

НАРЕДБА

ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ НУЖДИ НА ГРАЖДАНИ, НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

/Приета с реш.№709/29.08.2019 г., пр.№48, публ. – в.„НП”, бр.329 от 2019 г., в сила от 26.09.2019 г.; Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8, публ. – в.„НП”, бр.670/21.06.2024 г., в сила от 25.06.2024 г. Изм. с реш.№182/30.01.2025 г., пр.№16, публ. в.„НП”, бр.699/28.02.2025 г., в сила от датата, определена в Решение на Съвета на Европейския съюз за приемането на еврото от Република България. /

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 общинските 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 жилища.

(2) В дейността си по ал.1, кметът се подпомага от назначена от него комисия.

Чл.3. (1) 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;

4. резервни.

(2) Разпределението на общинските жилища по смисъла на ал.1 се определя ежегодно от Общинския съвет в срок до 31 януари по предложение на кмета на общината. Промени в разпределението могат да се извършват 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) Забраната по ал.4 не се прилага в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл.43 и чл.45 от Закона за общинската собственост. В тези случаи използването на общински жилища за нежилищни нужди е допустимо след промяна на предназначението им по реда на Закона за устройство на територията и след решение на Общинския съвет.

ГЛАВА ВТОРА УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И КАРТОТЕКИРАНЕ

Чл.4. /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8; Изм. с реш.№182/30.01.2025 г., пр.№16, в сила от датата, определена в Решение на Съвета на Европейския съюз за приемането на еврото от Република България./ (1) /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8; Изм. с реш.№182/30.01.2025 г., пр.№16, в сила от датата, определена в Решение на Съвета на Европейския съюз за приемането на еврото от Република България./ / Право да кандидатстват и да бъдат настанени в общински жилища по чл.3, ал.1, т.1 имат нуждаещи се от жилище граждани и техните семейства, когато всички членове на семейството отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, или право на ползване върху тях, на територията на община Айтос и в районите на населени места от 0 до 3 категория включително, определена в Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици в Република България, освен когато за същите има влязла в сила заповед по чл. 195, ал.6 от Закона за устройство на територията или когато, макар да притежават идеални части от такива имоти, техният размер не позволява реалното им обособяване за ползване в част от жилището или вилата с жилищна площ на тази част съобразно нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 18, ал. 1 от наредбата;

2. /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ не притежават незастроен поземлен имот, предназначен за жилищно, вилно или курортно строителство, идеални части от такъв имот и право на строеж върху него на територията на община Айтос, в районите на населени места от 0 до 3 категория включително, определена в Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици в Република България; в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км от морската брегова ивица, освен когато макар да притежават ид. части от такъв имот, техният размер не позволява обособяването им в самостоятелен поземлен имот със същото предназначение в съответствие с изискванията на чл.19 от ЗУТ;

3. не притежават кабинети, офиси, ателиета, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност и други нежилищни имоти, предназначени за търговска или стопанска дейност или идеални части от такива имоти на територията на община Айтос или в районите на населени места от 0 до 3 категория включително;

4. не са носители на право на строеж, започнали индивидуално или групово жилищно строителство, член - кооператори в жилищно-строителна кооперация;

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 не са извършвали отказ от учреденото, отстъпено или запазено в тяхна полза право на ползване през последните десет години;

6. не са прехвърляли имоти по т. 1-3 на други лица през последните десет години, с изключение на прекратяване на съсобственост, дарение в полза на държавата или общината;

7. не са извършвали отказ от наследство през последните десет години;

8. /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ нетният средномесечен доход на член от семейството за предходните шест месеца не надвишава една минимална работна заплата за страната;

9. /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ Поне един от членовете на семейството да има постоянен или настоящ адрес в населено място в общината през последните пет години без прекъсване и действително живее на последния настоящ адрес. – Това правило не се прилага, когато настаняването им в друго населено място е в следствие на командироване, настаняване в институции за социални услуги, настаняване за лечение в болнични заведения, обучение на друго място или извън страната;

10. не са се самонастанявали в общински жилища и наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано на основание чл. 46, ал. 1, т. 1, т. 3, т. 4 и т. 8 от Закона за общинската собственост;

11. не са изваждани от картотеката на основание чл. 10 от настоящата наредба;

12. /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8; Изм. с реш.№182/30.01.2025 г., пр.№16, в сила от датата, определена в Решение на Съвета на Европейския съюз за приемането на еврото от Република България./ Не притежават друго имущество/влогове, акции, дивиденди, МПС, селскостопанска техника и др./ на обща стойност над 20 000 лв./10 225,84 евро;

13. /Отм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/

(2) /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ Обстоятелствата по предходната алинея се установяват с декларация на гражданите, към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи всяко едно от тях, с изключение на тези по т. 9, т. 10, т. 11 и т.12, за които се извършва служебна проверка.

Чл.5. (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл. 4, се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. незаемащи жилищна площ или ползващи нежилищни помещения като бараки, изби, непригодни тавански помещения и други не по-малко от една година преди подаване на заявлението за картотекиране;

2. семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне не по-малко от шест месеца преди подаване на заявлението за картотекиране, при условие че наемодател по договора за наем не е техен роднина по права линия без ограничение, а по сребрена линия - до втора степен включително;

3. заемащи недостатъчна жилищна площ съгласно чл. 18.

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

1. самотни родители на непълнолетни деца;

2. семейства с повече от две деца;

3. семейства с две деца;

4. семейства, в които има лица с трайно намалена работоспособност над 71 % или дете с намалена способност за социална адаптация 50 и над 50%;

5. семейства с едно дете;

(3) При невъзможност да бъде определена група жилищна нужда в случаите, когато не са налице хипотезите на чл. 5, ал. 1, т. 1-3, на лицата се отказва картотекиране, макар същите формално да отговарят на условията на чл. 4.

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

Чл.6. /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ (1) В отдел „Общинска собственост“ се съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилища лица и техните семейства, които отговарят на условията по чл. 4.

(2) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на заявление и декларация по образец, утвърден от Кмета на общината.

(3) /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ В декларацията се посочват:

1. броят, трите имена, ЕГН, месторождението, семейното положение, местоработата и продължителността на адресната регистрация (постоянен и настоящ адрес) на заявителя и членовете на неговото семейство;

2. имотно състояние по чл. 4, ал. 1, т. 1-7;

3. извършвани сделки с недвижими имоти през последните десет години;

4. /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ материално положение по чл. 4, ал.1, т. 8 (общ доход на членовете на семейството за предходните шест месеца, формиран от възнаграждения по трудови и служебни правоотношения, възнаграждения по договори за контрол и управление на предприятия, пенсии, парични обезщетения за временна неработоспособност, парични обезщетения за безработица, помощи по Закона за социално подпомагане, помощи по Закона за семейни помощи за деца, добавки по Закона за хората с увреждания, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, наем, аренда, възнаграждения по граждански и търговски договори, авторски и лицензионни възнаграждения и други);

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

6. данни за предишни картотеки.

Чл.7. /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ (1) Заявлението за картотекиране и декларацията по чл.6, ал.3 се подава до кмета на общината.

(2) /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ Към декларацията се прилагат за заявителя и всеки член от неговото семейство:

1. /Отм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/

2. /Отм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/

3. удостоверения за доходи по смисъла на чл. 6, ал. 3, т. 4 от наредбата;

4. удостоверение от Дирекция „Бюро по труда“ - Айтос за доказване на обстоятелството, че през предходния шестмесечен период лицето е било безработно с или без право на парично обезщетение, или декларация, че лицето е безработно.

5. копие от експертно решение на териториална експертна лекарска комисия (ТЕЛК) или Националната експертна лекарска комисия (НЕЛК), ако има такава;

6. други документи по преценка на заявителя;

7. /Отм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/

(3) /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ Служебно се извършва проверка за:

1. Декларирано движимо и недвижимо имущество при община Айтос, а при необходимост и в други общини;

2. За липса на задължения по сключени договори, както и липса на задължения към общинския бюджет.

3. Данни за изваждане от картотеката на основание чл. 10 от Наредбата.

4. /Нова с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ За извършени прехвърляния от лицето през последните десет години.

5. /Нова с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ За притежаване или не на земеделски земи и сключени договори за аренда, а при необходимост и от други населени места от общинска служба по земеделие - Айтос.

(4) /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ Заявлението и декларацията се подават от заявителя. Когато същите се подават от пълномощник по реда на чл.18 от АПК, се прилага пълномощно.

(5) Комисията по чл.8, ал.1 от настоящата наредба може да изиска допълнително документи за установяване на сочените в декларацията обстоятелства, да събира служебно такива, както и да извършва проверки на посочения настоящ адрес. Когато документите следва да се представят от заявителя на същия се определя срок, съобразен с обичайните срокове за снабдяване с документите.

Чл.8. /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ (1) /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ Кметът на общината назначава комисия за установяване на жилищните нужди и картотекиране на граждани. Комисията е в състав от 7 члена, от които двама общински съветници, определени с решение на общински съвет.

(2) Комисията по ал.1 разглежда в едномесечен срок подадените заявления и декларации за картотекиране.

(3) Комисията заседава при кворум петдесет плюс един от членовете ѝ и взема решения с обикновено мнозинство.

(4) Решенията на комисията се оформят в протокол, който се представя на кмета за утвърждаване в 7-дневен срок от провеждане на заседанието.

(5) Въз основа на представения протокол кметът на община Айтос издава заповед, с която определя или отказва да определи група за жилищна нужда.

(6) Заповедта по предходната алинея се съобщава и оспорва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл.9. (1) Ако заявлението и декларацията са подадени повече от три месеца преди картотекиране, гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни преди настаняването им в общинско жилище да подадат нова декларация по чл. 6, ал. 3 заедно с необходимите документи.

(2) При промяна на данните по чл. 6, ал. 3 и на условията по чл. 4 през текущата година, гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни в едномесечен срок да уведомят писмено кмета като попълнят нова декларация и представят документи за променените обстоятелства.

(3) При неизпълнение на задълженията по ал. 1 и ал. 2 се счита, че жилищната нужда на лицата е отпаднала, а гражданинът и семейството се изваждат от картотеката.

Чл.10. Изваждат се от картотеката лицата:

1. неотговарящи на условията по чл. 4 от настоящата наредба;
2. настанените в общинско жилище;
3. при отказ за получаване на настанителна заповед;
4. при отказ за сключване на договор.

Чл.11. (1) Изваждането от картотеката става със заповед на кмета на община Айтос въз основа на решение на комисията по чл. 8, ал. 1.

(2) Заповедта по предходната алинея се съобщава и оспорва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(3) Извадените от картотеката лица и техните семейства не подлежат на ново картотекиране до изтичане на календарната година, през която заповедта по ал. 1 е влязла в сила.

Чл.12. Поредността по групи на картотекираните граждани се актуализира всяка година при положение, че същите са изпълнили задължението си по чл. 9.

Чл.13. Документите на лицата, кандидатствали за картотекиране, както и на изключените от картотеката, се съхраняват пет години от влизане в сила на заповедта за отказ от картотекиране или изключване от картотеката.

ГЛАВА ТРЕТА **НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С УСТАНОВЕНИ** **ЖИЛИЩНИ НУЖДИ**

Чл.14. (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.15. В жилища за отдаване под наем се настаняват:

1. лица с жилищни нужди, установени по реда на глава втора от настоящата наредба;
2. наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция.

Чл.16. /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ (1) /Нова с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8 – досегашен текст на чл.16/ Настаняването се извършва със заповед на Кмета на общината за срок до 5(пет) години.

(2) /Нова с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ При изтичане на срока на настаняване по ал.1, наемното правоотношение може да бъде продължено еднократно за срок до 5 (пет) години, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище. Ограничението по отношение срока за настаняване може да не се прилага за наематели с трайни увреждания над 71 % по смисъла на Закона хората с увреждания, както и за семейства с остри социални или здравословни проблеми установени от съответните компетентни органи.

(3) /Нова с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем между Кмета 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), прекратяването и други условия на наемното правоотношение.

(4) /Нова с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ За обезпечаване изпълнението на задълженията по договора за наем, преди сключването му наемателят е длъжен да внесе парична гаранция в размер на 1 месечен наем, служеща за обезпечаване на задълженията по договора и/или вреди, причинени от наемателя и/или от членовете на семейството/домакинството му върху наетия обект, която се внася преди сключване на договора. Ако клаузите на договора са изпълнени и са платени всички наемни вноски, консумативи и такса „Битови отпадъци“, при прекратяване на договора внесената парична

гаранция се връща на наемателя, като не се начислява лихва за времето, през което средствата са престояли при наемодателя.

(5) /**Нова с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/** Жилището се предава на наемателя след представяне от негова страна на удостоверения за открити нови или прехвърлени на негово име съществуващи партии на жилището към съответните експлоатационни дружества и подписване на приемо-предавателен протокол между представител на наемодателят и наемателя за фактическо предаване и приемане на жилището.

Чл.17. /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ (1) /Отм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/

(2) /**Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/** Наемателите на общински жилища представят ежегодно в периода от 1 октомври до 31 декември на текущата година, декларации за обстоятелствата по чл.4 от наредбата. Декларациите се подават от титуляра на настанителната заповед. Когато същите се подават от пълномощник по реда на чл.18 от Административно-процесуалния кодекс, се прилага пълномощно.

(3) Неизпълнението на задължението по предходната алинея се приема за отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинското жилище и е основание за прекратяване наемното правоотношение.

(4) Когато от подадената декларация се установи, че наемателят не отговаря на условията на чл. 4 от настоящата наредба, както и в случаите на предходната алинея, комисията по чл.8, ал.1 уведомява кмета на общината за прекратяване на наемните правоотношения, поради отпадане на условията за настаняване в общинско жилище.

Чл.18. (1) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

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

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

(3) За задоволяване на специфични нужди към жилищната площ по ал. 1 и ал. 2 може да се включи допълнителна жилищна площ (стая) до 15 кв. м, когато член на от семейството страда от болест, която дава право на самостоятелна стая за живеене, съгласно списък, утвърден от министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице съгласно експертно решение на териториалната експертна лекарска комисия (ТЕЛК) или на Националната експертна лекарска комисия (НЕЛК).

(4) Настаняването в жилища с площ, по-малка от определената в ал. 1, може да стане само с писмено съгласие на заявителя.

(5) Когато жилището надвишава нормите по ал. 1 - 3 с повече от 10%, за жилищната площ над допустимата се заплаща наемна цена в двоен размер.

Чл.19. (1) В едно жилище се настанява само едно семейство.

(2) Две или повече семейства могат да се настаняват в едно жилище при спазване на нормите за жилищно задоволяване по предходния член.

(3) Наемателите, по тяхно искане, могат да бъдат пренастанени в друго общинско жилище при промяна на обстоятелствата, водещи до промяна жилищната им нужда. Пренастаняването се извършва при наличие на свободни жилища за остатъка от петгодишния срок по чл. 16 от настоящата наредба.

(4) Когато поради намаляване на броя на членовете на семейството, същото не отговаря на нормите за настаняване, в едномесечен срок, а в случай на смърт - в 3-месечен срок, наемателите подават заявление за пренастаняване в друго жилище съобразно нормите по чл. 18. В случай, че наемателите не направят искане в посочените срокове, кметът на общината издава служебно настанителна заповед за жилище, отговарящо на нормите за настаняване, за оставащия по чл. 16 срок. Ако в едномесечен срок от връчване

на заповедта наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта се отменя, а наемното правоотношение за заеманото досега жилище се прекратява, поради отпадане на условията за настаняване.

(5) Не се извършва пренастаняване от или в жилище, определено за продажба по реда на чл. 3, ал. 2 от настоящата наредба.

Чл.20. Настаняване се извършва само при положение, че всички членове на семейството отговарят на условията чл. 4. При настаняването се вземат предвид настъпилите промени.

Чл.21. Настанителната заповед има действие за всички членове на семейството на настанения.

Чл.22. /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ Заповедта се връчва на наемателя или негов пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно.

Чл.23. /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта, наемателят без уважителни причини не земе посоченото жилище, като сключи договор за наем, не внесе паричната гаранция и подпише приемо-предавателен протокол, той губи правата си произтичащи от административният акт. В тези случаи по предложението на комисията по чл.8 кметът на общината издава заповед за настаняване на друго правоимащо лице.

Чл.24. /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ След влизане в сила на договорът за наем, настанените лица се изключват от картотеката за настаняване.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА **НАСТАНЯВАНЕ В РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА**

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

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

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

Чл.26. /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ (1) /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ Право да кандидатстват за настаняване в резервни жилища имат граждани и техните семейства, по отношение на които освен посочените в чл. 25 предпоставки са налице и следните обстоятелства:

1. настаняването на лица по чл.25, т.1 се извършва със Заповед на Кмета на Общината, при условие, че същите не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, или право на ползване върху тях, на територията на община Айтос и в районите на населени места от 0 до 3 категория включително, определена в Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици в Република България, освен когато за същите има влязла в сила заповед по чл. 195, ал.6 от Закона за устройство на територията или когато, макар да притежават идеални части от такива имоти, техният размер не позволява реалното им обособяване за ползване в част от жилището или вилата с жилищна площ на тази част съобразно нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 18, ал. 1 от наредбата;

2. /Отм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/

3. не са носители на ограничено вещно право на ползване върху жилищен или вилен имот по т. 1 или реално обособена част от такъв имот, както и не са извършвали отказ от учреденото, отстъпено или запазено в тяхна полза право на ползване след откриване на предпоставките по чл. 25 за настаняване в резервно жилище;

4. една четвърт от общия годишен доход на семейството, не може да покрие разхода за минималната пазарна годишна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите му, съгласно нормите за задоволяване на жилищни нужди по чл. 18;

5. имат адресна регистрация на територията на общината не по-малко от две години без прекъсване;

6. /Отм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/

(2) Обстоятелствата по чл. 26, ал.1 се установяват с декларация от заявителя, към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи всяко едно от декларираните обстоятелства.

Чл.27. /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ (1) Кандидатстването за настаняване под наем в резервно жилище се извършва въз основа на заявление и декларация по образец, утвърден от кмета на общината.

(2) **/Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/** В декларацията се посочват:

1. броят, трите имена, ЕГН, семейното положение, местоработата и адресната регистрация на заявителя и членовете на неговото семейство;

2. основаниято, въз основа на което се иска настаняване в резервно жилище;

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

4. **/Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/** материално положение по чл. 26, ал. 1, т. 4 (общ доход на членовете на семейството за предходните дванадесет месеца, формиран от възнаграждения по трудови и служебни правоотношения, възнаграждения по договори за контрол и управление на предприятия, пенсии, парични обезщетения за временна неработоспособност, парични обезщетения за безработица, помощи по Закона за социално подпомагане, помощи по Закона за семейни помощи за деца, добавки по Закона за хората с увреждания, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, наем. аренда, възнаграждения по граждански и търговски договори, авторски и лицензионни възнаграждения и други);

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

6. /Отм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/

7. /Отм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/

(3) /Отм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/

Чл.28. /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ (1) Заявленията и декларациите за настаняване в резервно жилище се разглеждат най-късно в едномесечен срок от постъпването им от комисията по чл.8. ал.1 с оглед установяване на обстоятелствата по чл. 25 и чл.26.

(2) В случаите на чл. 25, т. 2, комисията по чл. 8, ал. 1 може да поиска служебно, становище от Дирекция „Социално подпомагане” за характера на здравословния или социален проблем на заявителя и необходимостта да бъде предоставено резервно жилище.

(3) Решенията на комисията се оформят в протокол, който се представя на кмета на общината за утвърждаване в 7-дневен срок от заседанието.

(4) **/Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/** Въз основа на представеният протокол по предходната алинея кметът на общината настанява или отказва да настани в резервно жилище. Отказите подлежат на оспорване по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл.29. (1) Настаняването под наем на одобрените за настаняване в резервно жилище се извършва при условията на чл.18 от настоящата наредба, със заповед на кмета на общината.

(2) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем между кмета на общината и настаненото лице, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, размерът на гаранцията за изпълнение на договора, срокът, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

(3) Гражданите, настанени под наем в резервни жилища, са длъжни при промяна на данните по чл. 26 в едномесечен срок да уведомят писмено кмета на община Айтос, като попълнят нова декларация.

Чл.30. (1) Наемното правоотношение, възникнало на основание чл.25 от наредбата се прекратява със заповед на кмета на община Айтос, при изтичане на срока за настаняване.

(2) В случай, че не са отпаднали условията на чл.25 и едновременно с това настаненото лице и неговото семейство отговарят на условията по чл.4, същото може да бъде настанено в жилище за отдаване под наем на граждани с установени жилищни нужди при наличие на свободно жилище.

(3) Настаняването се извършва въз основа на заявление и декларация по чл. 6, без да се определя група за жилищна нужда.

(4) Преценката за наличието на обстоятелствата по чл.4 и чл.25 се извършва от комисията по чл.8, ал.1.

(5) При положително становище от комисията кметът на общината може да издаде заповед за настаняване за срок до 2 (две) години.

Чл.31. При настаняване под наем в резервни жилища, както и в случаите на предходния член, се прилагат съответно правилата, установени в чл. 21-24 от настоящата наредба.

ГЛАВА ПЕТА **НАСТАНЯВАНЕ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА**

Чл.32. /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ (1) /Нова с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8 – досегашен текст на чл.32/ Във ведомствени жилища се настаняват ръководни служители от администрацията на общината, звената на общинска бюджетна издръжка, управители, изпълнителни директори и други ръководни кадри на юридически лица с общинско участие, както и висококвалифицирани техни работници и служители, ако те или членовете на семейството им не притежават жилище или вила или идеални части от такива имоти на територията на община Айтос, освен когато за същите има влязла в сила заповед по чл. 195, ал 6 от Закона за устройство на територията и не са се разпореждали с такива три години преди подаване на заявлението за настаняване, и които нямат задължения към общинския бюджет.

(2) /Нова с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ Във ведомствени жилища могат да бъдат настанявани:

1. работниците и служителите, работещи в общинската администрация или в структури на общинска бюджетна издръжка, управители, изпълнителни директори и други кадри на юридически лица с общинско участие, както и висококвалифицирани техни работници и служители, за срока им на работа в съответното ведомство.

2. лекари и специалисти по здравни грижи, сключили трудов договор или граждански договор с общинско лечебно заведение на територията на Община Айтос, за срока на договора на работа в съответното лечебно заведение.

(3) /Нова с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ Във ведомствените жилища могат да бъдат настанявани посочените в т.1 и т.2 на предходната алинея лица, при наличието на предложение на ръководителя на съответното учреждение /лечебно заведение/, обосноваващо необходимостта от настаняването в общинско жилище.

(4) /Нова с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ Кандидатите за настаняване под наем във ведомствени жилища и членовете на семействата им следва да не притежават годно за обитаване жилище или вила на територията на Община Айтос и да не са прехвърляли имоти на други лица през последните 3 години, с изключение на прекратяване на съсобственост, дарение в полза на държавата или общината.

Чл.33. /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ (1) Кандидатстването за настаняване под наем във ведомствено жилище се извършва въз основа на заявление и декларация по образец, утвърден от кмета на общината.

(2) В декларацията се посочват:

1. броят, трите имена, ЕГН, семейното положение, местоработата и адресната регистрация на членовете на семейството;
2. длъжността, която лицето заема;
3. продължителността на служебния / трудовия стаж в съответното звено;
4. имотно състояние;
5. жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на заявлението; вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), размера и собствеността на обитаваните помещения, брой съжителстващи семейства.

(3) **/Нова с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/** Към заявлението на кандидата се прилага предложение от работодателя му, обосноваващо необходимостта от настаняването му във ведомственото жилище.

(4) **/Нова с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/** Лица, посочили неверни данни, или не съобщили съответните обстоятелства, не се настаняват във ведомствено жилище и в този случай те нямат право да кандидатстват за настаняване в общинско жилище в срок от 3 години.

Чл.34. Заявлението за настаняване и декларацията по предходния член се подават до кмета на общината.

Чл.35. /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ (1) **/Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/** Постъпилите заявления и декларации за настаняване във ведомствено жилище се разглеждат от комисията по чл.8, ал.1 в едномесечен срок, с оглед установяване на обстоятелствата по чл.32.

(2) Комисията одобрява и класира кандидатите, които да бъдат предложени на кмета на общината за настаняване във ведомствено жилище и тези, на които да се откаже.

(3) Решенията на комисията се оформят в протокол, който се изпраща на кмета на общината в 7-дневен срок от заседанието.

(4) **/Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/** Въз основа на представения протокол по предходната алинея кметът на общината може да настани или да откаже да настани във ведомствено жилище.

Чл.36. /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ (1) Настаняването под наем във ведомствени жилища се извършва със заповед на кмета на общината. Заповедта се издава за срок до 5 (пет) години, но за не повече от срока на служебното или трудово правоотношение.

(2) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем между кмета на общината и настаненото лице, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, размерът на гаранцията за изпълнение на договора, срокът, отговорността при неизпълнение, поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

(3) Служителите, настанени под наем във ведомствени жилища, както и членовете на техните семейства, представят ежегодно в периода от 1 октомври до 31 декември на текущата година декларации за обстоятелствата по чл. 33 от настоящата наредба.

(4) **/Нова с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/** При настъпване на промяна на данните в декларацията, наемателите са длъжни в едномесечен срок да уведомят наемодателя, като подадат нова декларация и представят документи за променените обстоятелства.

(5) **/Нова с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/** При неизпълнението на задължението по предходната алинея, наемателят и членовете на семейството му нямат право да кандидатстват за общинско жилище за срок от 3 години.

ГЛАВА ШЕСТА

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ОТНОШЕНИЯ

Чл.37. /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ (1) Наемните правоотношения, възникнали по реда на глава трета, четвърта и пета се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца;
2. извършване на ново строителство, надстрояване, пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения;
3. нарушаване на добрите нрави;
4. неполагане грижата на добър стопанин при използване на жилището;
5. прекратяване на трудовите или служебни правоотношения на настанените във ведомствени жилища лица;
6. изтичане на срока за настаняване;
7. отпадане на условията за настаняване;
8. използването на жилището не по предназначение;
9. необитаване на жилището от наемателя повече от 3 месеца;
10. при непредставяне на декларация за обстоятелствата по чл.4 от Наредбата в срок до 31 декември на текущата година.

(2) Наемните правоотношения се прекратяват със заповед на Кмета на общината. В заповедта се посочва основанието за прекратяване и срока за освобождаване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

(3) При прекратяване на наемното правоотношение по ал.1, т.5 към заповедта по ал.2 се прилага настанителна заповед за друго общинско жилище, но само в случаите, когато наемателя отговаря на условията за настаняване и общината разполага със свободни жилища.

(4) /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ При изтичане срока за настаняване наемното правоотношение може да бъде продължено при условията на чл.16, ал.1 от Наредбата.

(5) Заповедта по ал.2 може да се обжалва пред административен съд по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпорежи друго. Решението на Административния съд е окончателно.

ГЛАВА СЕДМА ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.38. Общинските жилища, предназначени за продажба се определят по предложение на кмета на общината, с решение на общински съвет.

Чл.39. (1) Общинските жилища, определени за продажба, могат да се продават на:

1. правоимащите по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;
2. други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища: наематели, настанени по административен ред, и лица настанени във ведомствени жилища;

(2) Не се продават резервни жилища. Не могат да се продават жилища и на наематели, които не образуват домакинство.

Чл.40. (1) Общинско жилище може да бъде продавано на неговия наемател, ако са налице следните условия:

1. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище за граждани с установени жилищни нужди;
2. да е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед за жилище не по-малко от 5 (пет) години без прекъсване;
3. да отговаря на нормите за настаняване по чл. 18;

4. да е направил писмено искане за закупуване до кмета на общината;
5. да няма неизплатени задължения по сключени договори с общината;
6. да няма задължения към общинския бюджет.

(2) Наематели на общински жилища, които са правоимащи по ЗУПГМЖСВ, включени в окончателния списък по чл.4 от същия закон, могат да закупят жилището, в което са настанени, когато отговарят на условията на ал.1.

Чл.41. (1) Ведомствените жилища на общината могат да бъдат продавани на служители от общинската администрация или звената на общинска бюджетна издръжка, настанени по реда на глава пета от настоящата наредба.

(2) Ведомствените жилища на общината могат да бъдат продавани на настанените в тях служители, които отговарят на следните условия:

1. да отговарят на условията за настаняване в общинско ведомствено жилище;
2. да имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация;
3. да отговарят на нормите за настаняване по чл. 18;
4. да са направили писмено искане за закупуване до кмета на общината;
5. да нямат неизплатени задължения по сключени договори с общината;
6. да нямат задължения към общинския бюджет.

Чл.42. (1) Исканията за покупка на общинско жилище по чл. 40 и чл. 41, се разглеждат от комисията по чл. 8, ал. 1 от настоящата наредба.

(2) Комисията разглежда постъпилите искания в тримесечен срок, извършва проверка за наличието на условията за продажба и прави предложение до кмета на общината.

(3) Въз основа на решението по предходната алинея кметът на общината внася предложение до общински съвет за продажба на конкретни жилища.

Чл.43. (1) Общинските жилища, предназначени за продажба, могат да бъдат продавани след решение на общинския съвет.

(2) Продажната цена на жилищата се определя от общинския съвет и не може да бъде по-ниска от данъчната им оценка.

Чл.44. (1) Въз основа на решението по предходния член кметът на общината извършва продажба на определените в същото жилища, като издава заповед, която се връчва на кандидат-купувача.

(2) След плащане на цената, дължимите данъци, такси и режимни разноси в посочения в заповедта срок, кметът на общината сключва договор за покупко-продажба.

(3) Когато заявителят не извърши дължимите плащания по ал. 2, същото губи правата си по съответното решение на общинския съвет по чл. 43 и производството се прекратява.

Чл.45. Резервните жилища не могат да се продават.

Чл.46. (1) Жилищата, заемани от две или повече семейства могат да се продават на едно от тях или в съсобственост, след изразено писмено съгласие от тях с нотариално заверена декларация.

(2) Не може да се продава идеална част от жилище, ако в резултат на продажбата ще възникне съсобственост между общината и физическото лице-купувач.

Чл.47. Не могат да се продават общинските жилища в сгради, предвидени за премахване, за ново строителство по действащия ПУП и такива в сгради, които представляват строежи, които поради естествено износване или други обстоятелства са станали опасни за здравето и живота на гражданите, негодни са за използване, застрашени са от самосрутване, създават условия за възникване на пожар или са вредни в санитарно-хигиенно отношение и не могат да се поправят или заздравят, чието състояние е установено по реда на чл. 196 от Закона за устройство на територията.

ГЛАВА ОСМА

ИЗЕМВАНЕ НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

Чл.48. Изземването на общински 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.

Чл.49. При принудително изземване на общинско жилище в отсъствието на обитателя се изготвя протокол-опис за завареното имущество, който се подписва от членовете на комисията.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. „Жилище“, по смисъла на тази наредба е съвкупност от помещения, покрити и/или открити пространства, обединени функционално или пространствено в едно цяло за задоволяване на жилищни нужди.

§ 2. „Самотни родители на непълнолетни деца“ по смисъла на тази наредба са родители, които поради вдовство, развод или несклучване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

§ 3. „Семейство“ по смисъла на тази наредба са лицето (заявител, наемател), неговият съпруг или съпруга и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.

§ 4. „Домакинство“ по смисъла на тази наредба са съпрузите, лицата живеещи във фактическо съпружеско съжителство, както и техните деца и роднини, ако живеят при тях.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 5. Наемните правоотношения с наематели на общински жилища, с установено пребиваване извън страната за срок повече от 3 месеца, се прекратяват.

§ 6. В 6-месечен срок от влизане в сила на настоящата наредба лицата, картотекирани по реда на отменената Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наеми продажба на общински жилища (приета с Решение №540/26.01.2011г.), следва да актуализират картотеките си, като подадат нови заявления и декларации по реда на настоящата наредба. В противен случай извършеното картотекиране отпада и преписките се архивират.

§ 7. Наемните правоотношения, възникнали при действието на Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наеми продажба на общински жилища, приета от Общински съвет – Айтос на 26.01.2011 г., изменена и допълнена с Решение №42/27.01.2016 г. на Общински съвет-Айтос, запазват действието си за срока, посочен в договора за наем.

§ 8. Настоящата Наредба се приема на основание чл.45а от Закона за общинската собственост.

§ 9. В едномесечен срок от публикуване на настоящата наредба кметът на общината утвърждава образците на предвидените в същата документи.

§ 10. Започнатите досега производства се довършват по досегашния ред.

§ 11. Наредбата е приета с Решение на Общински съвет – Айтос № 709, взето по т.8 от заседание, проведено на 29.08.2019 г., протокол № 48.

§ 12. Наредбата влиза в сила от деня на обнародването ѝ във вестник „Народен приятел“.

§ 13. Неразделна част от настоящата Наредба е Тарифата за настаняване под наем в общински жилища.

§ 14. /Нов с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ Срокът на сключените договори за наем преди влизане на измененията на настоящата Наредба, приети с Решение №93/30.05.2024 г., пр.№8, се запазва и може да бъде удължен еднократно по реда и при условията в чл.16, ал.2.

§ 15. /Нов с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ Наредбата за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди на граждани, настаняване под наеми и продажба на общински жилища, приета с Решение №93/30.05.2024 г., пр.№8, влиза в сила три дни след публикуването ѝ във в-к „Народен приятел“.

/Изм. с реш.№182/30.01.2025 г., пр.№16/ Наредбата за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди на граждани, настаняване под наем и продажба на общински жилища, приета с Решение № 182/30.01.2025 г., пр.№16 на Общински съвет –Айтос, влиза в сила от датата, определена в Решение на Съвета на Европейския съюз за приемането на еврото от Република България, прието в съответствие с чл. 140, параграф 2 от Договора за функционирането на Европейския съюз, наричано по-нататък "Решение за приемане на еврото", и Регламент на Съвета на Европейския съюз, приет в съответствие с чл. 140, параграф 3 от Договора за функционирането на Европейския съюз.

Тарифа за настаняване под наем в общински жилища

/Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8; Изм. с реш.№182/30.01.2025 г., пр.№16, в сила от датата, определена в Решение на Съвета на Европейския съюз за приемането на еврото от Република България./

Вид общинско жилище	Цена /лв. на кв.м./	Цена /евро на кв.м./
т.1. /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ За жилища, определени за настаняване на граждани с установена жилищна нужда и резервни, представляващи самостоятелни апартаменти.	1,10 лв./кв.м.	0,56 евро/кв.м.
т.2. /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ За жилища, определени за настаняване на граждани с установена жилищна нужда и резервни, представляващи къщи и части от къщи.	0,90 лв./кв.м.	0,46 евро/кв.м.
т.3. /Нова с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8/ Ведомствени жилища.	2,00 лв./кв.м.	1,02 евро/кв.м.
т.4. /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8 – досегашна т.3/ Общински помещения в оборотните жилища, находящи се на ул. „Атанас Манчев” и ул. „Лиляна Димитрова” .	0,50 лв./кв.м.	0,26 евро/ кв.м.
т.5. /Изм. с реш.№93/30.05.2024 г., пр.№8 – досегашна т.4/ За наематели-инвалиди, с установена инвалидност над 71%.	30% от цените по т.1, т.2, т.3 и т.4	30% от цените по т.1, т.2, т.3 и т.4

Председател на
Общински съвет Айтос
КРАСИМИР ЕНЧЕВ