

НАРЕДБА

ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ, УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

ГЛАВА ПЪРВА

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1./1/ Настоящата наредба определя реда и условията за управлението и разпореждането с общинския жилищен фонд.

/2/ Общинският жилищен фонд включва жилищата собственост на общината.

Чл.2./1/ Управлението и разпореждането с общинския жилищен фонд се осъществява от Кмета на Общината в съответствие с разпоредбите на настоящата Наредба и конкретните решения на Общинския съвет.

/2/ Организацията и контролът на дейностите по ал. 1 се осъществяват от Кмета на Общината.

/3/ Кметовете на кметства и кметски наместници упражняват контрол за стопанисване на общинските жилища на територията на съответните населени места.

Чл.3./1/ Жилищата собственост на Общината по своето предназначение са:

1. жилища за настаняване под наем;
2. резервни жилища;
3. ведомствени жилища;
4. жилища за продажба, замяна и обезщетение на бивши собственици, чийто имоти са отчуждени за общински нужди.

/2/ С решение на Общинския съвет, по предложение на Кмета на Общината се приема списък, в който се определя броя, вида и местонахождението на жилището във всяка една от групите по ал. 1.

/3/ При необходимост, Общинският съвет извършва промени в списъка по предложение на Кмета на Общината.

Чл.4./1/ Свободни общински жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл.43 и чл.45 от ЗОС, могат да се отдават под наем по пазарни цени определени с Тарифата по тази Наредба.

/2/ В жилищата по предходната алинея се настаняват други лица до констатиране на случаи на нуждаещи се граждани, отговарящи на условията на чл.43 от ЗОС, но за срок не по-дълъг от една година.

/3/ В случаите на ал. 2 кмета издава заповед за настаняване и сключва договор.

ГЛАВА ВТОРА

УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД

РАЗДЕЛ I.

ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ.

Чл.5 /1/ В общинските жилища за отдаване под наем се настаняват нуждаещите се от жилище граждани, отговарящи на условията на чл. 43 от Закона за общинската собственост.

/2/ Жилищните нужди на лицата по чл.43, т.1 от ЗОС се установяват при условията и по реда на гл.2, раздел II на настоящата Наредба.

Чл.6./1/ Жилищата за отдаване под наем са новопостроени и налични, определени с решението на Общинския съвет по чл. 3, ал.2.

/2/ Не се допуска предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди, както и пренаемане на общински жилища.

Чл.7. Не се настаняват в общински жилища граждани или членове на техните семейства, които:

1. са самонастанили се в общински жилища и от момента на освобождаването на жилището не са изтекли пет години;
2. притежават на територията на Общината годен за постоянно обитаване жилищен или вилен имот.

Чл.8./1/ Установяват се следните норми за настаняване в общински жилища:

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

При определяне на жилищната площ се взема в предвид и детето, което ще се роди.

/2/ За задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна стая:

1. на семейства, в които има членове със заболявания, посочени в списък на Министерство на здравеопазването. Правото се доказва с документ, издаден от съответната лекарска комисия;

2. на млади семейства;

3. на семейство, с което са живели непрекъснато в едно домакинство в продължение на две или повече години и продължават да живеят пълнолетни низходящи или възходящи, които не притежават жилищен или вилен имот в страната.

Чл.9./1/ В едно жилище се настанява само едно семейство.

/2/ (Отм.-Реш.№92 от 06.07.2005г. на ЯОС).

Чл.10./1/ Когато поради намаляване броя на членовете в семейството, същото не покрива нормите за настаняване, установени с настоящата Наредба в едномесечен, а в случай на смърт - в тримесечен срок наемателите подават молба за настаняване в друго общинско жилище.

/2/ Ако наемателите не подадат молба в посочените срокове, пренастаняването се извършва служебно.

/3/ (Отм.-Реш.№92 от 06.07.2005г. на ЯОС).

Чл.11./1/ Настаняването под наем се извършва със заповед на Кмета на Общината.

/2/ В заповедта се посочват:

1. трите имена, единния граждански номер на настаненото лице;
2. броя на членовете на семейството на настанения, техните имена и родствената връзка;
3. вида и местонахождението на жилището;
4. наемната цена и начина по който се заплаща.

/3/ Заповедта за настаняване се отнася за всички членове на семейството на настанения.

/4/ Преди издаване на заповедта, членовете на семейството подават декларация за семейно и имотно състояние.

/5/ Заповедта се връчва на настанения срещу подпис, след заплащане на такса за настаняване в размер определен с Наредба на Общинския съвет.

Чл.12./1/ След влизане в сила на заповедта по чл. 11, ал. 1 се сключва наемен договор с настаненото лице.

/2/ Наемният договор се сключва при условията на Закона за задълженията и договорите.

/3/ Предаването на общинското жилище се извършва с приемно - предавателен протокол.

/4/ Ако в едномесечен срок от влизане в сила на настанителната заповед не се сключи наемен договор и жилището не се заеме, заповедта се обезсилва, без да е необходимо издаването на друг административен акт.

Чл.13./1/ Преместване на наематели на едно общинско жилище в друго свободно общинско жилище се допуска по тяхна молба, със съгласието на кмета на кметството или на кметския наместник.

/2/ Новата настанителна заповед се издава от Кмета на Общината.

РАЗДЕЛ II

УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл.14./1/ Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл. 42, ал.1, т.1 от Закона за общинската собственост имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище или вила, годни за постоянно обитаване;

2. не са прехвърляли имоти по т. 1 на други лица през последните 5 години, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел;

3. не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, земеделски земи, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и други основни и оборотни фондове и средства на обща стойност, по-голяма от 2/3 от цената, определена съобразно критериите, установени в глава III, *раздел Критерии за образуване на продажни цени на жилищата* от настоящата Наредба;

4. една четвърт от общия годишен доход на гражданите и техните семейства не може да покрие разхода за пазарната наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите му, съгласно нормите за жилищно задоволяване, определени с чл.8, ал.1 от настоящата Наредба;

5. гражданите и членовете на техните семейства да са с постоянен адрес в населеното място;

6. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано поради недобросъвестно изпълнение на задълженията по наемния договор и стопанисването на общинския имот, освен ако са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището;

7. не са настанени в общинско ведомствено или резервно жилище.

/2/ Обстоятелствата по чл. 14, ал. 1, т 1 - 4 се установяват с декларация на гражданите, а по т. 5-7 - от комисия назначена от Кмета на Общината по реда на чл.18, ал.1.

Чл.15./1/ Стойността на притежаваното имущество по чл.14, ал. 1, т. 3 се определя, както следва:

1. за моторни превозни средства, селскостопански машини и други - по застрахователната им стойност;
2. за земеделски земи - по Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи;
3. за участие в търговски дружества – в размер на 50 на сто от цената на придобиването на дяловете или акциите;
4. за фабрики и други обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения - по оценки, извършени от лицензирани оценители;
5. за акции, котиран на фондовата борса - по пазарната им цена.

/2/ Стойността на притежаваното недвижимо имущество по чл.14, ал. 1, т.1 се установява с удостоверение за данъчна оценка на имота.

Чл.16./1/ Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл. 14, се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. заемащи нежилищна площ и ползвачи не по-малко от година за жилище нежилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.;
2. живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно - хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения за това ред;
3. семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне;
4. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл. 8, ал.1.

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

/3/ При подреждане на лицата и семействата в една и съща група се дава предимство на:

1. семейства с две и повече деца;
2. самотни родители на непълнолетни деца;
3. семейства, в които един от членовете е с призната степен на инвалидност;
4. млади семейства;
5. семейства или лица, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия.

Чл.17./1/ В Общината се съставя и поддържа картотека с досиета на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл.14.

/2/ Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на молба и декларация по образец, утвърден от Кмета на Общината, в които се посочват:

1. броят, трите имена, възрастта и адресната регистрация на членовете на семейството;
2. жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на молбата; като се вписват данни за вида (жилищни, нежилищни), размера и

собствеността на обитаваните помещения, включително данни за настаняване в общинско ведомствено или резервно жилище;

3. извършени сделки с недвижими имоти по чл.14, ал. 1, т. 2;
4. притежаваното имущество по чл. 14, ал. 1, т 3;
5. общ годишен доход на членовете на семейството за предходната година, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, земеделски земи под аренда и др.;
6. данни за предишни вписвания в картотеката.

/3/ По решение на Общинския съвет картотеки на нуждаещи се от жилища граждани могат да се съставят и поддържат и в кметствата.

Чл.18./1/ Кметът на Общината назначава комисия за картотекиране на нуждаещите се граждани, в които се включват служители от общинската администрация, общински съветници, и експерти /лекари, инженери , архитекти и др./

/2/ Кметът на Общината одобрява правила за работата на комисията.

/3/ Комисията по ал. 1 разглежда в едномесечен срок подадените молби и декларации, взема решение за включване или невключване на гражданите в картотеките и определят степента на жилищната нужда на отделните семейства (лицата) по групи и подгрупи съгласно чл. 16.

Чл.19. Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни при промяна на данните по чл. 16, ал. 1, т. 1 и 2 и на условията по чл. 14 да уведомят в едномесечен срок писмено Общината чрез попълване на нова декларация.

Чл.20./1/ Изваждат се от картотеката, досиетата на лицата, които не отговарят на някое от условията по чл.14, ал.1 от тази Наредба и същите се архивират за срок от 5 години.

/2/ Граждани, посочили в предвидените от тази Наредба случаи, неверни данни и не съобщили в декларации обстоятелства, носят отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от 3 години.

/3/ Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл. 18,ал.1.

Чл.21. Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общинската картотека до 5 години след изваждането им от картотеката.

Чл.22./1/ Гражданите, настанени под наем в жилища по чл. 43 от Закона за общинската собственост, представят ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл. 14, ал. 1 и чл. 16.

/2/ При изменение на данните и условията, водещи до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл. 8, ал.1, наемателите се пренастаняват в други жилища, съобразно наличния жилищен фонд.

РАЗДЕЛ III

РЕЗЕРВНИ И ВЕДОМСТВЕНИ ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА. РЕД И УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ

Чл.23. (Отм.-Реш.№92 от 06.07.2005г. на ЯОС).

Чл.24./1/ Обстоятелствата и жилищната нужда по чл. 45, ал.1, т. 1 и 2 от Закона за общинската собственост се установява от комисията по чл.18, ал.1 от тази Наредба.

/2/ В хипотезата на чл. 45, ал.1 т. 1 от Закона за общинската собственост комисията извършва оглед на място и изготвя становище до кмета на Общината.

/3/ В случаите по чл. 45, ал. 1, т.2 от Закона за общинската собственост обстоятелствата, които могат да доведат до настаняване в общинско жилище от резервния фонд се установява от комисията по чл.18, ал.1 с участието на кмет/кметски заместник на населеното място.

Чл.25. /1/ (Отм.-Реш.№92 от 06.07.2005г. на ЯОС).

/2/ (Отм.-Реш.№92 от 06.07.2005г. на ЯОС).

Чл.26. (Отм.-Реш.№92 от 06.07.2005г. на ЯОС).

Чл.27./1/Кметът на Общината назначава комисия в състав: зам. кмет , главен експерт "Общинска собственост" и ръководител на съответното звено в общинската администрация в което работи настанявания, която изготвя мотивирани становища във връзка с постъпилата молба за настаняване във ведомствени жилища.

/2/ Кметът на Общината, издава Заповед за настаняване и сключва договор, ако лицето отговаря на условията на тази Наредба.

ГЛАВА ТРЕТА

РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ ОТ ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД

РАЗДЕЛ I

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА КРИТЕРИИ ЗА ОБРАЗУВАНЕ НА ПРОДАЖНИ ЦЕНИ НА ЖИЛИЩАТА

Чл. 28 Цените на общинските жилища се определят на базата на следните критерии:

1. местонахождение на жилищната сграда;
2. строителната система на изграждане на сградата;
3. степен на изграденост на инженерната инфраструктура;
4. степен на благоустроеност на района;
5. транспортни връзки;
6. амортизационен срок на сградата;
7. годините на експлоатация на сградата;
8. площ и обем на жилището и идеалните части към него;
9. наличие на складови и тавански помещения;
10. етаж, на който се намира жилището;
11. изложение на жилището;
12. физическо и техническо състояние;
13. направени подобрения.

Чл.29. Цените на общинските жилища се определят от Общинския съвет по предложение на кмета на Общината при съблюдаване на критериите в чл. 28.

РАЗДЕЛ II

ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА И УЧРЕДЯВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА

(Заглавие - доп. с Реш. №157/26.08.2008 г.)

Чл.30. Общинският съвет взема решения за продажба на общински жилища:

1. на правоимащи по ЗУЖВГМЖСВ;
2. на лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава III от Закона за общинската собственост.

Чл.31. Предложения за решения по предходния член се внасят в Общинския съвет от Кмета на Общината.

Чл.32. Не могат да се продават:

1. общинските жилища в сгради, общинска собственост, чието основно предназначение е да задоволяват административни, стопански, културни, образователни, здравни и търговски нужди;
2. резервните жилища;
3. общински жилищни сгради, предвидени за премахване или освидетелствани по реда на Закона за устройство на територията;
4. жилища, за които има изрично решение на Общинския съвет.

Чл.33. Продажбата на общински жилища се извършва по писмено искане на правоимащите отправено до Кмета на Общината. Към искането се прилагат доказателства за наличието на обстоятелствата по чл.30.

Чл.34. Служба Главния експерт "Общинска собственост" проучва дали са налице условията по тази Наредба.

Чл.35./1/ В едномесечен срок от подаване на молбата от лицето кметът изготвя мотивирано предложение до Общинския съвет, с оценка на жилището.

/2/ Въз основа на решението на Общинския съвет за продажба на жилището Кметът на Общината издава заповед, която се връчва на заинтересованото лице, което в 14 дневен срок от връчване на заповедта заплаща цената, дължимите данъци, такси и други разноси

/3/ Срокът по предходната алинея не тече, ако лицето не е уведомено по реда на Гражданския процесуален кодекс.

/4/ След плащане на сумите по ал.2 в посочения в заповедта срок, Кметът на Общината сключва договор за продажба, който подлежи на вписване.

/5/ (Отм. с Решение №47/11.03.2019 г. на ЯАС)

Чл.35а (Нов с Реш. №157/26.08.2008 г.) /1/ Право на строеж върху имоти – частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, може да се учредява без търг или конкурс за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди, по реда на тази наредба, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица.

/2/ Правото на строеж по ал. 1 се учредява с договор от кмета на общината след решение на общинския съвет, в което се определят правоимащите лица (суперфициари) и цената на вещното право.

/3/ Правото на строеж по ал. 1 не може да се прехвърля на трети лица.

/4/ Жилищата, придобити по реда на ал. 1 не могат да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок 15 години.

/5/ Нарушаването на забраните по ал. 3 и 4 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

АДМИНИСТРАТИВНО-НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.36. За нарушение на разпоредбите на тази наредба на виновните лица се налага глоба до 500 лева, освен ако със закон не е предвидено друго.

Чл.37.(1) Актовете за установяване на нарушенията се съставят от длъжностни лица, определени със заповед на кмета на общината.

(2) (Изм. с Решение №47/11.03.2019 г. на ЯАС) Наказателните постановления се издават от Кмета на Общината.

Чл.39. Административно - наказателното производство се извършва по реда на ЗАНН.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§.1. Общински съвет приема “в приложение” Тарифа за базисни наемни цени.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§2. Настоящата Наредба се издава на основание чл. 45а от Закона за общинската собственост .

§3. Изпълнението на Наредбата се възлага на Кмета на Общината.

§4. Наемните цени при заварените от настоящата Наредба наемни правоотношения се предоговарят в едномесечен срок в съответствие с визираните в нея цени.

Наредбата е приета с Решение № 178 от Протокол №20 от 31.03.2005 год. на заседание на ОбС “Тунджа”-гр.Ямбол.

Забележка: Направени са изменения с Решение № 92 от 06.07.2005 год. на ЯОС, изменения и допълнения с Решение №157 от Протокол №12/26.08.2008 г. на ОбС „Тунджа”, изменения с Решение №47 от 11.03.2019 г. на ЯАС.

ЗАКЛЮЧИТЕЛНА РАЗПОРЕДБА

На Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, управление и разпореждане с общински жилища
(Решение № 389/28.02.2025 г. на Общински съвет „Тунджа“)

§ 2. Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, управление и разпореждане с общински жилища (приета с Решение № 178 от Протокол № 20/31.03.2005 г. на Общински съвет „Тунджа“, Изм. с Решение № 92/06.07.2005 г. на ЯОС, Изм. и доп. с Решение № 157 от Протокол № 12/26.08.2008 г. на Общински съвет „Тунджа“, Изм. с Решение № 47/11.03.2019 г. на ЯАС) влиза в сила от датата на въвеждане на еврото в Република България.

Председател на ОбС: /п./

/Атанас Христов/

Зам.- председател: /п./

/Живко Желев/

Зам.- председател: /п./

/Евгени Пенев/

Протоколист: /п./

/П. Димитрова/

Изготвил преписа:

/П. Димитрова/

Приложение

МЕСЕЧНИ НАЕМНИ ЦЕНИ НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

1. (Изм. и доп. с Решение № 389/28.02.2025 г. влиза в сила от датата на въвеждане на еврото в Република България)Основна наемна цена на жилищата за настаняване под наем - за 1 кв. м. полезна площ – 0.30 лв./0.15 евро.

2. (Изм. и доп. с Решение № 389/28.02.2025 г. влиза в сила от датата на въвеждане на еврото в Република България)Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани по чл.43 и чл.45 от ЗОС се отдават под наем по пазарни цени както следва:

I зона– 0.45 лв./ 0.23 евро

II зона- 0.35 лв./0.18 евро на кв. м.

ЗАБЕЛЕЖКА:

1. В **първа зона** попадат селата: Безмер, Ботево, Бояджик, Веселиново, Генерал Инзово, Дражево, Кабиле, Калчево, Козарево, Кукорево, Маломир, Окоп, Победа, Роза, Скалица, Стара река, Тенево, Ханово, Чарган.

2. Във **втора зона** попадат селата: Асеново, Болярско, Видинци, Генерал Тошево, Голям манастир, Гълъбици, Драма, Дряново, Завой, Златаре, Каравелово, Коневец, Крумово, Меден кладенец, Межда, Миладиновци, Могила, Овчи кладенец, Робово, Савино, Симеоново, Сламино, Търнава, Челник, Хаджи Димитрово.