

Н А Р Е Д Б А

ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА



гр. Банско
28.05.2020 г.

Н А Р Е Д Б А

ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Г Л А В А I

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1. С тази наредба се уреждат условията и редът за установяване на жилищни нужди на граждани и за настаняване под наем в жилища за отдаване под наем, ведомствени и резервни жилища на община Банско, както и условията и редът за продажбата им.

Чл.2. (1) По своето предназначение общинските жилища са:

1. за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. за продажба, замяна или обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;
3. ведомствени;
4. резервни.

(2) Жилищата по ал.1 се определят от Общинския съвет по предложение на кмета на общината и могат да се променят съобразно потребностите в общината.

(3) Не се допуска пренаемане на общински жилища.

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

(5) Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл.6 ал.1, могат да се отдават под наем чрез търг по реда на Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Банско, при първоначална тръжна цена не по-ниска от определената в Решение на Общински съвет–Банско за минимални месечни наемни цени на жилищните и нежилищни имоти. Въз основа на резултатите от търга кметът на общината или изрично упълномощено от него лице сключва договор за наем, чийто срок не може да бъде по-дълъг от три години.

Чл.3. Кметът на Община Банско чрез отдел „Общинска собственост” организира, ръководи и контролира управлението на общински жилищата, предназначени за отдаване под наем, продажба, на резервните и ведомствените жилища на Община Банско.

Чл.4. (1) По реда на тази наредба се извършва настаняване в жилища, предназначени за отдаване под наем, в резервни и ведомствени общински жилища.

(2) При извършване на услугите, предвидени в тази наредба, които изискват предоставяне на документи, издавани от администрацията на Община Банско, необходимата информация или документите за услугата се осигуряват по служебен път, освен ако в закон или подзаконов нормативен акт е предвидено друго.

ГЛАВА II

НАСТАНЯВАНЕ В ЖИЛИЩА ОТ ОБЩИНСКИЯ ФОНД

РАЗДЕЛ I. ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ОТ ФОНД „ПОД НАЕМ“

Чл.5. (1) Жилищата за отдаване под наем са определените с решение на Общинския съвет.

(2) Не се допуска настаняване под наем в свободни общински жилища, определени от Общинския съвет за продажба.

Чл.6. (1) В жилища за отдаване под наем се настаняват за срок не по-дълъг от 10 години (общо, с всички договори и анекси от датата на подписване на първоначалния договор за наем с лицето):

1. лица с жилищни нужди, установени по реда на тази глава;
2. наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция;
3. лица, жилищата на които са възстановени на бившите им собственици по реда на чл.7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти.

(2) По изключение, с решение на Общинския съвет, в жилища от фонд “Под наем” могат да бъдат настанявани спортни, културни, научни и други изявени деятели и личности на община Банско, когато те и членовете на семейството им не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти на територията на общината, освен когато същите са освидетелствани със заповед по реда на чл.195 от ЗУТ.

(3) По изключение, с решение на Общински съвет, в жилища от фонд „Под наем” могат да бъдат настанявани и семейства/домакинства, в които има непълнолетни деца – три или повече близнака, когато членовете на семейството/домакинството отговарят на условията по чл.7 ал.1.

Чл.7. (1) Право да кандидатстват и да бъдат настанени в общински жилища от фонд „Под наем” по чл.6 ал.1 имат нуждаещи се от жилище граждани и техните семейства/домакинства, на които поне един член от семейството/домакинството е български гражданин и когато всички отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, освен когато същите са освидетелствани със заповед по реда на чл.195 от ЗУТ;
2. не са носители на право на строеж, включени в индивидуално или групово жилищно строителство, или член-кооператори в жилищностроителна кооперация;
3. не притежават жилищен или урегулиран поземлен имот в рамките на общината;
4. не притежават нежилищни имоти, предназначени за търговска или стопанска дейност, или идеални части от такива имоти (фабрики, работилници, магазини, ателиета, складове и др.);
5. не са носители на право на ползване върху жилищен или вилен имот по т.1 или реално обособена част от такъв имот, както и да не са извършвали отказ от учреденото, отстъпено или запазено в тяхна полза право на ползване не по-малко от

5 години преди датата на депозиране на заявление за настаняване в общинско жилище;

6. не са прехвърляли имоти по т.1, т.2, т.3 и т.4 на други лица не по-малко от 10 години преди датата на депозиране на заявление за настаняване в общинско жилище, с изключение на прекратяване на съсобственост, или дарение в полза на държавата или общината;

7. чийто среден брутен доход на член от кандидатстващото семейство/домакинство не надвишава повече от 1,75 минимални работни заплати, с изключение на brutния доход на едночленно семейство, който не трябва да надвишава 2 (две) минимални работни заплати;

8. поне един член от семейството/домакинството е български гражданин и има постоянен или настоящ адрес на територията на община Банско, като към момента на картотекиране адресната регистрация в общ. Банско е без прекъсване за последните 5 години, с изключение на случаите когато лицата са учащи и/или командировани в други населени места;

9. наемното правоотношение за общинско жилище, в което са били настанени като общински наематели, не е прекратявано по чл.46 ал.1 т.1, 3 и 4 от Закона за общинската собственост.

Чл.8. Обстоятелствата по чл.7 ал.1, т.1-8 се установяват със саморъчно подписана декларация на гражданите, към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи всяко едно от декларираните обстоятелства, а по т. 9 - от комисията по чл.12 ал.1 от настоящата наредба.

Чл. 9. (1) Лицата и семейства/домакинства, които отговарят на условията по чл.7, се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. незаемащи жилищна площ и ползващи не по-малко от година за жилища нежилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и други;

2. живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, временно настанените от общината в резервни жилища;

3. семейства/домакинства, живеещи въз основа на свободно договаряне;

4. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл.19.

(2) При подреждане в една и съща група се дава предимство на:

1. самотни родители на непълнолетни деца - 7 точки;

2. семейства с повече от две деца - 7 точки;

3. семейства с две деца - 5 точки;

4. лица с трайно намалена работоспособност над 90% - 5 точки;

5. семейства с едно дете - 3 точки;

6. картотекирани по-дълго време, за всяка година на картотекиране по 1 точка;

7. при покриване на повече от един критерий - точките се сумират;

8. при равен брой точки, предимство се дава на по-продължителната по време картотека.

(3) Заемането на помещенията по ал.1 т.1, т.2 и т.4 е основание за еднократно установяване и степенуване на жилищната нужда на обитателите. Повторното им обитаване от други лица не поражда права за ново определяне на жилищната нужда.

(4) При отказ за картотекиране по реда на ал.3 лицето има право да подаде ново заявление за картотекиране само при промяна на жилищните условия.

(5) При картотекиране на семейства/домакинства, заемащи недостатъчна жилищна площ, на същите се отказва картотекиране в случаите, когато родителите на картотекиращите се семейства притежават повече от един жилищен имот.

Чл. 10. (1) В община Банско се съставят и поддържат картотеки на нуждаещите се от жилища лица и семейства/домакинства, които отговарят на условията по чл.7.

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

1. броя, трите имена, възрастта, семейното положение и продължителността на адресната регистрация на членовете на семейството;

2. имотно състояние по чл.7 ал.1 т.1-6;

3. извършвани сделки с недвижими имоти;

4. материално положение по чл.7 ал.1 т.7 (общ годишен доход на членовете на семейството за предходната година, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, земеделски земи под аренда и др.);

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

6. данни за родителите на картотекираните – трите имена, имотно състояние, месторождение, местоживеене и настояща адресна регистрация;

7. данни за предишни картотеки.

Чл.11. (1) Заявления, отнасящи се до жилищни проблеми на граждани и техните семейства/домакинства, както и саморъчно подписани декларации по чл.10 ал.2 се подават до кмета на Община Банско.

(2) Декларацията се подава лично от заявителя или от пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно на фронт-офиса на Община Банско.

(3) Общинската администрация не може да откаже приемане на заявления и декларации, отнасящи се до жилищни проблеми на граждани и техните семейства/домакинства.

(4) Към молбата по ал.1 се прилагат следните документи за лицето и членовете на неговото семейство/ домакинство: удостоверения от Адресна служба на СДВР, удостоверения от Службата по вписванията за извършени сделки с имоти на територията на Община Банско, а при необходимост и от други населени места, удостоверения от Данъчна служба за деклариран имот, служебни бележки за годишните доходи от трудово или служебно правоотношение за предходната година, а при наличие на други доходи - копия от подадените данъчни декларации, копия от договори за наем, когато лицето и членовете на неговото семейство/домакинство живеят на свободно договаряне и копие от решение на ТЕЛК, ако има такова.

(5) Декларацията по ал.2 се подписва от всички пълнолетни членове на семейството/домакинството лично пред служител на районната администрация или пред нотариус.

Чл.12.(1) Кметът назначава комисия за картотекиране и за разглеждане на заявления, отнасящи се до жилищни проблеми на граждани и техните семейства/домакинства, в които се включват служители от общинската администрация (технически специалисти, юристи и др.) и общински съветници.

(2) Комисията по ал.1 комплектова и разглежда в едномесечен срок подадените заявления и декларации и предлага писмени мотивирани становища по разглежданите преписки по всеки един конкретен случай.

(3) Решенията на комисията по ал.1 се оформят в протокол, който се утвърждава от кмета на община Банско.

(4) Утвърдените от кмета на община Банско решения на комисията по чл.12 ал.1 подлежат на обжалване по реда на АПК.

Чл.13. (1) Гражданите подали заявления и декларации по образец и картотекирани по реда на тази наредба, са длъжни от 1 до 30 ноември на всяка календарна година да подават нова декларация по съответния образец.

(2) При промяна през текущата година на декларираните данни и обстоятелства в съответните декларации по образец гражданите и техните семейства/домакинства подали заявления и декларации и картотекирани по реда на тази наредба, са длъжни в едномесечен срок от настъпване на новите обстоятелства да уведомят писмено отдел „Общинска собственост“.

Чл.14. При неизпълнение на задълженията по чл.13 ал.1 и ал.2, се счита, че жилищната нужда на лицата е отпаднала, картотеката и комплектованите преписки, във връзка с подадените заявления се архивират.

Чл.15. Изваждат се от картотеката лицата, неотговарящи на условията по чл.7 от настоящата наредба, и настанените в общинско жилище. Изваждането от картотеката става въз основа на решение на комисията по чл.12 ал.1.

Чл.16. Списъкът на картотекираните граждани се актуализира всяка година при положение, че същите са изпълнили задължението си по чл.13.

Чл.17. (1) Въз основа на определените към 31 декември на предходната година жилища, които ще се разпределят през годината, комисията по чл.12 ал.1 изготвят проект за годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

(2) Въз основа на събраните и окомплектовани заявления, комисията по чл.12 ал.1 обобщава и изготвя проекта за единен годишен списък за община Банско на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

(3) Проектосписъкът се обявява до 31 януари на следващата година, като за изготвянето му се публикува съобщение, което се обявява на определеното за целта място в община Банско, както и на интернет страницата на общината.

(4) В 14-дневен срок от публикуване на съобщението, гражданите могат да правят възражения и искания по проектосписъка. Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от комисията по чл.12 ал.1 и след произнасяне по тях се изготвя окончателен единен годишен списък, който се утвърждава от кмета на общината. Публикува се съобщение за утвърдения окончателен списък, което се обявява на определеното за целта място в община Банско, както и на интернет страницата на общината.

Чл.18. (1) Настаняването на гражданите и техните семейства/домакинства в общинско жилище се извършва по поредността на утвърдения списък по чл.17 ал.2 и съгласно нормите на чл.19.

(2) Настаняването на гражданите по списъка по чл.17 ал.2 продължава и след приключване на календарната година, до утвърждаването на нов списък за следващата година.

(3) Гражданите, включени в списъка от предходната година, непоканени и неполучили жилище се включват в началото на списъка през текущата година, при спазване на установената поредност, но само при положение, че същите са изпълнили изискванията по чл.13 и отговарят на условията по чл.7.

(4) Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината.

(5) В заповедта за настаняване се посочват: трите имена и ЕГН на настаненото лице, броят, трите имена и ЕГН на членовете на семейството/домакинството, вида, местонахождението и границите на жилището, срока за настаняване и начина за определяне на наемната цена.

(6) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем между кмета на община Банско и настаненото лице, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, срока, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти) и др. условия по наемното правоотношение.

(7) Гражданите, настанени под наем в жилища за отдаване под наем, представят ежегодно до 30 ноември на текущата година, саморъчно подписани декларации за обстоятелствата по чл.7 от наредбата. Декларациите се представят лично или чрез пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно в отдел "Общинска собственост". Неизпълнението на това задължение води до започване на процедура за прекратяване на договора за наем.

(8) Гражданите, включени в списъка от предходната година, поканени за предложение и избор на общинско жилище за настаняване под наем, неявили се за избор, след надлежна покана, както и явили се и неосъществили такъв (депозирани на писмен или устен отказ), не се включват в началото на списъка през текущата година и картотеките им се архивират.

Чл.19. (1) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

1. на едночленно семейство – до 25 кв.м жилищна площ;
2. на двучленно семейство/домакинство – до 40 кв.м жилищна площ;
3. на тричленно и четиричленно семейство/домакинство – до 55 кв.м жилищна площ;
4. на семейство/домакинство с 5 и повече членове – до 15 кв.м жилищна площ в повече за следващите членове;

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

(3) Допустимо е надхвърляне на нормите за жилищно задоволяване до 5 кв.м жилищна площ, като за същите се заплаща по-висока наемна цена.

(4) Надхвърлянето на нормите по ал.3 следва да се отчита само при настаняване в общинско жилище под наем с оглед заплащането на пазарна наемна цена, но не и при определяне на група жилищна нужда при картотекиране.

Чл.20.(1) В едно жилище се настанява само едно семейство/домакинство.

(2) Две или повече семейства/домакинства могат да се настаняват в едно жилище само с изрично писмено съгласие.

(3) Служебна настанителна заповед за пренастаняване в друго общинско жилище се издава:

1. в случай на смърт – в 3-месечен срок наемателите подават молба за настаняване в друго жилище, съобразно нормите по чл.19;

2. на лица, настанени в жилища, попадащи в хипотезата на чл.52 от настоящата наредба;

3. при належаща общинска нужда;

4. при специфични жилищни нужди.

(4) В случай, че наемателите не направят искане в посочените срокове, органът по настаняване издава служебно настанителна заповед за жилище, отговарящо на нормите за настаняване.

(5) В случай, че наемателите направят искане за настаняване в друго общинско жилище, след вземане на решението за настаняване от комисията, преписките на семействата/домакинствата, поканени за предложение и избор на общинско жилище за настаняване под наем, неявили се за избор, след надлежна покана, както и явили се и неосъществили такъв (депозирани на писмен или устен отказ), се прекратяват.

Чл.21. Преди издаване на настанителната заповед гражданите подават нова декларация за обстоятелствата по чл.7. Настаняване се извършва само при положение, че всички членове на семейството/домакинството отговарят на чл.7.

Чл.22. Настанителната заповед има действие за всички членове на семейството и/или домакинството на настанения.

Чл.23. Заповедта се връчва по реда на АПК и има действие от датата на фактическото предаване на жилището. В съобщението се насрочва дата на фактическото предаване.

Чл.24. (1) Влезлите в сила заповеди се изпълняват от кмета на Община Банско. Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта наемателите не заемат посоченото жилище, органът, издал заповедта, я отменя, като картотеката на лицето се архивира.

(2) След изтичане на 10-годишния срок по чл.6 ал.1 и в случай, че наемното правоотношение не е прекратено на друго основание и лицата отговарят на изискванията за настаняване в общинско жилище, се издава нова настанителна заповед за срок, не по-дълъг от 10 години.

РАЗДЕЛ II. ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ОТ ФОНД „РЕЗЕРВЕН“

Чл.25. В резервните жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от 2 (две) години следните лица:

1. жилищата на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване, когато същите се намират на територията на община Банско;

2. в семействата на които са налице остри социални и здравословни проблеми;

3. младежи в неравностойно положение, които са били настанени в социални домове на територията на Община Банско, но основанията им за пребиваване в дома са отпаднали.

Чл.26. (1) Право да кандидатстват за настаняване в жилища от фонд “Резервен”, имат граждани и техните семейства/домакинства, на които поне един член

от семейството/домакинството е български гражданин, по отношение на които, освен посочените в чл.25 ал.1 предпоставки, са налице и следните обстоятелства:

1. не притежават друго жилище, вила или реално обособена част от такива имоти;

2. не са носители на ограничено вещно право на ползване върху жилищен или вилен имот по т.1, или реално обособена част от такива имоти, след откриване на предпоставките по чл.25 ал.1 за настаняване в жилище от фонд „Резервен“;

3. наемното правоотношение за общинско жилище, в което са били настанени като общински наематели, не е прекратявано по чл.46 ал.1 т.1, т.3 и т.4 от Закона за общинска собственост, с изключение на чл.46 ал.1 т.1 от ЗОС – след представяне на доказателства за изцяло издължаване на дължимите суми или сключени споразумения за разсрочено плащане на задълженията.

(2) Обстоятелствата по чл.26 ал.1 се установяват със саморъчно подписана декларация на гражданите, към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи всяко едно от декларираните обстоятелства.

Чл.27. (1) Кандидатстването за настаняване под наем в жилище от фонд „Резервен“ се извършва въз основа на заявление и декларация по образец, утвърден от кмета на общината, в която се посочват:

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

2. основаниято, въз основа на което се иска настаняване в жилище от фонд „Резервен“;

3. имотно състояние по чл.26 ал.1 т.1 и т.2;

4. материално положение по чл.26 ал.1 т. 4 (общ годишен доход на членовете на семейството за предходната година, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, земеделски земи под аренда и др.);

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

Чл.28. (1) Заявлението за настаняване в жилище от фонд „Резервен“ се подава до кмета на Община Банско.

(2) Декларацията по чл.27, ведно с необходимите към нея документи, се представят лично или чрез пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно в отдел “Общинска собственост” към Община Банско.

Чл.29. Постъпилите заявления и декларации за настаняване в жилище от фонд „Резервен“ се разглеждат най-късно в 2-месечен срок от постъпването им от комисия по чл.12 ал.1 с оглед установяване на обстоятелствата по чл.26 ал.1, след което комисията излиза с мотивирано становище и решение относно настаняването в жилище от фонд „Резервен“.

Чл.30. (1) Решенията на комисията се оформят в протокол. Решенията се утвърждават от кмета на Община Банско.

(2) Утвърдените от кмета на община Банско решения на комисията по чл.12 ал.1 подлежат на обжалване по реда на АПК.

Чл.31. (1) Настаняването под наем на одобрените за настаняване в жилище от фонд „Резервен“ лица се извършва съобразно нормите за жилищно задоволяване, установени в чл.19 от настоящата наредба, със заповед на кмета на община Банско.

(2) След вземане на решението за настаняване, семействата/домакинствата, поканени за предложение и избор на общинско жилище за настаняване под наем, неявили се за избор, след надлежна покана, както и явили се и неосъществили такъв (депозирани на писмен или устен отказ), отпадат от списъка за настаняване в общински жилища от фонд „Резервен“ и преписките им се архивират.

(3) В заповедта за настаняване се посочват: трите имена и ЕГН на настаненото лице, броят, трите имена и ЕГН на членовете на семейството/ домакинството, вида, местонахождението и границите на жилището, срока за настаняване и начина за определяне на наемната цена.

(4) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем между кмета на Община Банско и настаненото лице, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, срока, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти) и др. условия по наемното правоотношение.

(5) Гражданите, настанени под наем в резервни жилища, са длъжни при промяна на данните по чл.26 в едномесечен срок да уведомят писмено отдел “Общинска собственост” като попълнят нова декларация.

Чл.32. (1) В едномесечен срок преди изтичане на 2-годишния срок за настаняване по чл.25 ал.1 наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на община Банско, считано от датата на изтичане на срока за настаняване, и резервното жилище се изземва по реда на чл.65 от ЗОС със заповед на кмета.

(2) След изтичане на двугодишния срок за настаняване, по предложение на комисията по чл.12 ал.1 от настоящата наредба, преписки на наематели на общински жилища от фонд „Резервен“, настанени по реда на чл.25 ал.1 т.2, с доказани чрез предоставяне на медицински документи заболявания, както и младежите в неравностойно социално положение по чл.25 ал.1 т.3 се разглеждат от комисията и при положение, че отговарят на условията на чл.7, се настаняват трайно в общинско жилище по общия ред, като им се издават настанителни заповеди за заеманите от тях резервни жилища и същите се прехвърлят във фонд “Под наем”.

Чл.33. При настаняване под наем в жилища от фонд „Резервен“ се прилагат съответно правилата, установени в чл. 20-24 от настоящата наредба.

РАЗДЕЛ III. ОБЩНСКИ ЖИЛИЩА ОТ ФОНД „ВЕДОМСТВЕН“

Чл.34. (1) В жилища от фонд „Ведомствен“ се настаняват служители от администрацията на община Банско или звената на бюджетна издръжка, ако те и членовете на семейството/домакинството не притежават жилище или идеални части от жилищни имоти на територията на Община Банско, освен когато същите са освидетелствани със заповед по реда на чл.195 от ЗУТ.

(2) Във ведомствени жилища могат да се настаняват и лица, които заемат изборна длъжност в звена на общинска бюджетна издръжка – за срока на мандата им, ако те и членовете на семействата им не притежават жилище или идеални части

от жилищни имоти на територията на Община Банско, освен когато същите са освидетелствани със заповед по реда на чл.195 от ЗУТ.

(3) Настаняването в жилища от фонд „Ведомствен“ се извършва еднократно, като при прекратяване на наемните правоотношения, служителите нямат право да бъдат отново настанени в жилище, собственост на Община Банско.

Чл.35. Кандидатстването за настаняване под наем в жилище от фонд “Ведомствен“ се извършва въз основа на молба и декларация по образец, утвърден от кмета на община Банско, в която се посочват:

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

2. длъжността, която лицето заема в структурата на администрацията или звеното на бюджетна издръжка;

3. продължителността на трудовия/служебния стаж в администрацията на община Банско или звеното на бюджетна издръжка;

4. имотното състояние по чл.34;

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

6. препоръка от прекия ръководител, във връзка със заеманата длъжност в структурата на администрацията или звеното на бюджетна издръжка.

Чл.36. Молбата за настаняване и декларацията по чл.35 се подават до кмета на община Банско.

Чл.37. Постъпилите молби и декларации за настаняване в жилище от фонд „Ведомствен“ на служителите от общинската администрация на община Банско или звената на бюджетна издръжка се разглеждат от комисията по чл.12 ал.1, с оглед установяване на обстоятелствата по чл.34, след което комисията излиза с мотивирано становище и решение относно настаняването под наем в жилище от фонд „Ведомствен“.

Чл.38. (1) Решенията на комисията се оформят в протокол. Решенията се утвърждават от кмета на Община Банско.

(2) Утвърдените от кмета на Община Банско решения на комисията подлежат на обжалване по реда на АПК.

Чл.39. (1) Настаняването под наем на одобрените от комисията по чл.38 служители от общинска администрация или звена на общинска бюджетна издръжка за настаняване в жилище от фонд „Ведомствен“ се извършва със заповед на кмета на Община Банско.

(2) Настаняването под наем на служители от звената на бюджетна издръжка в жилище от фонд „Ведомствен“ се извършва със заповед на кмета на Община Банско след решение на Общинския съвет.

(3) В заповедта за настаняване се посочват: трите имена и ЕГН на настаненото лице, броят, трите имена и ЕГН на членовете на семейството/домакинството, вида, местонахождението и границите на жилището, срока за настаняване и начина за определяне на наемната цена.

(4) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем между кмета на Община Банско и настаненото лице, в който се определя: редът за

предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, срока, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти) и др. условия по наемното правоотношение.

(5) Служителите, настанени под наем във ведомствени жилища, както и членовете на техните семейства, представят ежегодно до 31 декември на текущата година декларации за обстоятелствата по чл.34 от настоящата наредба.

Чл.40. При настаняване под наем в жилища от фонд „Ведомствен“ се прилагат съответно правилата, установени в чл.20-24 от настоящата наредба.

ГЛАВА II ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

Чл.41. (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена и/или на консумативните разноски за повече от 3 (три) месеца;

2. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитаваните помещения;

3. нарушаване на добрите нрави;

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

5. прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настаненото във ведомствено жилище лице;

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. при неподаване в срок на декларация по чл.18 ал.7, чл.31 ал.5 и чл.39 ал.5.

(2) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. В заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за освобождаване 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 по реда на АПК. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът не разпорежи друго.

Чл.42. (1) След влизане в сила на заповедта по ал.2 на предходния член, в случай че в срока за освобождаване на обитаваното жилище същото не бъде освободено доброволно, кметът на Община Банско издава заповед по чл.65 от ЗОС за изземването му.

(2) Заповедта се изпълнява в присъствие на лицето, което владее или държи общинския имот без основание, или в негово отсъствие, когато е надлежно уведомено, като за изпълнителните действия се съставя протокол за изземване на общинския имот, опис на наличните вещи и състоянието на иззетия имот.

(3) Имуществото (вещите) по ал.2 се съхранява в общинската администрация на отговорно пазене, за срока на което лицето дължи заплащане на обезщетение, включващо транспортни разходи и наем за съхраняване.

(4) При необходимост заповедта се изпълнява със съдействието на органите на полицията.

(5) Заповедта подлежи на обжалване по реда на АПК, като обжалването не спира изпълнението ѝ, освен ако съдът не разпореди друго.

ГЛАВА III ПРОДАЖБА НА ОБЩНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.43. Общинските жилища, включени във фонд „Продажба“, могат да бъдат продавани след решение на Общинския съвет:

1. на лица, чийто жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета от ЗОС с влязло в сила решение на Общинския съвет – Банско, за откриване на производство по отчуждаване;

2. общинските жилища от фонд „Под наем“ и фонд „Ведомствен“ могат да бъдат продавани на настанените в тях общински наематели, отговарящи на условията за закупуване на жилища, определени в тази глава;

3. свободните общински жилища, включени във фонд „Продажба“ могат да бъдат продавани чрез публичен търг с явно наддаване, съгласно разпоредбите на Наредбата по чл.8 ал.2 от ЗОС и Наредбата за реда и условията за провеждане на търгове и конкурси за сключване на сделки по придобиване, управление и разпореждане със собствеността на Община Банско. Продажбата не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка на имота.

Чл.44. Общинският съвет по предложение на кмета на общината определя броя, вида и местонахождението на жилищата, предназначени за продажба.

Чл.45. Жилище от фонд „Под наем“ може да бъде продавано след решение на Общинския съвет на правоимащо лице, ако са налице следните условия:

1. да е български гражданин или чужденец, пребиваващ в страната;

2. да е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед за жилище от фонд „Под наем“ не по-малко от пет години без прекъсване;

3. да е направил писмено искане за закупуване до кмета на общината;

4. да няма неизплатени задължения за наем и консумативни разноски.

Чл.46. Ведомствените жилища на общината могат да бъдат продавани след решение на Общинския съвет-Банско на настанените в тях служители от общинската администрация или служители от звената на бюджетна издръжка, които отговарят на следните условия:

1. да е български гражданин или чужденец, пребиваващ в страната;

2. да има не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация;

3. да е направил писмено искане за закупуване до кмета на общината;

4. да няма неизплатени задължения за наем и консумативни разноски;

5. да е наемател на общинско жилище от фонд „Ведомствен“ не по-малко от пет години без прекъсване от датата на настаняване.

Чл.47. (1) Молбите за покупка на общинско жилище по чл.43, придружени с мотивирано становище на комисията по чл.12 ал.1 от настоящата наредба, се разглеждат от кмета на общината като се прилага редът, предвиден за продажба на общинските недвижими имоти.

(2) Цените на общинските жилища по чл.43 се одобряват от Общинския съвет и представляват пазарната оценка на имота, определена по реда на чл.22 ал.3 от ЗОС. Продажбата не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка на имота.

(3) Общинските жилища, определени като негодни за обитаване и настаняване съгласно протокол, съставен от длъжностни лица и съобразно списък, изготвен въз основа на представените протоколи, могат да бъдат продавани чрез публичен търг с явно наддаване по реда на ЗОС и Наредбата по чл.8 ал.2 от ЗОС. Продажбата не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка на имота.

Чл.48. Жилищата от фонд „Резервен“ не подлежат на продажба.

Чл.49. (1) Жилищата, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство, могат да се продават само в съсобственост, при писмено съгласие на лицата.

(2) Не могат да се продават жилища, в които са настанени две или повече семейства, които не образуват домакинство.

Чл.50. (1) Замяна на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти, собственост на държавата, на физически или юридически лица, се извършва при условията и по реда на чл.40 от Закона за общинската собственост.

(2) Замяната на общински жилища с нежилищни имоти се допуска само, ако има свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията за настаняване под наем в жилища от фонд “Под наем” и фонд “Резервен”, или ако върху имота, придобит в резултат на замяната, ще се изградят социални жилища.

ГЛАВА IV

АДМИНИСТРАТИВНОНАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.51. Наемател на общинско жилище, който наруши забраната по чл.2 ал.3 за неговото пренаемане, се наказва с глоба до 500 лева.

Чл.52. Който без законно основание завземе общинско жилище, се наказва с глоба от 100 до 500 лева, ако не подлежи на по-тежко наказание.

Чл.53. Който не изпълни заповед или решение в едномесечен срок от влизането им в сила за освобождаване на общинско жилище, се наказва с глоба от 100 до 500 лева, ако не подлежи на по-тежко наказание.

Чл.54. Лицата, които повреждат общински имоти, когато деянието не съставлява престъпление по Наказателния кодекс се наказват по реда на настоящата наредба, независимо от имуществената отговорност за причинените вреди.

Чл.55. За нарушаване на тази наредба се налага административно наказание - глоба в размер до 100 лв., освен ако със закон не е предвиден по - голям размер.

Чл.56. Актовете за установяване на нарушения се съставят от длъжностни лица, определени от кмета на общината и от длъжностните лица от отдел "Общинска собственост".

Чл.57. За актовете, издадени от длъжностни лица на общинската администрация, наказателните постановления се издават от кмета на общината.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. В едногодишен срок от влизането на настоящата наредба в сила жилищата, разпределени във фонд „Оборотен“, се прехвърлят във фонд “Настаняване под наем“ с решение на Общинския съвет по предложение на кмета на община Банско.

§2. “Семейство“ по смисъла на тази наредба са: съпрузите или съвместно живеещи родители без сключен граждански брак, които съжителстват на един настоящ адрес, както и родителят, заедно с ненавършилите пълнолетие деца, както и навършилите пълнолетие, ако продължават да учат, до завършване на средното им образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст (родени, припознати, осиновени, доведени, заварени, с изключение на сключилите брак).

§3. „Домакинство“ по смисъла на тази наредба са живеещите заедно роднини по права линия без ограничение в степените и роднините по сребрена линия от втора степен включително.

§4. „Жилищна площ“ по смисъла на тази наредба 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 – стени и колони.

§5. Съобщенията от компетентните органи до заинтересованите лица се правят по реда на §4 от ЗУТ.

§6. „Младежи в неравностойно положение“ по смисъла на тази наредба са: младежи от социални заведения, завършили образованието си или навършили пълнолетие, но ненавършили 30 години.

§7. Картотекираните младежи в неравностойно положение към момента на приемане на промените, засягащи въпросната група лица, се вписват в новите списъци за настаняване в жилища от фонд „Резервен“.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§8. Разпоредбите на тази наредба се прилагат, доколкото не противоречат на нормативен акт с по-висока юридическа сила.

§9. Започналите производства по картотекиране, настаняване и продажба на общински жилища се довършват по настоящия ред.

§10. Изпълнението на настоящата наредба се възлага на кмета на община Банско.

§11. Настоящата наредба се приема на основание чл.45а от Закона за общинската собственост.

§12. Изпълнението на Наредбата се възлага на кмета на община Банско.

§13. Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, приета с Решение №119, взето с протокол №10/28.05.2020 г. на Общински съвет–Банско, влиза в сила от датата на приемането ѝ.

Председател на ОбС:
Димитър Русков