НАРЕДБА

ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ НУЖДИ, НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА В ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ

ГЛАВА ПЪРВА

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1 (1) С тази наредба се регламентират:

1. основните и приоритетни групи лица за настаняване в общински жилища;
2. редът за установяване на жилищни нужди;
3. настаняването под наем в общински жилища на лица с установени жилищни нужди;
4. редът и условията за настаняване във ведомствени жилища, собственост на Община Челопеч;
5. редът и условията за настаняване в резервни жилища;
6. условията и редът за настаняване в общински жилища при пазарно определен наем;
7. определяне на наемните цени;
8. контролът върху управлението и ползването на общинския жилищен фонд на територията на Община Челопеч;
9. редът и условията за учредяване право на строеж върху общински имоти на лица с установени жилищни нужди;
10. редът и условията за продажба на общински жилища.

(2) Целите на наредбата са ефективно и насочено в интерес на жителите на Община Челопеч управление, поддържане и разпореждане със съществуващия общински жилищен фонд, увеличаване на общинския жилищен фонд, насърчаване на отделни приоритетни групи към социална, обществена и икономическа активност, закрила на лица с намалена работоспособност поради трайни увреждания, както и прилагане на диференциран подход за определяне на наемна цена на жилищата, като функция от социално-икономическото състояние на лицата и семействата, подлежащи на настаняване.

(3) С наредбата се определят и конкретните правомощия на общинския съвет, кмета общината и специализираната общинска администрация.

Чл. 2 (1) Общински жилища са:

1. определените със закон или подзаконов нормативен акт;
2. предоставените в собственост на общината със закон;
3. изградени със средства на общината, придобити срещу отстъпено право на строеж върху общински имоти, както и при прекратяване на съсобственост между общината и трети лица;

4. придобити чрез правни сделки – покупка, дарение, замяна, завещание и други;

5. безвъзмездно предоставените от държавата в собственост на общината;

6. придобити по давност или по друг начин, определен в закон;

7. придобити от общината в резултат от намаляване на капитала или ликвидация на търговски дружества с общинско участие в капитала

(2) По своето предназначение общинските жилища са:

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

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

3. ведомствени;

4. резервни.

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

(4) Не се разрешава предоставянето и използването на общинските жилища за нежилищни нужди.

(5) Забраната по ал. 5 не се прилага в случаите, когато Община Челопеч разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се лица, отговарящи на условията по чл. 43 и 45 от Закона за общинската собственост (ЗОС). 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 (ЗУТ).

(6) Не се допуска пренаемане или преотстъпване ползването на общински жилища, както и не се допуска отглеждането на домашни любимци в тях, освен ако друго не е уредено в договора за наем.

(7) В общинските жилища по чл. 2, ал. 2, т. 1 могат да се настаняват:

1. лица с установени жилищни нужди по чл. 4;

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

Чл. 3 (1) Общинският жилищен фонд се увеличава чрез:

1. строителство върху собствени на общината урегулирани поземлени имоти със средства на общината;

2. учредяване право на строеж на инвеститори върху съсобствени между общината и физически или юридически лица урегулирани поземлени имоти, отредени за жилищно или смесено строителство, като заплащането на цената на правото на строеж се извършва с предоставяне в собственост на Община Челопеч на готови жилища и други обекти в жилищните сгради;

3. учредяване право на строеж чрез търг или конкурс на инвеститори върху общински урегулирани поземлени имоти с отреждане за жилищно или смесено строителство, като заплащането на цената на правото на строеж се извършва с предоставяне в собственост на Община Челопеч на готови жилища и други обекти в жилищните сгради.

(2) Условията и редът за изграждането на нови общински жилища по предходната алинея се уреждат в ЗОС, Закона за обществените поръчки, Наредбата за реда за придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество (*приета от Общински съвет – Челопеч с Решение № 463 по Протокол № 56 от 26.06.2019 г.*) други относими нормативни актове

ГЛАВА ВТОРА

УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНА НУЖДА И НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ

Чл.4. (1) В общинските жилища за отдаване под наем се настаняват нуждаещи се от жилище лица, чиято жилищна нужда е установена по реда и при условията на тази наредба.

(2) Лицата и семействата (домакинствата), кандидатстващи за установяване на жилищната им нужда, е необходимо да отговарят едновременно на следните условия:

1. нуждаещият се от жилище, а когато семейството или домакинството на кандидатстващия за настаняване включва повече от един член - поне един от тях, да е с адресна регистрация по постоянен и/или настоящ адрес на територията на Община Челопеч;

2. не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, или право на ползване върху тях на територията на Община Челопеч и в районите на населени места от 0 до 2 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, 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. 15, ал. 1 от наредбата;

3. не притежават кабинети, офиси, ателиета, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност и други нежилищни имоти,

предназначени за търговска и/или стопанска дейност или идеални части от такива имоти на територията на Община Челопеч;

4. не притежават незастроен поземлен имот, предназначен за жилищно или вилно строителство, идеални части от такъв имот или право на строеж върху него на територията на Община Челопеч, освен когато, макар да притежават идеални 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;

5. не са титуляри на право на строеж, започнали индивидуално или групово жилищно строителство, член - кооператори в жилищностроителна кооперация по отношение на поземлени имоти на територията на Община Челопеч, които не са частна общинска собственост - отредени за изграждане на социални жилища;

6 не са прехвърляли имоти по т. 2, т. 3, и т. 4 на други лица, през последните пет години, с изключение на прекратяване на съсобственост и дарение в полза на държавата или на Община Челопеч, съответно не са прехвърляли право на строеж по т. 5 през последните пет години, с изключение на продажба или дарение в полза на държавата или на Община Челопеч;

7. не са извършвали отказ от учреденото, отстъпено или запазено в тяхна полза право на ползване върху жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване през последните пет години;

8. не са извършили отказ от наследство през последните 5 години, освен в случаите, при които приемането на наследството би довело до утежняване материалното състояние на лицето, семейството (домакинството);

9. средният нетен доход на член от кандидатстващото семейство/домакинство през последните дванадесет месеца не надвишава повече от 1,85 минимални работни заплати, установена за страната, с изключение на средния нетен доход през последните дванадесет месеца на самостоятелно кандидатстващо лице, който не трябва да надвишава две минимални работни заплати, установена за 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 (ЗОС);

11. не са изваждани от картотеката на основание чл. 10, ал. 1, т. 5 и т. 6 и чл. 16, ал. 9 от настоящата наредба;

12. нямат задължения към общинския бюджет;

13. нямат задължения, произтичащи от ползването на общински жилищни и нежилищни имоти към експлоатационните дружества, предоставящи различен тип комунални услуги (електроенергия, ВиК, газ, и др.) на територията на община Челопеч, съответно към етажната собственост;

14. срещу лицата и членовете на техните семейства (домакинства) не е изпълнена процедура по чл. 65 от ЗОС за изземване на общинско жилище, освен ако са изтекли повече от 2 години от освобождаването му и са погасени всички задължения към община Челопеч, към експлоатационните дружества и към етажната собственост за иззетото жилище.

(3) Обстоятелствата по чл. 4, ал. 2 се удостоверяват с декларация по образец, утвърден от кмета на община Челопеч, която се попълва и подписва от всички кандидати за настаняване в общинско жилище и към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи всяко едно от тези обстоятелства.

(4) В декларацията по предходната алинея се посочват:

1. имената по документ за самоличност, ЕГН или ЛНЧ, месторождението, семейното положение, месторабота и адресната регистрация (постоянен и настоящ адрес) на заявителя и членовете на неговото семейство/домакинство;

2. имотно състояние по чл. 4, ал. 1, т. 2-5;

3. разпоредителните сделки с имоти, извършени през последните пет години;

4. материално положение по чл. 4, ал. 1, т. 9 (общият нетен доход на всеки от членовете на семейството/домакинството през последните 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, финансова подкрепа 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 кандидатът за общински наемател и неговото семейство към момента на подаване на заявлението: вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), площта и собствеността на обитаваните помещения, брой съжителстващи лица или семейства;

6. данни за предходни картотеки, ако има такива

(5) Общинската администрация и Комисията по чл. 7 може да изискват от заявителя допълнително документи за установяване на посочените в декларацията по предходната алинея обстоятелства, да събират служебно такива, както и да извършват проверки по настоящ/постоянен адрес на заявителя или членовете на неговото семейство/домакинство. Когато следва да се представят допълнително документи, или в случай, че се установят непълноти или грешки, на заявителя се определя подходящ срок, за отстраняването им, съответно за представяне на изисканите документи, но не повече от 30 календарни дни.

(6) Информацията за притежавани недвижими имоти, извършени разпоредителни сделки, за настоящия/постоянния адрес на заявителя и членовете на семейството му, за обстоятелствата по чл. 4, ал. 2, т. 11, 12, 13 и 14 се проверява по служебен път от общинската администрация.

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

1. незаемащи жилищна площ или ползващи нежилищни помещения като бараки, изби, подпокривни пространства и други непригодни за ползване помещения не по-малко от една година преди подаване на заявлението за картотекиране;
2. живеещи при условията на свободно договаряне не по-малко от шест месеца преди подаване на заявлението за картотекиране, с наемодател по договора за наем - лице, което не е роднина на заявителя или на член от неговото семейство по права линия без ограничение, а по съребрена линия - до втора степен включително;
3. живеещи при родители или роднини с недостатъчна жилищна площ, съобразно определените в настоящата наредба пределни норми за настаняване;
4. заемащи недостатъчна жилищна площ съобразно определените в чл. 15, ал. 1 от настоящата наредба пределни норми за настаняване;
5. лица с установени жилищни нужди, извън посочените в т. 1-4

(2) При подреждане в една и съща основна група се дава предимство на лицата и/или семействата, отговарящи на следните критерии, категоризирани в приоритетни групи:

1. самотен родител, който не е във фактическо съжителство на съпружески начала с друго лице и сам отглежда своето дете/деца, включително дете/деца с трайни увреждания по смисъла на Закона за хората с увреждания;
2. семейства (домакинства), в които има дете/деца с трайни увреждания по смисъла на Закона за хората с увреждания;
3. млади семейства (домакинства) независимо от броя на децата;
4. семейства (домакинства) с повече от две деца;
5. семейства (домакинства) с две деца;
6. семейства (домакинства) с едно дете;
7. самотно живеещи лица с трайни увреждания по смисъла на Закона за хората с увреждания;
8. други случаи

Чл. 6 (1) Общинската администрация съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилище лица и техните семейства (домакинства), които отговарят на условията по чл. 4.

(2) Картотекирането на нуждаещите се от жилища лица се извършва въз основа на заявление и декларация по образец утвърдени от кмета на община Челопеч, като заявителят следва да е пълнолетно лице.

(3) Заявлението и декларацията по предходната алинея се подават до кмета на община Челопеч лично от заявителя или от изрично упълномощено от него лице с нотариално заверено пълномощно, към които освен документите по чл. 4, ал. 3, се прилагат за всеки член от семейството и:

1. удостоверения за доходи по смисъла на чл. 4, ал. 4, т. 4 от настоящата наредба;
2. копие от експертно решение на Териториална експертна лекарска комисия (ТЕЛК) или Националната експертна лекарска комисия (НЕЛК), ако има такова;
3. удостоверение от учебно заведение за пълнолетно дете, че е записано като ученик;
4. копие от влязло в сила съдебно решение за прекратяване на граждански брак;
5. декларация относно наличието на фактическо съжителство на съпружески начала с друго лице, както и данни за периода на фактическото съжителство;
6. други документи по преценка на заявителя;
7. квитанция за заплатена такса – само за заявителя

(4) Когато Заявлението и декларацията се подава лично от заявителя, всяко представено копие от документ се заверява собственоръчно от заявителя/декларатора и се сверява с оригинала от служител на общинската администрация. При подаване от пълномощник, копията на представяните със заявлението документи следва да са заверени.

(5) Изготвянето, обработването и съхраняването на всички документи и данни, създавани или събирани по реда на настоящата наредба, се извършва съгласно изискванията на Регламент (ЕС) 2016/679 на Европейския парламент и на Съвета относно защитата на физическите лица във връзка с обработването на лични данни и относно свободното движение на такива данни и за отмяна на Директива 95/46/ЕО (Общ регламент относно защитата на данните) (ОВ, L 119/1 от 4 май 2016 г.), наричан по-нататък Регламент (ЕС) 2016/679, както и на Закона за защита на личните данни.

Чл. 7 (1) Кметът на община Челопеч назначава комисия за картотекиране и настаняване на нуждаещи се граждани в общински жилища въз основа на заповед.

(2) Комисията се състои от трима членове, един от които е от общинската администрация и двама са общински съветници.

(3) Общинските съветници - членове на комисията се определят предварително с решение на Общинския съвет, което се представя на кмета на община Челопеч във връзка с издаването на заповедта за назначаване на комисията.

(4) Със заповедта за назначаването на комисия кмета на община Челопеч определя измежду членовете й председател и секретар.

(5) В своята работа комисията може да бъде подпомагана от външни независими експерти – физически и/или юридически лица въз основа на договор.

Чл. 8 (1) Комисията за картотекиране и настаняване на нуждаещи се лица в общински жилища:

1. разглежда подадените заявления и декларации за установяване на жилищна нужда в едномесечен срок от постъпването им, като взема решение дали лицата да бъдат картотекирани или да им бъде отказано картотекиране;
2. определя степента на жилищна нужда на отделните лица или семейства/домакинства по основни и приоритетни групи съгласно чл. 5 от настоящата наредба;
3. прави предложение до кмета на общината за настаняване на нуждаещите се лица и техните семейства/домакинства, съобразно наличния свободен жилищен фонд;
4. разглежда подадени заявления и декларации на лица, настанени в жилищен имот по реда на тази наредба, за удължаване срока на настаняване;
5. осъществява други правомощия, определени в настоящата наредба.

(2) Съобразно наличието на подадени заявления и декларации за установяване на жилищна нужда комисията провежда заседания ежемесечно. Заседанията са редовни, ако присъстват повече от половината от общия брой членове. При обявени извънредно положение, бедствено положение, извънредна епидемична обстановка или кризисна ситуация, засягащи територията на общината или част от нея, и когато въведените мерки и ограничения, не позволяват или затрудняват провеждането на присъствени заседания, комисията може да провежда заседания от разстояние при спазване на условията за кворум и лично гласуване чрез технически средства, които гарантират участието, идентифицирането и начина на гласуване на всеки член.

(3) Решенията на комисията се взимат с обикновено мнозинство и се оформят в протокол в два еднообразни екземпляра, единият от които се представя на кмета на общината в 7-дневен срок от провеждане на заседанието, а другият се съхранява от секретаря на комисията.

(4) Въз основа на представения протокол кметът на община Челопеч издава мотивирана заповед, с която картотекира или отказва да картотекира заявителя.

(5) Заповедта по предходната алинея се съобщава и оспорва по реда на Административно процесуалния кодекс.

Чл. 9 (1) При настъпване промяна на декларираните данни или в условията по чл. 4, заявителите, съответно лицата, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни в четиринадесетдневен срок след промяната да уведомят писмено кмета на община Челопеч като подадат нова декларация по чл. 4, ал. 3 и представят документи за променените обстоятелства.

(2) Картотекирани или настанени в общински жилища лица, които започват индивидуално или групово жилищно строителство върху поземлени имоти на територията на община Челопеч, които не са частна общинска собственост - отредени за изграждане на социални жилища, както и картотекирани или настанени в общински жилища лица, които са включени в жилищностроителни кооперации, изграждащи се върху поземлени имоти на територията на община Челопеч, които не са частна общинска собственост - отредени за изграждане на социални жилища, уведомяват писмено кмета на община Челопеч в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж. В тези случаи, настанените в общински жилища лица могат да продължат да ги обитават за период не по-дълъг от 2 календарни години, считано от датата на издаденото разрешение за строеж.

(3) Картотекираните по реда на тази глава, съответно настанени в общински жилища лица, са длъжни ежегодно от 1 ноември до 31 декември да подадат нова декларация по чл. 4, ал. 3 до кмета на община Челопеч.

Чл. 10 (1) Изваждат се от картотеката лица, които:

1. са вече настанени в общинско жилище по реда на тази наредба;
2. са придобилите имоти по чл. 4, ал. 1, т. 2-4 или са титуляри на право на строеж по чл. 4, ал. 1, т. 5;
3. са започнали или са включени в строителството по чл. 9, ал. 2;
4. обитават жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване съгласно чл. 15, ал. 1;
5. не са изпълнили задълженията си по чл. 9 ал. 1-3;
6. са посочили неверни данни в заявлението и декларация по чл. 6, ал. 2;
7. са извършили други нарушения, предвидени в наредбата.

(2) Изваждането от картотеката става със заповед на кмета на община Челопеч въз основа на решение на комисията по чл. 7, ал. 1.

(3) Заповедта по предходната алинея се съобщава и оспорва по реда на Административно процесуалния кодекс.

(4) Лицата, които са извадени от картотеката на основание чл. 10, ал. 1, т. 5, губят право да бъдат картотекирани отново за срок от 3 години от влизане в сила на заповедта по чл. 10, ал. 2.

(5) Лицата, които са извадени от картотеката на основание чл. 10, ал. 1, т. 6, губят право да бъдат картотекирани отново.

Чл. 11 Документите, подадени от лицата при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общинската администрация до пет години след изваждането им от картотеката.

Чл. 12 (1) Комисията по чл. 7, ал. 1 изготвя проект на годишен списък на картотекираните лица и семейства (домакинства), които се предвижда да бъдат настанени под наем, при спазване критериите за определяне на основна и приоритетна група по чл. 5. Списъкът се изготвя съгласно изискванията на Регламент (ЕС) 2016/679 и Закона за защита на личните данни.

(2) Проектът на годишен списък се обявява на информационно табло в сградата на общинската администрация и на интернет портала на Община Челопеч, при спазване на изискванията на Регламент (ЕС) 2016/679 и Закона за защита на личните данни.

(3) В 14-дневен срок от датата на обявяване на проекта на годишен списък, заинтересованите лица могат да правят писмени възражения по него до кмета на Община Челопеч.

(4) Кметът на Община Челопеч разглежда постъпилите възражения и утвърждава годишен списък, който се обявява до 15 май на информационно табло в сградата на общинската администрация и на интернет портала на Община Челопеч, при спазване на изискванията на Регламент (ЕС) 2016/679 и Закона за защита на личните данни.

Чл. 13 Поредността по групи на картотекираните лица в списъка по чл. 12 се променя със заповед на кмета на община Челопеч въз основа на решение на комисията по чл. 7, ал. 1:

1. в случай на настъпили промени във фактите и обстоятелствата, декларирани по реда на чл. 9;
2. при служебно установени от комисията по чл. 7, ал. 1 промени в обстоятелствата, касаещи определянето на групи.

Чл. 14 (1) Настаняването под наем в общински жилища на лица с установени жилищни нужди по реда на чл. 4 е за срок от 5 години.

(2) Настаняването е безсрочно за самотно живеещи лица с трайни увреждания по смисъла на Закона за хората с увреждания. При промяна в процента на трайно намалената работоспособност (под 50 на сто) настаняването се трансформира в срочно за срок от 5 години от датата на решението на органите на медицинската експертиза.

Чл. 15 (1) Определят се следните норми за настаняване в общински жилища на лица с установени жилищни нужди по реда на чл. 4:

1. на едно лице – до 30 кв. м жилищна площ;
2. на двучленно семейство – до 65 кв. м жилищна площ;

3. на тричленно семейство – до 75 кв. м жилищна площ;

4. на четиричленно семейство – над 85 кв. м жилищна площ;

5. 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 се взема предвид и детето, което ще се роди.

(3) При настаняване на домакинство жилищната площ се определя като сбор от площите, необходими за всяко едно от семействата.

(4) За задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна жилищна площ (стая) до 15 кв. м, когато член от семейството (домакинството) страда от болест, която налага изолация съгласно списъка на болестите, утвърден от министъра на здравеопазването, или като лице с трайни увреждания, се нуждае от помощта на друго лице съгласно експертно решение на ТЕЛК/НЕЛК.

Чл. 16 (1) Настаняването в общински жилища на лица с установени жилищни нужди по реда на чл. 4 се извършва със заповед на кмета на община Челопеч по образец, в която се посочват: трите имена и ЕГН на настаненото лице, броят, трите имена и ЕГН на членовете на семейството (домакинството), видът и местонахождението на жилището, размерът на жилищната площ, срокът за настаняване, който започва да тече от датата на сключването на договора за наем, срокът за сключване на договор за наем, който не може да бъде по-дълъг от 30 календарни дни от издаването на заповедта и други обстоятелства от значение за настаняването. Заповедта по настоящата алинея се предава на посоченото в нея лице в деня на издаването й, което се удостоверява надлежно в документа.

(2) Преди издаване на настанителната заповед, лицата и семействата (домакинствата) подават нова декларация по чл. 4, ал. 3.

(3) Въз основа на настанителната заповед, наемателят е длъжен:

1. да заяви откриване на нови или преименуване на негово име на съществуващи партиди на общинското жилище към съответните експлоатационни дружества;

2. да застрахова жилището в полза на община Челопеч за целия срок на договора за наем срещу пожар, наводнение, експлозия и природни бедствия, като застрахователната сума не може да е по-малка от данъчната оценка на жилището.

(4) Въз основа на настанителната заповед и след представяне на доказателства за промяна в партидите и за сключена застраховка, в рамките на указания в настанителната заповед срок, кметът на община Челопеч сключва писмен договор за наем с всички пълнолетни членове на семейството (домакинството). В договора за наем се определят: редът за предаване и приемане на общинското жилище; правата и задълженията на наемателя и наемодателя; наемната цена; срокът за настаняване; поддръжката на

жилището (текущи ремонти); отговорността при неизпълнение; основанията за прекратяване на наемните правоотношения; еднократната гаранционна вноска /депозит/; таксата за битови отпадъци и други условия по наемното правоотношение. Договорът за наем се сключва по образец утвърден от кмета на община Челопеч.

(5) При подписване на договора за наем наемателят внася като еднократна гаранционна вноска (депозит) сума, равна на двумесечен наем, като това изискване не се отнася за лицата по чл. 5, ал. 2, т. 1, предл. последно, т. 2 и т. 7. Депозитът се възстановява на наемателя при прекратяване на договора за наем или с него се погасяват съществуващи задължения за заплащане на наемната цена, консумативи и други разходи, свързани с наемното правоотношение.

(6) В договора за наем се включват и конкретните права и задължения, които имат настанените в общинските жилища, свързани с изпълнение на следните клаузи:

1. посещение на образователна институция от децата в предучилищна и училищна възраст, когато е приложимо;

2. забрана за отопление с отпадъци;

3. други изисквания към настанените лица от значение за съответната приоритетна група.

(7) Конкретните права и задължения на наемателите се определят в договора за наем, като при необходимост се отчитат и спецификите на всеки отделен случай, в зависимост от приоритетната група.

(8) Със сключването на договора за наем се подписва и приемо-предавателен протокол между наемодателя и наемателя (наемателите), в който се описва фактическото състояние на жилището и с който се предава държането върху общинското жилище. Протоколът се съставя в два екземпляра и се подписва от наемодателя и наемателя (наемателите).

(9) Ако настаненото лице или семейство (домакинство) не сключи договор за наем в определения в настанителната заповед срок, производството по настаняване се прекратява и лицето заедно със своето семейство (домакинство) биват извадени от картотека на нуждаещите се от жилище лица и техните семейства (домакинства).

Чл. 17 (1) При ползване на общинското жилище наемателят е длъжен да го поддържа в годно за обитаване състояние за срока на наемния договор.

(2) Текущите ремонти на общинското жилище са за сметка на наемателя в съответствие с условията на сключения договор за наем.

(3) За сметка на наемателя са вредите, нанесени на общинското жилище, на съседни обекти, включително на общите части и на съоръжения и елементи на техническата инфраструктура на сградата, когато вредите са причинени от негови действия или бездействие.

(4) Наемателят няма право да извършва реконструкция или преустройство на общинското жилище.

(5) Наемателят може да извършва основен ремонт на общинското жилище само след писмено съгласие на кмета на община Челопеч по одобрен от него проект.

Чл. 18 (1) Общинската администрация служебно отбелязва в утвърдения от кмета на община Челопеч списък по чл. 12, ал. 4 настанените в общинско жилище лица и семейства (домакинства).

(2) Настанените в общинско жилище лица са длъжни да изпълняват задълженията си по чл. 9 от наредбата.

Чл. 19 (1) При изменение на обстоятелствата, водещи до промяна на жилищните нужди, наемателите се пренастаняват в друго жилище, съответстващо на нормите за настаняване по чл. 15, ал. 1.

(2) Наемателите уведомяват общинската администрация за намаляване броя на членовете на семейството (домакинството) в 1-месечен срок, а в случай на смърт - в 3-месечен срок.

(3) Кметът на община Челопеч издава заповед за пренастаняване в свободно общинско жилище, съответстващо на нормите по чл. 15, ал. 1. Ако в 14-дневен срок от издаване на заповедта наемателите откажат да я получат или ако не сключат договор за наем в посочения в нея срок, се издава заповед за прекратяване на наемното правоотношение за обитаваното от тях жилище. Отказът по предходното изречение се удостоверява с подписите на двама служители от общинската администрация.

(3) Когато поради увеличаване броя на членовете на семейството (домакинството), жилището не отговаря на нормите за настаняване по чл. 15, ал. 1, в 1-месечен срок наемателите правят искане пред общинската администрация за пренастаняване в друго общинско жилище.

(4) В случаите по ал. 4 кметът на община Челопеч издава заповед за пренастаняване при условие, че е налице свободно общинско жилище, съответстващо на нормите по чл. 15, ал. 1. Ако в 14-дневен срок от издаване на заповедта наемателите откажат да я получат или ако не сключат договор за наем в посочения в нея срок, се издава заповед за прекратяване на наемното правоотношение за обитаваното от тях жилище. Отказът по предходното изречение се удостоверява с подписите на двама служители от общинската администрация.

(5) Пренастаняване на наематели в свободно общинско жилище се извършва и в случаите на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, с което се засяга нормалното обитаване на наетото общинско жилище, ако към този момент наемателите отговарят на условията за настаняване.

Чл. 20 (1) Наемател на общинско жилище, който отсъства от общинското жилище за срок от 1 до 3 месеца, е длъжен да уведоми писмено общинската администрация и да упълномощи свой представител, който да изпълнява задълженията му по наемното правоотношение в периода на отсъствието.

(2) Наемател на общинско жилище, който отсъства от общинското жилище за срок по-дълъг от 3 месеца, е длъжен да уведоми общинската администрация с декларация, в която се посочват подробно причините за отсъствието и срока, както и да упълномощи свой представител, който да изпълнява задълженията по наемното правоотношение в периода на отсъствието. При необходимост, общинската администрация може да изиска допълнителна информация или доказателства за причините на отсъствието.

(3) Наемното правоотношение се запазва при наличие на обективни и неотложни причини (като продължително или тежко заболяване, обучение, сезонни или временни работи и дейности или др.), независимо от срока на отсъствие от общинското жилище, при условие, че са представени доказателствата по ал. 2. При липса на обективни и неотложни причини, комисията по чл. 32, ал. 1 прави мотивирано предложение за прекратяване на наемното правоотношение до кметът на община Челопеч.

(4) За наематели на общински жилища, които отсъстват от общинското жилище за срок по-дълъг от 6 месеца и не са подали посочената в ал. 2 декларация, се прилагат разпоредбите за прекратяване на наемните правоотношения и изземване на общинското жилище.

ГЛАВА ТРЕТА

НАСТАНЯВАНЕ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл. 21 (1) В общински жилища, надлежно определени по реда на чл. 2, ал. 3 като ведомствени, се настаняват:

1. щатни работници или служители на трудово/служебно правоотношение в администрацията на община Челопеч или звена на общинска бюджетна издръжка и други бюджетни учреждения;
2. управители, изпълнителни директори и други ръководни кадри на юридически лица с общинско участие, както и висококвалифицирани техни работници и служители;
3. квалифицирани специалисти от особено значение за община Челопеч в областта на културата, спорта, образованието, медицината и науката.

(2) Лицата по чл. 21, ал. 1, т. 1-3 и членовете на семейството им следва да не притежават жилище или вила, или идеални части от такива имоти на територията на община Челопеч, освен когато за същите има влязла в сила заповед по чл. 195 от ЗУТ 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 съобразно нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 15, ал. 1 от наредбата.

(3) Лицата по чл. 21, ал. 1, т. 1-3 и членовете на семейството им следва да нямат задължения към общинския бюджет.

Чл. 22 (1) Кандидатстването за настаняване под наем във ведомствено жилище се извършва въз основа на заявление-декларация по образец, утвърден от кмета на община Челопеч, към което се прилага и квитанция за заплатена такса.

(2) В заявлението-декларация 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) Заявлението-декларация по предходната алинея се подават до кмета на община Челопеч лично от заявителя или от изрично упълномощено от него лице с нотариално заверено пълномощно.

Чл. 23 (1) Постъпилите заявления-декларации за настаняване във ведомствено жилище се разглеждат от комисията по чл. 7, ал. 1 в едномесечен срок, с оглед установяване на обстоятелствата по чл. 21.

(2) Информацията за обстоятелствата по чл. 21, ал. 2 и ал. 3 се проверява по служебен път от общинската администрация.

(3) Комисията определя кандидатите, които да бъдат предложени на кмета на общината за настаняване във ведомствено жилище както и тези, на които да се откаже.

(4) Решенията на комисията се взимат с обикновено мнозинство и се оформят в протокол в два еднообразни екземпляра, единият от които се представя на кмета на общината в 7-дневен срок от провеждане на заседанието, а другият се съхранява от секретаря на комисията.

(5) Въз основа на представените решения по предходната алинея кметът на община Челопеч може да настани или да откаже да настани във ведомствено жилище.

Чл. 24 (1) Настаняването под наем във ведомствени жилища се извършва със заповед на кмета на община Челопеч по образец за срок до пет години или до прекратяване на трудовото/служебното правоотношение за лицата по чл. 21, ал. 1, т. 1, в която се посочват: трите имена и ЕГН на настаненото лице, броят, трите имена и ЕГН на членовете на семейството (домакинството), видът и местонахождението на жилището, размерът на жилищната площ, срокът за настаняване, който започва да тече

от датата на сключването на договора за наем, срокът за сключване на договор за наем, който не може да бъде по-дълъг от 30 календарни дни от издаването на заповедта и други обстоятелства от значение за настаняването. Заповедта по настоящата алинея се предава на посоченото в нея лице в деня на издаването й, което се удостоверява надлежно в документа.

(2) Въз основа на настанителната заповед, наемателят във ведомственото жилище е длъжен:

1. да заяви откриване на нови или преименуване на негово име на съществуващи партиди на общинското жилище към съответните експлоатационни дружества;

2. да застрахова жилището в полза на община Челопеч за целия срок на договора за наем срещу пожар, наводнение, експлозия и природни бедствия, като застрахователната сума не може да е по-малка от данъчната оценка на жилището.

(3) Въз основа на настанителната заповед и след представяне на доказателства за промяна в партидите и за сключена застраховка кметът на община Челопеч сключва писмен договор за наем с настаненото лице. В договора за наем се определят: редът за предаване и приемане на общинското ведомствено жилище; правата и задълженията на наемателя и наемодателя; наемната цена; срокът за настаняване; поддръжката на жилището (текущи ремонти); отговорността при неизпълнение; основанията за прекратяване на наемните правоотношения; еднократната гаранционна вноска /депозит/; таксата за битови отпадъци и други условия по наемното правоотношение. Договорът за наем се сключва по образец, утвърден от кмета на община Челопеч.

(4) При подписване на договора за наем наемателят внася като еднократна гаранционна вноска (депозит) сума, равна на двумесечен наем. Депозитът се възстановява на наемателя при прекратяване на договора за наем или с него се погасяват съществуващи задължения за заплащане на наемната цена, консумативи и други разходи, свързани с наемното правоотношение.

(5) Със сключването на договора за наем се подписва и приемо-предавателен протокол между наемодателя и наемателя (наемателите), в който се описва фактическото състояние на жилището и с който се предава държането върху общинското жилище. Протоколът се съставя в два екземпляра и се подписва от наемодателя и наемателя (наемателите).

(6) При ползване на общинското ведомствено жилище наемателят е длъжен да спазва разпоредбата на чл. 17 от настоящата наредба.

(7) Лицата, настанени под наем във ведомствени жилища, както и членовете на техните семейства, представят ежегодно в периода от 1 ноември до 31 декември на текущата година заявления-декларации за обстоятелствата по чл. 22, ал. 2 от настоящата наредба.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

НАСТАНЯВАНЕ В РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл. 25 (1) В общински жилища, надлежно определени по реда на чл. 2, ал. 3 като резервни, се настаняват за срок от 6 месеца, но не по-дълъг от 2 години лица, семейства и домакинства:

1. чиито жилища на територията на община Челопеч са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване;
2. при които са налице остри социални или здравословни проблеми и които са с адресна регистрация по постоянен и/или настоящ адрес на територията на Община Челопеч.

(2) Преди изтичане на първоначалния срок за настаняване в резервно жилище и в случай, че няма промяна на обстоятелствата, при които са настанени лицата, срокът за настаняване може да бъде удължен по реда на чл. 27 и чл. 28. Общият срок за настаняване в резервно жилище не може да надхвърля 2 години.

Чл. 26 (1) Лицата, семействата (домакинствата) по чл. 25, ал. 1, които кандидатстват за настаняване в резервно жилище следва да не притежават жилище или вила, или идеални части от такива имоти на територията на община Челопеч, освен когато за същите има влязла в сила заповед по чл. 195 от ЗУТ 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 съобразно нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 15, ал. 1 от наредбата.

(2) средният нетен доход на лицата, семействата (домакинствата) по чл. 25, ал. 1, т. 2, които кандидатстват за настаняване в резервно жилище, следва през последните дванадесет месеца да не надвишава повече от 1,1 минимални работни заплати, установена за страната, с изключение на средния нетен доход през последните дванадесет месеца на самостоятелно кандидатстващо лице, който не трябва да надвишава повече от 1,5 минимални работни заплати, установена за страната.

(3) Лицата, семействата (домакинствата) по чл. 25, ал. 1, които кандидатстват за настаняване в резервно жилище следва да нямат задължения към общинския бюджет.

Чл. 27 (1) Обстоятелствата по чл. 25 и чл. 26 се установяват от комисията по чл. 7, ал. 1 въз основа на подадено до кмета на община Челопеч заявление-декларация по образец, в което се посочват:

1. имената по документ за самоличност, ЕГН или ЛНЧ, месторождението, семейното положение, месторабота и адресната регистрация (постоянен и настоящ адрес) на заявителя и членовете на неговото семейство/домакинство;
2. материално положение по чл. 26, ал. 2 (общият нетен доход на всеки от членовете на семейството/домакинството през последните 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, финансова подкрепа по Закона за интеграция на 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);

3. имотно състояние;

4. здравословните проблеми на заявителя или на член на неговото семейство/домакинство;

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. фактите и обстоятелствата във връзка с настъпилите събития по чл. 25, ал. 1, т. 1.

(2) Към заявлението-декларация се прилагат за заявителя и за членовете на семейството (домакинството) заверени копия от следните документи:

1. удостоверения за доходи по смисъла на чл. 27, ал. 1, т. 2 от настоящата наредба;

2. актуално удостоверение от Дирекция „Социално подпомагане” към Агенцията за социално подпомагане за изплащани помощи за предходните 12 месеца или съответния документ от Дирекция „Бюро по труда” за периодите на регистрация на безработните членовете на семейството (домакинството);

3. експертно решение от ТЕЛК/НЕЛК (ако има такова);

4. други документи по преценка на заявителя;

5. квитанция за заплатена такса – само за заявителя.

(3) Заявлението-декларация се подават до кмета на община Челопеч лично от заявителя или от изрично упълномощено от него лице с нотариално заверено пълномощно.

(4) Общинската администрация и Комисията по чл. 7 може да изискват от заявителя допълнително документи за установяване на посочените в заявлението-декларация обстоятелства, да събират служебно такива, както и да извършват проверки по настоящ/постоянен адрес на заявителя. Когато следва да се представят допълнително документи, или в случай, че се установят непълноти или грешки, на заявителя се определя срок, за отстраняването им, съответно за представяне на изисканите документи, но не повече от 30 календарни дни.

(5) Информацията за притежавани недвижими имоти, за настоящия/постоянния адрес на заявителя и членовете на семейството му, за обстоятелствата по чл. 26, ал. 3 се проверява по служебен път от общинската администрация.

Чл. 28 (1) Постъпилите заявления-декларации за настаняване в резервно жилище се разглеждат от комисията по чл. 7, ал. 1 при следните правила:

1. В случите по чл. 25, ал. 1, т. 1 комисията извършва оглед на място, ползва констатациите на специализирани органи и в срок от 24 часа след събиране на всички необходими данни провежда извънредно заседание;

2. В случите по чл. 25, ал. 1, т. 2 комисията разглежда постъпилите заявления-декларации за настаняване в резервно жилище в едномесечен срок.

(2) Решенията на комисията се взимат с обикновено мнозинство и се оформят в протокол в два еднообразни екземпляра, единият от които се представя на кмета на общината, а другият се съхранява от секретаря на комисията.

(3) Въз основа на представените решения по предходната алинея кметът на община Челопеч може да настани или да откаже да настани в резервно жилище.

Чл. 29 (1) Настаняването под наем в резервно жилища се извършва със заповед на кмета на община Челопеч по образец за срок от 6 месеца, но не по-дълъг от 2 години, в която се посочват: трите имена и ЕГН на настаненото лице, броят, трите имена и ЕГН на членовете на семейството (домакинството), видът и местонахождението на жилището, размерът на жилищната площ, срокът за настаняване, който започва да тече от датата на сключването на договора за наем, срокът за сключване на договор за наем, който не може да бъде по-дълъг от 30 календарни дни от издаването на заповедта и други обстоятелства от значение за настаняването. Заповедта по настоящата алинея се предава на посоченото в нея лице в деня на издаването й, което се удостоверява надлежно в документа.

(2) Въз основа на настанителната заповед, наемателят във ведомственото жилище е длъжен:

1. да заяви откриване на нови или преименуване на негово име на съществуващи партиди на общинското жилище към съответните експлоатационни дружества;

2. да застрахова жилището в полза на община Челопеч за целия срок на договора за наем срещу пожар, наводнение, експлозия и природни бедствия, като застрахователната сума не може да е по-малка от данъчната оценка на жилището.

(3) Въз основа на настанителната заповед и след представяне на доказателства за промяна в партидите и за сключена застраховка, кметът на община Челопеч сключва писмен договор за наем с всички пълнолетни членове на семейството (домакинството). В договора за наем се определят: редът за предаване и приемане на общинското резервно жилище; правата и задълженията на наемателя и наемодателя; наемната цена; срокът за

настаняване; поддръжката на жилището (текущи ремонти); отговорността при неизпълнение; основанията за прекратяване на наемните правоотношения; еднократната гаранционна вноска /депозит/; таксата за битови отпадъци и други условия по наемното правоотношение. Договорът за наем се сключва по образец, утвърден от кмета на община Челопеч.

(4) При подписване на договора за наем наемателят внася като еднократна гаранционна вноска (депозит) сума, равна на двумесечен наем. Депозитът се възстановява на наемателя при прекратяване на договора за наем или с него се погасяват съществуващи задължения за заплащане на наемната цена, консумативи и други разходи, свързани с наемното правоотношение.

(5) Със сключването на договора за наем се подписва и приемо-предавателен протокол между наемодателя и наемателя (наемателите), в който се описва фактическото състояние на жилището и с който се предава държането върху общинското резервно жилище. Протоколът се съставя в два екземпляра и се подписва от наемодателя и наемателя (наемателите).

(6) При ползване на общинското резервно жилище наемателят е длъжен да спазва разпоредбата на чл. 17 от настоящата наредба.

(7) Лицата, настанени под наем в общинското резервно жилище, както и членовете на техните семейства, представят ежегодно в периода от 1 ноември до 31 декември на текущата година заявления-декларации за обстоятелствата по чл. 25 и чл. 26 от настоящата наредба.

ГЛАВА ПЕТА

НАСТАНЯВАНЕ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ПРИ ПАЗАРНО ОПРЕДЕЛЕН НАЕМ

Чл. 30 (1) Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се лица, отговарящи на условията по чл. 43 и 45 от ЗОС, могат да се отдават под наем по пазарни цени.

(2) Жилищата по предходната алинея се отдават под наем за срок до 5 (пет) години чрез провеждане на търг или конкурс за избор на наемател по реда на глава IX от Наредбата за реда за придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество (*приета от Общински съвет – Челопеч с Решение № 463 по Протокол № 56 от 26.06.2019 г.*).

(3) За лицата, които кандидатстват за настаняване под наем в общински жилища по пазарни цени, не се прилагат разпоредбите на чл. 15, както и изискванията за установяване на жилищна нужда по реда на настоящата наредба.

Чл. 31 (1) Конкретните права и задължения на наемателите на общински жилища, отдадени под наем на пазарни цени се определят в проекта на договор за наем, приложен към тръжната/конкурсната документация.

(2) В проекта на договор за наем се включва изрична клауза за ежегодна актуализация на наемната цена съобразно инфлацията. Наемателят се

уведомява писмено за конкретния размер на актуализираната наемна цена от общинската администрация.

ГЛАВА ШЕСТА

КОНТРОЛ ВЪРХУ ПОЛЗВАНЕТО НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 32 (1) Кметът на община Челопеч назначава със заповед комисия за осъществяване на контрол върху състоянието и ползването на общинските жилища.

(2) Комисията извършва ежегодни и текущи проверки съобразно график, утвърден от кмета на община Челопеч. Извън графика комисията извършва и извънредни проверки по постъпили сигнали.

(3) Целта на проверката е да установи спазването на изискванията на договора за наем от наемателите, извършени нарушения, нанесени щети, преустройство и/или липса на оборудване или обзавеждане, ползването от лица, които не фигурират в настанителната заповед и договора за наем и др.

(4) При извършването на проверката комисията съставя протокол, в който се отразява актуалното състояние на жилището, обстоятелствата по ал. 3, както и други обстоятелства, установени в хода на проверката. Протоколът се съставя в два екземпляра и се подписва от комисията и от наемателя. При отказ на наемателя да подпише протокола, комисията има правото да го оформи с подпис на управителя на етажната собственост или с подписите на двама свидетели, с посочване на имената и адресите им.

(5) В случай че при проверката се установи необходимост от извършване на необходим или неотложен ремонт, който не е в резултат на действия и/или бездействие на наемателя, комисията предлага на кмета на община Челопеч да предприеме съответните действия за сметка на община Челопеч, като при необходимост се предприемат действията по чл. 19, ал. 5.

(6) В своята работа комисията може да бъде подпомагана от външни независими експерти – физически и/или юридически лица въз основа на договор.

Чл. 33 (1) При изпълнение на контролните си функции комисията има право:

1. да посещава жилищата, обект на проверка, при съобразяване на нормативно установените правила за посещение и достъп, освен в извънредни ситуации и със съдействието на органите на МВР;

2. да изисква обяснения и документи, справки и сведения от наемателите, от заварени обитатели, а при необходимост и от съседи;

3. да получава информация, обяснения и документи от управителя на етажната собственост, свързани с ползването и експлоатацията на общинското жилище и общите части от сградата;

4. да изисква и събира информация от други институции за лицата, настанени в общински жилища;

5. да изисква от наемателите информация относно заплащането на консумативните разноски, включително представяне на доказателства за извършените плащания.

(2) Комисията по чл. 32, ал. 1 изготвя досие за всеки наемател, в което се прилагат протоколите от извършените проверки, установените нарушения, както и направените предложения и препоръки.

Чл. 34 (1) При констатирани нарушения комисията по чл. 32, ал. 1 дава задължителни предписания на наемателя (наемателите) и определя подходящ срок за отстраняването/преустановяването им.

(2) Ако в дадения срок по ал. 1 нарушението не бъде отстранено и/или преустановено, комисията предлага писмено на кмета на община Челопеч да прекрати наемното правоотношение.

Чл. 35 (1) Комисията по чл. 32, ал. 1 прави мотивирано писмено предложение до кмета на община Челопеч за прекратяване на наемното правоотношение, когато вследствие на проверката се установи, че наеманото жилище:

1. се ползва не по предназначение;
2. не се ползва от лицата, на които е предоставено;
3. е повредено и е в състояние негодно за обитаване;
4. се ползва в разрез с решенията на органите на управление на етажната собственост, както и при неизпълнение на други задължения, предвидени в правилника за вътрешния ред;
5. се ползва, без да се полага грижа на добър стопанин;
6. се владее или държи без основание;
7. е преустроено без съгласие на кмета на община Челопеч и в нарушение на нормативните изисквания;
8. се ползва в нарушение на условията на договора за наем, включително при нарушаване на забраната за използване на отпадъци за отопление.

(2) При установяване на нарушения извън компетентността на общинската администрация, както и в случай на установени закононарушения, съдържащи данни за извършено престъпление, кмета на община Челопеч сезира компетентните органи.

Чл. 36 Комисията по чл. 32, ал. 1, в срок до 31 януари на следващата година представя на кмета на община Челопеч годишен писмен доклад да дейността си.

ГЛАВА СЕДМА

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИ ПРАВООТНОШЕНИЯ И ИЗЗЕМВАНЕ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 37 (1) Наемното правоотношение се прекратява по взаимно съгласие при условие, че е подадено писмено искане от страна на наемателя/наемателите до кмета на община Челопеч, както в случаите на изтичане на срока на договора за наем.

(2) При прекратяването на наемното правоотношение се съставя приемо-предавателен протокол между наемодателя и наемателя (наемателите), в който се фактическото състояние на жилището. Протоколът се съставя в два екземпляра и се подписва от наемодателя и наемателя (наемателите).

Чл. 38 (1) Наемното правоотношение се прекратява предсрочно в следните случаи на неизпълнение на задълженията от страна на наемателя/наемателите:

1. неплащане на наемната цена или консумативните разноски за повече от 3 месеца в рамките на последните 12 месеца;
2. нарушение на добрите нрави;
3. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинското жилище;
4. използване на жилището не по предназначение;
5. необитаване на жилището от семейството (домакинството) за повече от 3 месеца по неизвестни причини и за повече от 6 месеца по обективни причини извън случаите по чл. 20, ал. 3;
6. преотдаване на жилището под наем на трето лице, както и при предоставяне на общинското жилище за живеене и обитаване на лице, непосочено в заповедта за настаняване;
7. неспазване решенията на органите на управление на етажната собственост, неизпълнение на други задължения, предвидени в правилника за вътрешния ред, както и при писмено искане на управителя на етажната собственост, придружено с влязло в сила решение на общото събрание, прието с мнозинство не по-малко от 75 на сто от идеалните части от общите части на сградата;
8. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището, както и когато са нанесени вреди на общинското жилище;
9. системно неизпълнение на задълженията по договора за наем или на други основания, посочени в договора за наем;

(2) Наемното правоотношение се прекратява предсрочно при прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица.

(3) Нарушенията по чл. 38, ал. 1, т. 2 и т. 7 се установяват с протокол от управителния съвет на етажната собственост, съобразно изискванията на чл. 57 от Закона за управление на етажната собственост или с протокол/акт за установяване на административно нарушение, съставен от общинска администрация или органите на МВР.

(4) Нарушението по чл. 38, ал. 1, т. 5 се доказва с документи за консумирана електрическа енергия и вода от съответните експлоатационни дружества и/или с протокол, съставен от комисията по чл. 32, ал. 1.

(5) Нарушенията по чл. 38, ал. 1, ал. 1, т. 4, т. 6 и т. 8 се констатира с протокол, съставен от комисията по чл. 32, ал.1.

(6) Наемното правоотношение с наемател, осъден с влязла в сила присъда за престъпление от общ характер с наказание лишаване от свобода, изпълнението на което не е отложено по реда на чл. 66, ал. 1 от Наказателния кодекс, се прекратява, а за останалите наематели – членове на семейството (домакинството) се запазва.

Чл. 39 (1) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на община Челопеч. В заповедта се посочват правните и фактическите основания за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за освобождаване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от 1 месец.

(2) Заповедта за прекратяване на договора за наем се връчва на наемателя или на пълнолетно лице от семейството (домакинството). Връчването има действие по отношение на всички лица, посочени като наематели в договора за наем. В заповедта се определя срокът за освобождаване на жилището.

(3) Когато бъде установено, че наемателите на общинско жилище трайно не го обитават, връчването на заповедта за прекратяване на наемното правоотношение се извършва чрез съобщение, поставено във входа на сградата и на вратата на общинското жилище и се обявява на информационното табло в сградата на общинската администрация, като заповедта се счита за връчена. За извършеното съобщаване се съставя протокол, който се подписва от двама служители на общинската администрация.

(4) Заповедта по ал. 1 може да се обжалва по реда и при условията на Административнопроцесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

(5) При изтичане на срока на настаняване, наемното правоотношение може да бъде продължено еднократно за срок до 1 година, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище.

(6) При продължаването на срока за наем на резервно общинско жилище при условията на предходната алинея следва да не се превиши максимално допустимия общ срок от 2 години.

Чл. 40 След влизане в сила на заповедта по чл. 39, ал. 1, ако съответното общинско жилище не бъде освободено в предвидения в заповедта срок, същото се изземва по реда на чл. 41 от наредбата.

Чл. 41 (1) Изземването на общински жилища, които се владеят или държат без основание, не се използват по предназначение, или необходимостта от които е

отпаднала, се извършва на основание чл. 65, ал. 1 от ЗОС със заповед на кмета на община Челопеч.

(2) Заповедта за изземване се издава въз основа на констативен акт, изготвен от Комисията по чл. 32, ал. 1. В акта задължително се посочват данни за: собствеността, лицата, които владеят или държат жилището, основанието за това, заповедта за прекратяване на наемното правоотношение или писмото, с което кметът на община Челопеч е задължил самонастанените лица в определен срок доброволно да освободят жилището и за неизпълнението на това задължение.

(3) Заповедта за изземване се съобщава на адресатите по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(4) Заповедта за изземване се изпълнява по административен ред със съдействието на полицейските органи.

(5) Заповедта за изземване подлежи на обжалване по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Оспорването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго със съответния съдебен акт.

(6) При принудително изземване на общинско жилище се изготвя протокол-опис в два екземпляра на завареното имущество, който се подписва от съставителя, който е член на комисията по чл. 32, ал.1, представител на МВР и адресатите на заповедта. В случаите, в които адресатите на заповедта отсъстват или откажат да подпишат протокол-описа, същият се подписва и от двама свидетели. Единият екземпляр от протокол-описа е предназначен за адресатите на заповедта.

(7) Кметът на община Челопеч определят подходящи помещения за съхранението на вещите и осигуряват транспортирането им. Вещите се съхраняват за срок до 1 календарен месец, след което общинската администрация не носи отговорност за тях. Разходите за съхранение и транспортиране са за сметка на лицата.

(8) След изтичане на срока по ал. 7, вещите се продават чрез публичен търг с явно наддаване. От набраните средства се покриват разходите по транспортирането и съхраняването на вещите, неплатен наем и други задължения към община Челопеч.

(9) Лицата, от които са иззети имоти по ал. 1, нямат правата по чл. 72-74 от Закона за собствеността.

ГЛАВА ОСМА

НАЕМНИ ЦЕНИ

Чл. 42 (1) За общинските жилища отдавани под наем се определят следните видове и размер наемни цени:

1. базисна наемна цена – в размер на 2 (два) лева за 1 кв.м. (един квадратен метър) жилищна площ по акт за общинска собственост;

2. преференциална наемна цена – определена в размер на наемната цена по т. 1, увеличена с 45 на сто;

3. умерена наемна цена – определена в размер на наемната цена по т. 1, увеличена със 75 на сто.

(2) За общинските жилища, отдадени под наем на пазарни цени началната тръжна/конкурсна наемна цена се определя по реда на глава IX от Наредбата за реда за придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество (*приета от Общински съвет – Челопеч с Решение № 463 по Протокол № 56 от 26.06.2019 г.*)

Чл. 42 (1) В зависимост от приоритетната група, в която попадат, за настанените в общински жилища лица, семейства (домакинства) се определя следната наемна цена:

1. за приоритетна група по чл. 5, ал. 2, т. 1, 2 и 7 се определя базисна наемна цена;

2. за приоритетна група по чл. 5, ал. 2, т. 3 и т. 4 се определя преференциална наемна цена;

3. за приоритетна група по чл. 5, ал. 2, т. 5 и т. 6 се определя умерена наемна цена;

(2) При промяна на доходите на лицата и/или на членовете на техните семейства (домакинства) попадащи в приоритетната група, се определя нова наемна цена и се сключва анекс към договора за наем.

Чл. 43 (1) За лицата, семействата (домакинствата), които са настанени в резервни жилища, се определя базисна наема цена.

(2) За лицата, настанени във ведомствени жилища, се определя умерена наема цена.

ГЛАВА ДЕВЕТА

УЧРЕДЯВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ОБЩИНСКИ ИМОТИ НА ЛИЦА С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл. 43 (1) Общински съвет Челопеч учредява право на строеж върху урегулирани поземлени имоти – частна общинска собственост, отредени за жилищно строителство, без търг или конкурс, на лица с установени жилищни нужди по реда на настоящата наредба, на жилищно-строителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, по реда на чл. 49а, ал. 1 от ЗОС.

(2) За учреденото правото на строеж по ал. 1 правоимащите лица заплащат цена, определена от Общински съвет Челопеч и формирана на базата на цената за 1 кв.м. (един квадратен метър) разгъната застроена площ умножена по разгъната застроена площ на жилищната сграда, която ще бъде построена върху урегулирани поземлени имоти – частна общинска собственост съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план.

(3) По предложение на кмета на община Челопеч до общински съвет Челопеч урегулираните поземлени имоти по ал. 1 се включват в годишната програма по чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост.

Чл. 44 (1) Право да кандидатстват за учредяване право на строеж по настоящата глава от наредбата имат лица, семейства (домакинства), включени в годишния списък по чл. 12, ал. 4.

(2) Обстоятелствата по чл. 44, ал. 1 се установяват от комисията по чл. 7, ал. 1 въз основа на подадено от кандидата до кмета на община Челопеч заявление-декларация по образец, към което се прилагат:

1. инвестиционно намерение за изграждане на жилищна сграда, в което се съдържа информация относно застроената площ, разгънатата застроена площ, етажността, кота било, кота корниз на жилищната сграда;

2. удостоверение за включване в годишен списък по чл. 12, ал. 4 на кандидатстващото лице;

3. решения за регистрация и списък на членовете – когато кандидатстват жилищно-строителни кооперации или сдружения;

4. квитанция за заплатена такса.

(3) Въз основа на подаденото заявление-декларация и приложените към него документи кметът на община Челопеч възлага на независим оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, изготвянето на пазарна оценка за 1 кв.м. (един квадратен метър) разгъната застроена площ за учредяване право на строеж на жилищна сграда върху съответния урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост. Във всички случаи учредяването на право на строеж не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка на правото на строеж за имота.

(4) В срок до седем календарни дни от изготвяне на експертната пазарна оценка по предходната алинея кметът на община Челопеч прави мотивирано предложение за учредяване право на строеж до комисията по чл. 7, ал. 1, придружено със следните документи:

1. заявление-декларация на кандидатстващото лице;

2. документите по чл. 44, ал. 2, т. 1-3;

4. акт за общинска собственост;

5. скица на урегулирания поземлен имот, издадена от компетентната Служба по геодезия, картография и кадастър;

6. извадка от действащия подробен устройствен план;

7. комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от Закона за кадастъра и имотния регистър;

8. удостоверение за липса на реституционни претенции и вещни тежести върху урегулирания поземлен имот;

9. становище на главния архитект на община Челопеч относно предвижданията на общия устройствен план, подробния устройствен план и параметрите на застрояване, ведно с виза за проектиране;

10. удостоверение за данъчна оценка на правото на строеж;

11. експертна пазарна оценка на правото на строеж.

(3) Комисията по чл. 7, ал. 1 разглежда постъпилите мотивирани предложения по предходната алинея в срок до четиринадесет дни и предлага кандидатите, на които да бъде учредено право на строеж за съответните урегулирани поземлени имоти.

(4) При наличие на повече от един кандидат за урегулиран поземлен имот предимство имат тези кандидати, които са подали по-рано заявление-декларация за картотекиране в годишния списък по чл. 12, ал. 4.

(4) Решенията на комисията се взимат с обикновено мнозинство и се оформят в протокол в два еднообразни екземпляра, единият от които се представя на кмета на общината, а другият се съхранява от секретаря.

(5) Въз основа на решението на комисията по чл. 7, ал. 1 кметът на община Челопеч внася доклад до общински съвет Челопеч с проект за решение за учредяване право на строеж върху конкретни урегулирани поземлени имоти, съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план и определяне на цена на правото на строеж за 1 кв.м. (един квадратен метър) разгъната застроена площ за учредяване право на строеж на жилищна сграда върху съответния урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост съобразно изготвената експертна пазарна оценка.

(6) В срок до 30 календарни дни от влизане в сила на решението по предходната ал. 5, лицето, в чиято полза следва да бъде учредено право на строеж, следва да заплати съответния местен данък, режийни разноски и цената за право на строеж, която се изчислява на базата на определената от общински съвет Челопеч цена за 1 кв.м. (един квадратен метър) разгъната застроена площ умножена по разгъната застроена площ на жилищната сграда, посочена в инвестиционното намерение по чл. 44, ал. 2, т. 1.

(7) В случай, че съответният местен данък, режийни разноски и цената за право на строеж не бъдат заплатени от лицето в регламентирания срок, то производството по учредяване на право на строеж по тази глава се прекратява, като кметът на община Челопеч внася доклад до общински съвет Челопеч с проект за решение за отмяна на решението по чл. 44, ал. 5.

(8) До 7 календарни дни от заплащането в срок на съответния местен данък, режийни разноски и цената за право на строеж се сключва договорът за учредяване право на строеж на жилищна сграда върху урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост.

(9) Разходите по вписване на договора за учредяване на право на строеж в Служба по вписванията – Пирдоп са изцяло за сметка на суперфициара.

Чл. 45 (1) В договорите за учредяване на право на строеж може да се включи клауза, с която се дава право на суперфициара да огради изцяло за собствена сметка урегулирания поземлен имот, върху който има учредено право на строеж с ограда, отговаряща на изискванията на чл. 151, ал. 1, т. 11 от ЗУТ.

(2) В договорите за учредяване на право на строеж изрично се включва забрана за прехвърляне на учреденото право на строеж или на части от него на трети лица, както и забрана жилищата, придобити при реализацията на правото на строеж, да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок от 15 години от изграждането на жилищата на етап груб строеж, установено по реда на чл. 181, ал. 3 от ЗУТ.

(3) Нарушаването на някоя от забраните по ал. 2, както и изграждането на ограда извън параметрите по чл. 151, ал. 1, т. 11 от ЗУТ, са основания за развалянето на договора за учредяване на право на строеж.

(4) Комисията по чл. 32, ал. 1 извършва периодични проверки за нарушаване на забраните по ал. 1, както и изисква ежегодно от председателя на жилищно-строителната кооперация или сдружението списък на лицата, включени в юридическите лица.

(5) При констатирани нарушения Комисията по чл. 32, ал. 1 уведомяват кмета на община Челопеч за предприемане на действия за разваляне на договора.

(6) Договорът за учредяване на право на строеж се прекратява и при погасяване на правото на строеж по давност.

(7) Независимо от основанията за разваляне на договора за право на строеж суперфициарът нямат правата по чл. 72 – 74 от Закона за собствеността.

ГЛАВА ДЕСЕТА

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 46 Общинският съвет Челопеч определя:

1. жилища, които могат да се продават на наемателите, настанени в тях по административен ред;
2. жилища, които могат да се продават на спестители, правоимащи по Закон за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;
3. жилища свободни от наематели, за продажба чрез публичен търг или публично оповестен конкурс;

Чл. 47 Могат да се продават:

1. жилища, находящи се в сгради, етажна собственост, в които повече от две трети от обектите са собственост на физически или юридически лица;

2. жилищата, чиито наематели са правоимащи спестители, включени в списъка по чл. 7 от по Закон за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове;

3. жилищата в сгради, за които срокът на амортизацията им е изтекъл повече от 50 %.

Чл. 48 Не мога да се продават жилища, за които има изрично решение на Общинския съвет.

Чл. 49 (1) Наемател на жилище може да го закупи, ако са налице следните условия:

1. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно Закона за общинска собственост и настоящата наредба;

2. да е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед не по-малко от една година без прекъсване;

3. да е направил писмено искане за закупуване на жилището до кмета на община Челопеч.

(2) Наемателите на общински жилища, правоимащи по Закон за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове, включени в окончателния списък по чл. 7 от същия закон, могат да закупят жилището, в което са настанени, без да отговарят на условията по точки 1 и 2 от предходната алинея.

Чл. 50 Предложения за определяне жилищата за продажба се внасят в Общинския съвет от кмета на община Челопеч.

Чл. 51 Кметът на община Челопеч извършва продажба на:

1. общинското жилище определено за продажба с решение на Общинския съвет Челопеч;

2. жилища, чиито наематели са правоимащи по Закон за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове, включени в окончателния списък по чл. 7 от същият закон;

3. жилища, определени с решение на Общинския съвет Челопеч за продажба по реда на по Закон за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно- спестовни влогове;

Чл. 52 За започване на процедурата за продажба по чл. 49, ал.1 се изисква писмено искане на наемателите до кмета на община Челопеч. Към искането се прилагат настанителна заповед и декларация за семейно и имотно състояние.

Чл. 53 (1) Комисията по чл. 7, ал. 1 проучва налице ли са условията по чл. 49, ал.1 и изготвя мотивирано предложение до кмета на община Челопеч.

(2) При положително предложение на комисията по чл. 7, ал. 1, кметът на община Челопеч възлага на независим оценител, отговарящ на изискванията

на Закона за независимите оценители, изготвянето на пазарна оценка на общинското жилище, която не може да бъде по - ниска от данъчната оценка.

(3) Кметът на община Челопеч прекратява образуваната преписка при отрицателно предложение на комисията по чл. 7, ал. 1.

Чл. 54 (1) Продажбите по чл. 50 от тази наредба се извършват в тримесечен срок, след решение на Общинският съвет Челопеч, със заповед на кмета на общината.

(2) Заповедта по предходната алинея се връчва на купувача срещу подпис.

(3) След плащане на цената и на дължимите данъци и такси в посочения в заповедта по ал. 1 срок, кметът на община Челопеч, сключва договор за продажба.

(4) Когато плащането не се извърши в определения срок, заповедта може да се отмени от кмета на общината и преписката за продажба се прекратява.

Чл. 55 (1) За продажба на обектите по чл. 51, т. 1, кметът на община Челопеч комплектова преписката със следните документи:

1. Настанителна заповед;
2. Декларация за семейно и имотно състояние;
3. Акт за общинска собственост;
4. Експертна оценка
5. Становище – налице ли са условията на чл. 55.

(2) Кметът на община Челопеч, след становище на специалист "Общинска собственост", прави предложение до Общинския съвет за продажба.

Чл. 56 (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 ЗОС, освен в случаите по ал. 2 от същия закон.

(2) Замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от общинския съвет, се извършва с решение на общинския съвет. В този случай замяната се извършва по данъчната оценка на заменяните жилищни имоти. По този ред замяна може да бъде извършена само еднократно и само за един жилищен имот - собственост на физическо лице, с един общински жилищен имот.

(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 по чл. 43 и чл. 45 от ЗОС или ако върху имота, придобит в резултат на замяната, ще се изградят социални жилища.

ГЛАВА ЕДИНАДЕСЕТА

АДМИНИСТРАТИВНОНАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 57 Наказват се с глоба от 50 до 200 лева лицата, които са посочили неверни данни или не са съобщили съответните обстоятелства в декларацията по чл. 4, ал. 2.

Чл. 58 Наемател или друго физическо лице, което повреждa общинско жилище или не полага нужната грижа за поддържането му в обитаемо състояние, се наказва с глоба от 100 до 400 лева.

Чл. 59 (1) Наказва се с глоба от 50 до 200 лева наемател на общинско жилище, който не изпълни предписание на контролен орган, дадено по реда на настоящата наредба.

(2) Глоба от 100 до 300 лева се налага на наемател, който отказва да извърши съответния ремонт в указания от контролните органи срок.

(3) При извършване на строително-монтажни работи, които водят до преустройства, реконструкции или промяна на предназначението на жилище, както и когато с такива се засягат конструктивни елементи на жилището или сградата, наемателят се наказва с глоба от 100 до 1000 лева. Наемателят също така поема всички разходи за възстановяването на конструктивната цялост на нарушените елементи на жилището или сградата.

Чл. 60 Наемател, който отказва да освободи жилище в указания срок, се наказва с глоба от 100 до 500 лева.

Чл. 61 Наемател, който наруши забраната за пренаемане на общинско жилище, се наказва с глоба от 100 до 500 лева.

Чл. 62 Наемател, който допусне общинското жилище да бъде обитавано трайно от лице, което не е посочено в настанителната заповед или договора за наем, се наказва с глоба от 100 до 500 лева.

Чл. 63 Актовете за установяване на нарушенията се съставят от длъжностни лица, определени със заповеди на кмета на община Челопеч.

Чл. 64 Наказателните постановления се издават от кмета на община Челопеч.

Чл. 65 Установяването на нарушенията, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления се извършва по реда на Закона за административните нарушения и наказания.

Чл. 66 Горните административнонаказателни разпоредби се прилагат, доколкото нарушението не съставлява престъпление по смисъла на Наказателния кодекс.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1 По смисъла на тази наредба:

1. ***„Семейство”*** са съпрузите и/или ненавършилите пълнолетие техни деца (родени, припознати, осиновени, доведени, заварени), ако не са встъпили в брак;

2. ***„Домакинство”*** са съпрузите, лицата, живеещи във фактическо съжителство на съпружески начала, ненавършилите пълнолетие техни низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи, както братята и сестрите, които обитават заедно едно жилище.

3. ***„Родители, които сами отглеждат малолетни и/или непълнолетни деца”*** са родители, които поради вдовство, развод или несключване на брак се грижат сами за отглеждане на малолетните си и/или непълнолетни деца.

4. ***„Фактическо съжителство на съпружески начала“*** е съжителство по смисъла на § 1, т. 6 от Допълнителната разпоредба на Закона за съдебната власт.

6. ***„Имущество”*** са налични парични средства по влогове, акции, дивиденти, доходи от аренда на земеделски земи, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни или вилни имоти, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска дейност, ателиета, гаражи, произведения на изкуството, нумизматика, филателия и други притежавани от лицата вещи в качеството им на търговци, съдружници или акционери в търговски дружества по смисъла на Търговския закон.

7. ***„Жилище”*** е група от функционално и пространствено обединени помещения и отворени покрити и открити пространства, за задоволяване на жилищни нужди.

8. ***„Годни за постоянно обитаване“*** са жилища, вили, ателиета или други обекти, които не попадат в хипотезата на чл. 195 от Закона за устройство на територията.

9. ***„Жилищна площ на жилище”*** 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.

10. ***„Полезна площ”*** е сумарната площ на всички помещения в него, мерена по вътрешните зидарски очертания на стените, и цялата площ на балкони, лоджии, веранди и тераси, с изключение на площта, заета от ограждащите и разпределителните стени на жилището, и площта на складовите помещения - мазе, барака или таван;

11. ***„Консумативни разноски”*** са разноски за ел. енергия, вода, газ, топлоенергия, такси по реда на Закона за управление на етажната собственост, такса битови отпадъци и други такива, свързани с обитаване на жилището;

12. ***„Нарушаване на добрите нрави”*** е действие или бездействие, което отрицателно въздейства върху установените в обществото морални и/или етични норми, или е в противоречие с тях;

13. ***"Застроена площ"*** е площта, ограничена от външните очертания на ограждащите стени на първия надземен етаж или на полуподземния етаж,

включително площта на проветрителните шахти и проходите в тези очертания. В застроената площ на приземно ниво не се включват тераси, външни стълби и стълбищни площадки, рампи, гаражи и други елементи с височина до 1,2 м от средното ниво на прилежащия терен;

14. ***"Основен ремонт"*** на строеж е частично възстановяване и/или частична замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации на строежа, както и строително- монтажните работи, с които първоначално вложени, но износени материали, конструкции и конструктивни елементи се заменят с други видове или се извършват нови видове работи, с които се възстановява експлоатационната им годност, подобрява се или се удължава срокът на тяхната експлоатация;

15. ***"Текущ ремонт"*** на строеж е подобряването и поддържането в изправност на сградите, постройките, съоръженията и инсталациите, както и вътрешни преустройства, при които не се: а) засяга конструкцията на сградата; б) извършват дейности като премахване, преместване на съществуващи зидове и направа на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата; в) променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях. Текущ ремонт на строеж е и подобряването и поддържането в изправност на елементите на техническата инфраструктура по чл. 64, ал. 1 от ЗУТ, при които не се променят трасето и техническите характеристики;

16. ***"Реконструкция"*** на строеж е възстановяване, замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации и изпълнението на нови такива, с които се увеличават носимоспособността, устойчивостта и трайността на строежите;

17. ***"Груб строеж"*** е сграда или постройка, на която са изпълнени ограждащите стени и покривът, без или със различна степен на изпълнени довършителни работи.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 2 Настоящата Наредба се приема на основание чл. 45а, ал. 1 от Закона за общинската собственост.

§ 3 Настоящата Наредба влиза в сила в деня на приемането й от Общински съвет Челопеч.

§ 4 Настоящата наредба подлежи на публикуване в интернет страницата на Община Челопеч до три дни след влизането й в сила.

§ 5 Настоящата Наредба е издадена при спазване на изискванията на чл. 10, ал. 3, т. 9 от Закона за хората с увреждания.

§ 6 В срок до един месец от влизане в сила на настоящата наредба кметът на община Челопеч издава заповед за назначаване на комисията по чл. 7, ал. 1, като определя и неин председател и секретар.

§ 7 В срок до един месец от влизане в сила на настоящата наредба кметът на община Челопеч издава заповед, с която утвърждава образците на предвидените в наредбата документи.

§ 8 В срок до три месеца от влиза в сила на настоящата наредба кметът на община Челопеч следва да утвърди окончателните списъци на картотекираните лица за текущата 2021 г.

§ 9 Наемните правоотношения за общински жилища, възникнали преди влизане в сила на настоящата наредба, запазват своето действие за срока, посочен в договора за наем.

§ 10 Настоящата Наредба е приета с Решение № ____ от Протокол№ ___ от проведено на _____ 2021 г. заседание Общински съвет – Челопеч.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ЧЕЛОПЕЧ
ПРЕДСЕДАТЕЛ:

Димитър Въжаров

МОТИВИ

към проект за Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Челопеч

На основание чл. 28, ал. 1 и ал. 2 от Закона за нормативните актове Ви представяме следните мотиви към проект на „Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Челопеч”.

Проектът на „Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Челопеч” е изготвен на основание чл. 21, ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация във връзка с чл. 45а, ал. 1 от Закона за общинска собственост.

1. Причини, които налагат приемането на наредбата:

1.1. Липса на Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Челопеч. Общинските съвети, като органи на местното самоуправление на територията на съответната община, решават самостоятелно въпросите от местно значение, които законът е предоставил в тяхната компетентност. Съгласно чл. 8 Закона за нормативните актове всеки общински съвет може да издава наредби, с които да урежда съобразно нормативните актове от по-висока степен, неуредени от тях обществени отношения с местно значение. Такъв нормативен акт от по-висока степен е Законът за общинската собственост (ЗОС) и по-конкретно разпоредбата на чл. 45а, ал. 1, където в компетентността на съответния общински съвет е включено да уреди с нарочен нормативен акт обществените отношения, свързани с условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 и 45 от ЗОС. Допълнително, в отделни други разпоредби на ЗОС, е предвидено и други обществени отношения да бъдат регулирани с наредбата по чл. 45а, ал. 1 като: (а) условията и редът за настаняване във ведомствените жилища на общината; (б) други основания за прекратяване на наемните правоотношения относно общинските жилища; (в) условията и редът за продажба на общински жилища и (г) условията и редът за учредяване на право на строеж върху имоти-частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища.

1.2. Необходимост от определяне на условията и реда, на създаване на правна регулация на горепосочените обществените отношения, включени в хипотезата на чл. 45а, ал. 1 от Закона за общинската собственост.

2. Цели, които се поставят:

2.1. Регламентиране на конкретни и ясни условия и ред за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища:

А) В проекта за наредба се предвиждат ясни и конкретни критерии, на които лицата следва да отговарят, за да може да бъдат надлежно картотекирани като нуждаещи се от настаняване в общинско жилище. Формулирани са две групи, в които кандидатстващите лица следва да бъдат подредени – основна група и приоритетна група. В случай, че в една основна група има подредени няколко лица, то за класирането им се прибягва до използването на критериите, отразени в приоритетните групи. По този начин се постига класиране на кандидатстващите лица на базата на обективни критерии без да се намесват каквито и да е било субективни фактори, водещи до съмнения за прозрачност на проведената процедура. В съответствие с разпоредбата на чл. 78 от Закона за хората с увреждания, лицата с трайни увреждания, като социално уязвима група, са включени в приоритетните групи за определяне на жилищните нужди.

Б) Проектът на наредба предвижда конституирането на нарочна комисия, която да определи жилищните нужди на кандидатстващите лица, като тук е търсена максимална представителност на органите на местната власт, поради което е предвидено комисията да се състои от трима членове – един член от общинската администрация и двама членове от общинския съвет. За постигането на максимална ефективност в работата на комисията е предвидена възможността да бъдат наемани външни независими експерти – физически и/или юридически лица въз основа на договор, които да подпомагат работата на комисията.

В) За първи път с нормативен акт на Общински съвет Челопеч се регулира, т.е. определят се редът и условията за учредяване на право на строеж върху имоти-частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища. В този случай, съгласно изричната разпоредба на чл. 49а, ал. 1 от ЗОС, правото на строеж се учредява без провеждането на търг или конкурс. С оглед на текущия малък брой общински жилища на територията на община Челопеч, регулацията в проекта за наредба ще даде възможност на картотекираните лица вместо да чакат да бъдат настанени в общински жилища, които община Челопеч ще придобива в бъдеще, да им се осигури възможност в кратки срокове да се учреди в тяхна полза възмездно право на строеж върху имоти-частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища. В допълнение следва да се посочи, че учредяване на право на строеж върху имоти-частна общинска собственост ще даде възможност и на картотекирани млади семейства/домакинства – жители на община Челопеч, за по-бърза социална интеграция и постигане на самостоятелност. С учредяването правото на стоеж ще бъдат генерирани и приходи в полза на общинския бюджет с оглед възмездния характер на договора, като цената на правото на строеж се определя от общинския съвет на базата на изготвена пазарна оценка за 1 кв.м. разгъната застроена площ.

Г) Предложеният проект на наредба регламентира детайлно и обществените отношения по наемането на резервни и ведомствени общински жилища като се установяват конкретни условия, на които кандидатстващите лица следва да отговарят, а преценката за това отново е възложена на комисията по чл. 7, ал. 1 от проекта на

наредба. Предвидена е възможността освен щатни служители в общинската администрация, във ведомствени жилища да бъдат настанявани и квалифицирани специалисти от особено значение за община Челопеч в областта на културата, спорта, образованието, медицината и науката;

Д) Контролът за ползването на общинските жилища под наем е възложен на нарочна комисия, назначена от кмета на община Челопеч, която има правомощията да следи за спазване на договорите за наем и в случаи на нарушения да сезира кмета на общината.

Е) Проектът на наредба изрично предвижда, свободните общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се лица, отговарящи на условията по чл. 43 и 45 от ЗОС, могат да се отдават под наем по пазарни цени, като редът и условията за провеждане на търгове или конкурси е съобразно глава IX от Наредбата за реда за придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество (*приета от Общински съвет – Челопеч с Решение № 463 по Протокол № 56 от 26.06.2019 г.*).

Ж) Обществените отношения, свързани с продажбата на общински жилища, се регламентира в съответствие с разпоредбите на действащата Наредбата за реда за придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество, които с оглед на изричната разпоредба на чл. 47, ал. 3 от ЗОС, следва да бъдат изведени чрез отмяна от Наредбата за реда за придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество и инкорпорирани в проекта на наредба.

З) Размерът на наемната цена за общинските жилища, предоставяни под наем на картотекирани лица, за резервните жилища и за ведомствените жилища е диференцирана в три групи: базисна, преференциална и умерена наемна цена в зависимост от това в коя приоритетна група попадат настанените лице и в зависимост от вида общинското жилище – резервно или ведомствено. Размерът на базисната наемна цена се определя за един квадратен метър жилищна площ, а именно 2 лева, в съответствие с разпоредбата на чл. 44, ал. 4 от наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги, приета от общински съвет Челопеч, а размерът на преференциалната и умерената наемни цени е съответен процент от базисната наемна цена.

И) Проектът на наредба отчита и правата, които лицата с трайни увреждания имат по отношение наемането на общински жилища, поради което следва да се извърши предварителна съгласувателна процедура с Агенцията за хора с увреждания, съгласно изрични текст на чл. 10, ал. 3, т. 9 от Закона за хората с увреждания;

Й) В преходните и заключителни разпоредби на проекта за наредба са предвидени и съответните срокове, в които следва комисията по чл. 7, ал. 1 да бъде конституирана, да бъдат изготвени образците на книжата по изпълнение на наредбата, както и да бъде утвърден окончателния списък на картотекираните лица за текущата 2021 г.

2.2. Равнопоставеност на лицата, кандидатстващи за картотекиране и настаняване в общински жилища. Както беше посочено по-горе, проектът на наредба е поставил условия за картотекиране, които в максимална степен се доближават до принципите на равнопоставеност на кандидатстващите лица;

2.3. Контрол върху действията на общинска администрация – предвидена е възможността за обжалване на изрично посочените в проекта на наредба актове на кмета на община Челопеч по реда на Административнопроцесуалния кодекс;

2.4. Целесъобразно и законосъобразно разпореждане и управление с наличния жилищен фонд.

3. Очаквани резултати:

3.1. Задоволяване основните жилищни потребности на най-нуждаещите се лица, живеещи на територията на община Челопеч, включително и на младите семейства и домакинства на територията на общината;

3.2. Прозрачност на процедурите по картотекиране, настаняване на наематели, продажба на общински жилища, учредяване на право на строеж върху имоти – частна общинска собственост.

4. Финансовите и други средства, необходими за прилагането на новата уредба:

Прилагането на новата Наредба не е свързано с финансови разходи на общината.

5. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз:

Предложеният проект на „Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Челопеч" е подзаконов нормативен акт за прилагане на отделни разпоредби на Закона за общинска собственост, който подлежи на издаване от Общинския съвет, като орган на местното самоуправление и са приложими разпоредбите на чл. 3, т. 1 , във връзка с т. 2 и чл. 4 от Европейската харта за местно самоуправление, поради което е съответствието и с правото на Европейския съюз.

Забележка:

Съгласно чл. 26, ал. 2 от Закона за нормативните актове, във връзка с чл. 77 от АПК, в законно установения 30 дневен срок от публикуване на настоящото предложение на интернет страницата на Община Челопеч, се предоставя възможност на заинтересованите лица да направят своите предложения и становища по проекта на Наредба за условията и реда за установяване на жилищните нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища в община Челопеч на: e-mail: _____ или писмено в деловодството в сградата на общинска

администрация в с. Челопеч на адрес: пл. ”Освобождение” № 1, лице за контакт: _____