински съвет – гр. Лъки, по предложение на кмета на общината, определя основната наемна цена за един квадратен метър полезна площ на общинските жилища.

(3) При промяна на основната наемна цена, се преизчисляват месечните наемни цени на общинските жилища и се сключват анекси към основните договори за наем с дата първо число на месеца, следващ решението на Общинския съвет.

(4) Парични задължения от наеми, възникнали поради наличие на остри социални или здравословни проблеми в семейството на наемателя, могат да бъдат разсрочвани по предложение на комисията по чл. 3 от тази наредба.

**Чл. 23.** (1) Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 5, ал. 1 и чл. 6, ал. 1 могат да се отдават под наем чрез публичен търг по ред, определен от Общинския съвет, при първоначална тръжна цена не по-ниска от тази, определена по реда на Приложение № 1.

(2) Въз основа на резултатите от търга, кметът на общината или изрично упълномощено от него длъжностно лице, сключва договор за наем, чийто срок не може да бъде по-дълъг от 5 / пет / години.

(3) Срокът по ал. 2 не може да бъде удължаван.

## Глава четвърта

### НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

**Чл. 24.**(1) Във ведомствените жилища се настаняват временно – до прекратяване на трудовото или служебното им правоотношение щатни служители на общинската администрация, които имат не по-малко от две години трудов и/или служебен стаж в Об А, когато те и членовете на семейството им не притежават друг жилищен или вилен имот на територията на общината, годен за постоянно обитаване. Броят, видът и местонахождението на ведомствените жилища се определя по реда на чл. 4, ал. 2 от настоящата наредба.

(2) Служителите, настанени под наем във ведомствени жилища, както и членовете на техните семейства, представят ежегодно до 31.03. на текущата година, декларации за обстоятелствата по чл. 24 от настоящата наредба.

(3) При условията на ал. 1 във ведомствените жилища могат да бъдат настанявани и специалисти – граждани на други държави, работещи по международни програми, спогодби и проекти, по които общината е страна.

**Чл. 25.(1)** Със заповед на кмета на общината се назначава комисия по настаняването във ведомствените жилища в състав : секретар на Об А и членове – служители в общинската администрация и общински съветници.

(2) Комисията има за задача да изготвя и прави мотивирани предложения за настаняване пред кмета на общината, след преценка на условията по предходния член.

**Чл. 26.** Настаняването във ведомствени жилища се извършва със заповед на кмета на общината, въз основа на която се сключва договор за наем от кмета на общината или изрично упълномощено от него длъжностно лице от Об А.

**Чл. 27.** Наемната цена за ведомствените жилища се определя по реда на чл.22 от тази наредба.

**Чл. 28.** Наемните правоотношения с наемателите на ведомствени жилища се прекратяват по реда на чл. 20 от настоящата наредба.

### **Глава пета** **НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА**

**Чл. 29. (1)** В резервните жилища се настаняват за срок не по-дълъг от три години лица :

1. жилищата на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или други изключителни обстоятелства ;

2. в чийто семейства са налице остри социални или здравословни проблеми ;

(2) Гражданите по ал. 1 трябва да отговарят на условията на чл. 5, ал. 1, т. 1, т. 2 и т. 6, като при разглеждане на молбите за настаняване се дава предимство на :

1. лица, израсли в домове за отглеждане и възпитание на деца, лишени от родителска грижа ;

2. самотни родители на непълнолетни деца ;

3. семейства, в които поне един от членовете е с призната повече от 50 % намалена трайна работоспособност.

(3) С решение на Об С – гр. Лъки в резервни жилища могат да се настаняват и кметове, зам.-кметове и кметски заместници, които нямат жилище в съответното населено място -- за времето, през което заемат съответната длъжност.

(4) Лицата по ал. 1, 2 и 3 подават писмена молба за настаняване до кмета на общината, към която прилагат декларация за семейно, имотно и материално състояние.

(5) Настаняването в резервни жилища се извършва със заповед на кмета на общината, по предложение на комисията по чл. 3, ал. 1, въз основа на която се сключва договор за наем от кмета на общината или изрично упълномощено от него длъжностно лице.

(6) След изтичане на срока по ал. 1, по преценка на органа по настаняване и след взето решение на Общинския съвет, наемното правоотношение може да бъде продължено за срок не по-дълъг от две години.

(7) По изключение, при настаняване в общински резервни жилища могат да не се спазват нормите за жилищно задоволяване, определени с чл. 13 от настоящата наредба.

(8) Не се допуска настаняване в общински резервни жилища на лица, чиито собствени жилища са станали негодни за използване поради естествено износване, застрашени са от самосрутване, вредни са в санитарно-хигиенно отношение и поради това, че не могат да се поправят или заздравят, или подлежат на премахване по реда на Закона за устройство на територията.

(9) Лицата, настанени в резервните жилища, запазват правата си на картотекирани в ежегодните списъци на крайнонуждаещите се граждани, ако отговарят на изискванията по чл. 5 от тази наредба.

**Чл. 30. (1)** Наемната цена на резервните жилища се определя по реда на чл. 22.

(2) Наемните правоотношения с наемателите на резервни жилища се прекратяват по реда на чл. 20 от настоящата наредба.

### **Глава шеста** **ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА КОНТРОЛ ВЪРХУ ПОЛЗВАНЕТО НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА**



**Чл. 31.**(1) Ежегодно в срок до 31 декември комисия, назначена със заповед на кмета на общината извършва проверка на състоянието и за ползването на общинския жилищен фонд, който е отдаден под наем.

(2) При извършването на проверката комисията съставя констативни протоколи, които отразяват състоянието на всяко жилище, както и обстоятелствата, свързани с неговото ползване – има ли нанесени щети върху предоставеното имущество, направени ли са подобрения в имота, ползва ли се жилището от лицата, на които е предоставено и други от този род.

(3) Комисията по ал. 1 прави мотивирано предложение до кмета на общината за прекратяване на наемното правоотношение, когато вследствие на проверката се установи, че общинското жилище :

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

(4) Заповедта за прекратяване на договора за наем се връчва по реда на АПК на неизрядните наематели и им се предоставя 14-дневен срок за освобождаване на жилището.

(5) Ако наемателите не освободят жилището в указания срок, общинския имот се освобождава по административен ред, съгласно чл. 65, ал. 1 и 3 от Закона за общинската собственост.

(6) Когато наемател не обитава общинско жилище за срок по-дълъг от един месец и това се установи от комисията по чл. 31, ал. 1, същото подлежи на освобождаване по административен ред.

(7) Когато наемателите на общинско жилище са извън страната и това се установи с документ от компетентен орган, както и когато наемателите са напуснали територията на общината и не могат да бъдат издирени, което води до невъзможност да бъде връчена заповедта за освобождаване на имота, същата се залепва на вратата на общинското жилище и се обявява на определеното за целта информационно табло пред сградата на Общинската администрация.

(8) За обявяването на административния акт по реда на ал. 7 се съставя констативен протокол, който се подписва от поне двама служители на Общинската администрация.

(9) Спешните и неотложни ремонти, възникнали аварийно в общинските жилища, се установяват от комисията по ал. 1 и един екземпляр от констативния протокол се предоставя на дирекция “Специализирана администрация” – за организиране извършването на строително-ремонтни работи.

## **Глава седма**

### **УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРОДАЖБА И ЗАМЯНА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА**

**Чл. 32.** (1) Жилищата, предназначени за продажба, могат да бъдат продавани на лица, настанени в тях по административен ред и отговарящи на следните условия :

1. настанени под наем лица с доказани жилищни нужди, съгласно нормите на чл. 13, ако са изтекли най-малко три години от датата на настаняването им и не е открита процедура за прекратяване на наемното правоотношение ;

2. наематели на общински жилища, включени в списъка по чл. 7 от ППЗУПГМЖСВ и други правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове, без да отговарят на условието на т. 1 ;

3. служители, настанени във ведомствени жилища, които имат след настаняването им не по-малко от пет години трудов стаж без прекъсване в общинската администрация и / или звената на общинска бюджетна издръжка, които отговарят на глава втора от тази наредба ;

(2) Въз основа на подадените молби от кандидатите за закупуване на общински жилища, комисията по чл. 3, ал. 1 подготвя списъка по чл. 4, ал. 2, т. 2 на жилищата, които ще се продават. Списъкът се разглежда и приема от Общинския съвет, въз основа на докладна записка, изготвена от кмета на общината.

(3) Резервните общински жилища не могат да се продават.

**Чл. 33.**(1) Продажбата на общински жилища на лицата по чл. 32, ал. 1, т. 1, т. 2 и т. 3 става след решение на Общинския съвет без провеждането на търг или конкурс.

(2) Цената на общинските жилища по ал. 1 се определят като ПАЗАРНИ ОЦЕНКИ от независим лицензиран оценител, като изготвените оценки се внасят за одобряване от Об С.

(3) Продажбата на общинските жилища не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка за имота за съответната календарна година.

**Чл. 34.**(1) Въз основа на решението на Общинския съвет кметът на общината издава заповед, в която се посочват : видът и административния адрес на жилището, купувачът, цената, срокът за извършване на основното плащане, както и другите дължими данъци и такси от приобретателя.

(2) Заповедта се връчва на купувача срещу подпис или с писмо, с обратна разписка.

(3) Плащанията по ал. 1 се извършват в тримесечен срок от връчването на заповедта. В случай, че купувачът не спази указанията в ал. 1 срок, производството се прекратява автоматично.

(4) След като купувачът извърши плащането на цената и на другите дължими суми в срока, посочен в заповедта по ал. 3, дирекция “Спициализирана администрация” при Об А изготвя проект на договор за продажба в четири екземпляра.

(5) Договорът се подписва от кмета на общината и от купувача. Продажбата се счита за извършена от датата на плащане на жилищния имот, като в договора се посочват датите на внасяне на дължимите суми по сметките на община Лъки.

(6) Договорът за продажба се вписва от купувача в Службата по вписвания при А Р С, която е част от Агенцията по вписвания. Един екземпляр от вписания договор за продажба се представя на гл. спец. “Общинска собственост, концесии и приватизация” при Об А - Лъки за отписване на жилищния имот от актовете книги за общинска собственост.

**Чл. 35.**(1) Замяната на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти – собственост на държавата, на физически или юридически лица се извършва след решение на Общинския съвет, при условията и реда на чл. 40 от Закона за общинската собственост.

(2) Въз основа на решението на Общинския съвет, кметът на общината издава заповед за замяна и сключва писмен договор. Договорът за замяна също подлежи на вписване, съгласно чл. 34, ал. 6 от настоящата наредба.

(3) 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 на чл. 43 и 45 от Закона за общинската собственост или ако върху имота, придобит в резултат на замяната, ще се изградят общински жилища.

## Глава осма

### ОПАЗВАНЕ И ЗАЩИТА НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

**Чл. 36.**(1) Изземването на общинските жилища, които се владеят или държат без правно основание, не се използват по предназначение или необходимостта от тях е отпаднала, се извършва със заповед на кмета на общината, по реда на чл.65, ал.1 от Закона за общинската собственост.

(2) Заповедта по ал. 1 се издава въз основа на изготвен констативен акт или протокол, в който трябва да бъдат посочени данни за : собствеността, физическото или юридическо лице, което владее или държи имота, основанието за изземване на жилището. Заповедта се връчва по реда на Административно-процесуалния кодекс.

(3) Заповедта по ал. 1 се изпълнява в присъствието на лицето, което владее или държи общинското жилище без основание или в негово отсъствие, когато заповедта е обявена публично в случаите, когато лицето не може да бъде намерено. За изпълнителните действия или за действията на комисията се съставя протокол за изземване на общинското жилище, опис на наличните вещи и състоянието на иззетия имот.

(4) Имуществото / движимите вещи / по предходната алинея се съхраняват в общински складове на отговорно пазене, за срок, не по-дълъг от три месеца, за което време лицето

дължи заплащане на такса, включваща транспортни разходи и наем за съхраняване, определена в тарифа, приета от Общинския съвет. След изтичане на тримесечния срок, Община ЛЪКИ не носи отговорност за състоянието на непотърсените движими вещи.

(5) Заповедта по ал. 1 се изпълнява със съдействието на органите на полицията. Същата подлежи на обжалване по реда на АПК, като обжалването не спира изпълнението ѝ, освен ако съдът разпореди друго.

## **Глава девета** **АДМИНИСТРАТИВНО-НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл. 37.** За нарушения по тази наредба се прилагат предвидените парични санкции в ЗОС или Наредбата за РПУРОДНИ, приета с решение на Об С – гр. Лъки.

**Чл. 38.**(1) Актовете за установяване на нарушенията се съставят от длъжностни лица от Об А – гр. Лъки, определени със заповед на кмета на общината.

(2) Наказателните постановления се издават от кмета на общината или оправомощен от него заместник-кмет.

(3) Установяването на нарушенията, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления се извършва по реда на Закона за административните нарушения и наказания.

### ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

**§ 1.** “Семейство” са съпрузите, сключили граждански брак и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.

**§ 2.** “Млади семейства” по смисъла на глава втора са семействата, в които двамата съпрузи не са навършили 30 години към датата на решението на комисията по чл. 3, ал. 1 от настоящата наредба.

**§ 3.** “Самотни родители на непълнолетни деца” по смисъла на глава втора са родители, които поради вдовство, развод или несклучване на брак, се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

**§ 4.** “Домакинство” са съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящи и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братята и сестрите, които не са встъпили в брак.

**§ 5.** “Жилищна площ” по смисъла на глава втора е сборът от площите на помещенията в жилището с основно предназначение -- дневни, спални, детски стаи и столови / без кухни-столови /, измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи.

**§ 6.** “Нежилищни помещения” са непреустроените по законоустановения ред в жилища : мази, / изби /, сутерени, тавани, пристройки и други второстепенни или временни постройки или стаи.

**§ 7.** “Грижа на добър стопанин” е грижата, която би положил наемател при ползването на собствен недвижим имот.

**§ 8.** “Годни за постоянно обитаване” са жилищни, вилни имоти и сезонни постройки, за които няма влязла в сила заповед, при условията и по реда на чл. 195 от Закона за устройство на територията или експертна оценка на лицензиран оценител.

### ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ :

**§ 9.** Тази наредба отменя Наредбата за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, за настаняване под наем и продажба на общински жилища / НУРУЖНГННПОЖ /, приета с решение № 176 / 25.08.2005 год. на Общински съвет – гр. Лъки.

**§ 10.** (1). Тази наредба се приема, на основание **чл. 45”а”, ал. 1** от ЗОС, с решение № 169, взето с протокол № 23 от 26.02.2009 год. **и влиза в сила от 01.03.2009 год.**

(2) Всички клаузи и въпроси, които не могат да бъдат уредени с тази наредба, се решават от Общински съвет – гр. Лъки, по предложение на кмета на общината.

(3) Изпълнението на наредбата се възлага на кмета на общината.

## ТАРИФА

### ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНАТА ЦЕНА ЗА ЕДИН КВ. МЕТЪР ПОЛЕЗНА ПЛОЩ НА ЖИЛИЩАТА, СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ЛЪКИ

1. Основната наемна цена се определя за един кв. метър полезна площ за жилищата на територията на Община ЛЪКИ, съобразно зоната, в която попадат, както следва :

Райониране на град ЛЪКИ	I-ва зона	II-ра зона
Наемна цена в лева за един кв. метър полезна площ на жилищата	<b>0. 90 лв.</b>	<b>0. 70 лв.</b>

2. Посоченият размер на наема в т. 1 е стойността на сделката и върху него не се начислява ДДС, съгласно чл. 33, ал. 1 и чл. 35, ал. 1 от Закона за данък върху добавената стойност.

3. Наематели на общински жилища заплащат **70 %** от основната наемна цена, но не по-малко от 0. 50 лв. / кв. метър, в следните случаи :

- самотни родители на непълнолетни деца ;
- член на семейството е с определена повече от **50 %** намалена работоспособност ;
- лица, израсли в домове за отглеждане и възпитание на деца, лишени от родителска грижа ;
- навършилите 70 години лица, живеещи сами в жилището.

4. Семейства, в които се отглеждат три и повече непълнолетни деца, заплащат **60 %** от основната наемна цена, но не по-малко от 0. 45 лв. / кв. м.

5. Когато наетата площ от едно семейство е над нормите за жилищно задоволяване по чл. 13, разликата за всеки кв. метър над тази норма се заплаща в двоен размер по установената наемна цена за един кв. метър полезна площ.

6. Наематели на общински жилища, които не отговарят на условията за настаняване, определени в чл. 5, до момента на освобождаване на наеманото от тях жилище заплащат наемна цена в троен размер по установената цена за един квадратен метър полезна площ.

7. Наематели на общински жилища, за които се установи, че са подали документи за семейно и имотно състояние с невярно съдържание, заплащат наемна цена в троен размер по установената наемна цена за един кв. метър полезна площ, до момента на освобождаване на жилището.

8. При промяна на настоящата тарифа с решение на Общинския съвет, наемната цена за общинските жилища за месеца на решението се актуализира автоматично.

9. Настоящата тарифа влиза в сила от датата на приемане на Наредбата по чл. 45''а'', ал. 1 от Закона за общинската собственост.