

# ПРОЕКТ!

## НАРЕДБА ЗА

### УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ НА ГРАЖДАНИ, ЗА НАСТАНЯВАНЕ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА, ПОЛЗВАНЕ И УПРАВЛЕНИЕ

#### Глава първа

#### **ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл. 1.** С тази Наредба се определят реда и условията в съответствие със Закона за общинската собственост и други действащи закони и подзаконови нормативни актове за:

1. Установяване на жилищните нужди;
2. Настаняване в общински жилища под наем;
3. Настаняване във ведомствени жилища;
4. Настаняване в резервни жилища;
5. Определяне на наемни цени;
6. Учредяване право на строеж на лица с установени жилищни нужди.

**Чл. 2.** По своето предназначение общинските жилища са :

1. За настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди и в свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани.
2. Жилища за продажба , замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;
3. Ведомствени жилища;
4. Резервни жилища.

**Чл. 3. (1)** По предложение на Кмета на Община Балчик, Общинският съвет с решение приема списък, в който се определят броя, вида и местонахождението на жилищата във всяка от групите по ал. 1, които могат да се променят, съобразно потребностите на Общината.

**(2)** Не се допуска пренаемането , както и предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди.

**Чл. 4. (1)** Кметът на Общината организира, ръководи и контролира управлението на застроени и незастроени общинските жилищни имоти.

**(2)** Незастроените урегулирани поземлени имоти предназначени по ПУП за жилищно строителство , се считат за жилищни имоти.

**(3)** Кметът може със заповед да възлага отделни дейности по стопанисването им на структури на бюджетна издръжка.

**(4)** В изпълнение на своите правомощия по тази наредба Кмета на община Балчик издава заповеди и наказателни постановления.

**(5)** Кметове на кметства и кметски наместници на чиято територия на съответното населено място има настанени граждани по реда на тази наредба, при извършени нарушения , визирани в чл. 46, ал. 1 от ЗОС и чл.41 -45 от настоящата наредба, са длъжни в 7 /седем/ дневен срок от установяване /узнаването им, да сигнализират писмено Кмета на община Балчик.

#### Глава втора

#### **УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА**

##### Раздел първи

##### *Условия за настаняване в общински жилища*

**Чл. 5. (1)** Право да кандидатстват за настаняване под наем в общински жилища по чл. 2, т. 1 от Наредбата имат граждани и техните семейства, всички които отговарят едновременно на следните условия:

1. Не притежават жилища или вили годни за постоянно обитаване или идеални части от такива, които да задоволяват техните жилищни нужди, както учредено право на ползване на територията на цялата страна.

2. Не притежават жилищен или вилен имот в районите на населените места от 0, I и II функционален тип; имот в курортни зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км от морската брегова ивица или идеални части от такъв имот, който вследствие на делба и промяна на ПУП биха могли да бъдат обособени в самостоятелни урегулирани поземлени имоти съгласно нормата на чл. 19 от ЗУТ;

3. Не са прехвърляли имот по т. 1 и т. 2 на други лица /в срок не по-малък от 10 /десет/ години от датата на кандидатстване за настаняване под наем /с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел

4. Не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни, вилни имоти и парцели извън тези по т. 1 и т. 2, 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 на жилище, съответстващо на нуждите на за жилищно задоволяване. Оценката на притежаваното имущество се извършва от лицензиран оценител, за което гражданите заплащат режийни разноски в размер на 2 на сто от стойността на имота.

5. Една четвърт от общия годишен доход на гражданите и техните семейства не може да покрие разхода на пазарната наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите му, съгласно нормите на жилищно настаняване, определени с тази Наредба.

6. Имат адресна регистрация в гр. Балчик/или съответното населено място на територията на Общината, за което кандидатстват за настаняване под наем, през последните 5 /пет/ години без прекъсване. Изискването не се отнася за деца/ лица настанени и израсли в „Дом за отглеждане на деца лишени от родителски грижи“.

7. Не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива не е прекратявано по чл. 46 от ЗОС, освен ако са изтекли повече от 5 /пет/ години от освобождаването на жилището. Обстоятелството се уточнява служебно от Комисията по чл. 9, ал. 1 от Наредбата.

(2) В притежаваното имущество се включват и наличните парични средства, включително и тези по жилищно спестовните влогове.

## **Раздел втори**

### **Установяване на жилищни нужди и картотекиране**

**Чл. 6. (1)** Лицата и семействата , които отговарят на условията по чл. 5 се подреждат по низходящ ред в зависимост от степента на жилищна нужда по групи, както следва:

1. **Първа** - лица, незаемащи жилищна площ или ползващи по настоящ адрес не по-малко от 2 години за жилища - нежилищни помещения, като бараки, мази /изби/, тавански помещения, второстепенни пристройки и др.

2. **Втора** - лица, живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по съответния за това ред

3. **Трета** - лица, ползващи жилищна площ при условия на свободно договаряне

4. **Четвърта** - лица, заемащи недостатъчна застроена жилищна площ съобразно определените нормите за жилищна задоволеност.

(2) При подреждане на лицата и семействата в една и съща група се дава предимство при спазване на следната последователност на:

1. Семейства с две и повече деца

2. Самотни родители на непълнолетни деца

3. Семейства, в които един от членовете е с експертно решение на ТЕЛК/РЕЛК с намалена работоспособност /социална адаптация над 71%

4. Млади семейства

5. Семейства и лица, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия

6. Деца/лица настанени и израсли в „Дом за отглеждане на деца лишени от родителски грижи“

**Чл. 7. (1)** В общинска администрация се съставя и поддържа картотека за гр. Балчик и за останалите населени места в общината по групи, определени съобразно чл. 6 на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията на чл. 5, ал. 1 от тази Наредба.

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

1. Броя, трите имена, възрастта, семейно положение на членовете на семейството;
2. Жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на молбата; данни за вида (жилищни, нежилищни), и собствеността на обитаваните помещения;
3. Информация за извършени сделки с недвижими имоти по чл. 5, ал. 1, т. 3;
4. Общ годишен доход на членовете на семейството за последните 12 месеца, формиран от заплати и пенсии, както и други допълнителни доходи.

**(3)** Към заявлението се прилагат съответните документи за установяване на обстоятелствата по чл. 5, ал. 1:

1. Удостоверение от службата по вписване към Балчишки районен съд на всички членове на семейството;

2. Удостоверение от данъчна служба за липса/ наличие на имоти за кандидата и всички членове на семейството;

3. Удостоверение за доходите на членовете на семейството за период от една година назад, считано от датата на кандидатстване;

4. Удостоверение от ГРАО - Община Балчик за постоянен или настоящ адрес за последните пет години;

5. Неработилите през този период и регистрирани в Дирекция "Бюро по труда" - служебна бележка от ДБТ

6. Неработилите през този период и нерегистрирани в Дирекция "Бюро по труда" - клетвена декларация в която задължително декларират, че им е известна наказателната отговорност по чл. 313 от НК;

7. Документ от Дирекция "Социално подпомагане" гр. Балчик - за това, че лицето получава помощи за изисквания период по Закона за социалното подпомагане и Правилника за неговото приложение;

8. Нотариално заверен действаш договор за наем за срок не по-малко от 2 години, преди подаването на молбата в случаите, когато лицата живеят на свободен наем.

9. Документ от Трудово експертна лекарска комисия /ТЕЛК/-за определяне на степента на нетрудоспособност, заверен и валиден към датата на подаване на молбата

10. Декларация, че няма задължения към Община Балчик. Обстоятелството се уточнява служебно от Комисията по чл. 9, ал. 1 от Наредбата.

**Чл. 8.** Документите за картотекиране се подават до Кмета на общината, в срок до 30 ноември на предходната година.

**Чл. 9. (1)** Кметът на Общината назначава със заповед комисия за установяване на жилищните нужди и картотекиране на нуждаещите се граждани. В комисията се включват служители от общинска администрация /технически специалисти, лекари, юрист и др./.

**(2)** Редът, начинът и сроковете за приемане, разглеждане и произнасяне по молбите за картотекиране и прекартотекиране от комисията, се определят с правила, утвърдени от Кмета на Общината.

**(3)** Решението на комисията за отказ от картотека се съобщава писмено и може да се обжалва по реда на Административно процесуалния кодекс /АПК/. При отказ кандидатстващото лице има право да подаде документи за картотекиране през следващата календарна година.

**(4)** Картотеката на нуждаещите се от жилища граждани се утвърждава от Кмета на Общината.

**Чл. 10. (1)** При промяна данните и условията по чл. 5 и информацията по чл. 7, ал. 2 в течение на годината лицата, картотекирани по реда на тази глава следва да уведомят писмено в едномесечен срок от настъпването ѝ общинска администрация, чрез попълване на нова декларация и представяне на документите, удостоверяващи промяната.

**(2)** Лицата, картотекирани по реда на тази глава, които започват индивидуално или съвместно с други лица строителство или са включени в жилищностроителна кооперация, са длъжни да

уведомят писмено общинска администрация в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж.

**Чл. 11. (1)** Изваждат се от картотеката лица, които след включването в нея:

1. Са придобили имоти по чл. 5, ал. 1, т. 1 и т. 2;
2. Са включени в строителство;
3. Са нарушили изискванията чл. 10, ал. 1, 2 и 3;
4. Се установи, че са посочили неверни данни в декларациите;
5. Немотивирано са отказали настаняване в общинско жилище;
6. Не са намерени на посочения от тях адрес.

(2) Изваждането по т. 3 и 4 е за срок от 5 /пет/ години.

(3) Изваждането от картотеката се извършва с решение на Комисията по чл. 9, ал. 1, за което се съобщава писмено. Решението може да се оспори по реда и условията на Административно-процесуалния кодекс /АПК/ в 14-дневен срок от съобщаването.

**Чл. 12.** Документите, подадени от лицата при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище се съхраняват в картотеката на общинска администрация за срок от 5 години.

**Чл. 13. (1)** Въз основа на определената към 31 декември на предходната година поредност по групи, комисията изготвя проект на годишен списък на картотекираните граждани за настаняване в общински жилища под наем.

(2) Проектно-списъкът по ал. 1 се обявява до 15 март на информационното табло в Информационния център на Община Балчик. В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка.

(3) Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от Кмета на Община Балчик, който взема решения по тях и утвърждава окончателния списък за настаняване.

**Чл. 14. (1)** Поредността по групи на картотекираните лица се актуализира от Комисията всяка година при промяна на обстоятелствата по чл. 5, чл. 7 и чл. 10 с протокол за взетите решения.

(2) Промените по ал. 1 се отразяват при изготвяне на списъка по чл. 13 за следващата година.

**Чл. 15.** Поредността по групи на картотекираните лица има срок на действие една година, но не повече от влизане в сила на новата картотека.

### **Раздел трети**

#### ***Настаняване в общински жилища под наем***

**Чл. 16.** Молбите за настаняване се разглеждат от Комисията която се произнася по тях с мотивирано становище, за което са гласували повече от половината от всички членове на Комисията. Въз основа на него Кмета на Общината одобрява или отказва мотивирано да одобри решението на Комисията.

**Чл. 17. (1)** Кметът на Общината издава заповедите за настаняване под наем в общински жилища.

(2) В заповедта за настаняване се посочват:

1. Регистрационен номер и дата на издадения за жилището Акт за общинска собственост /АОС/
2. Вид, местонахождение и подробно описание на жилището, както и полезната жилищна площ.
3. Трите имена и ЕГН на настаненото лице, както и на членовете на семейството му;
4. Броя на членовете на семейството;
5. Срока за настаняване;
6. Наемна цена;
7. Други обстоятелства, имащи значение.

**Чл. 18. (1)** Заповедта за настаняване се издава на името на член на семейството - български гражданин и се отнася за всички членове на семейството.

(2) Преди издаването на заповедта членовете на семейството подават декларация за семейно и имотно състояние. За неверни данни деклараторът носи отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс.

(3) Заповедта за настаняване се връчва на настанения по реда на АПК.

**Чл. 19. (1)** Ако настаненият със заповед по чл. 18, ал. 1 правоимащ не заеме определеното жилище в 1 /едно/ месечен срок, същата се отменя от Кмета на Общината.

**(2)** Заповедта за отмяна по предходната алинея може да се обжалва по реда на АПК.

**Чл. 20. (1)** Въз основа на настанителните заповеди по тази глава се сключват писмени договори с Кмета на Общината, в които се посочват обстоятелствата по чл. 17, ал. 2, и се определя реда за приемане и предаване на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, заплащане на консумативи и такса смет, санкциите и отговорностите при неизпълнение.

**(2)** Договорът се сключва за срок до 5 /пет/ години. След изтичане на посочения срок договорът за наем може да бъде продължаван до 3 /три/ години. За да бъде удължен срокът на договора за наем, е необходимо наемателят да отговаря на условията на чл. 5 от настоящата Наредба, като следва да бъде посочено и удостоверено, че лицето:

1. Не е променило социалния си статус;
2. Е заплащало редовно наемната цена за срока на договора;
3. Не е придобило имот;
4. Няма задължения към Общината.

**Чл. 21. (1)** Установяват се следните норми за жилищно настаняване:

1. На едночленно семейство - до 25 кв.м. полезна жилищна площ
2. На двучленно семейство - до 40 кв.м. полезна жилищна площ
3. На тричленно и четиричленно семейство - до 55 кв.м. полезна жилищна площ
4. На семейство с пет и повече членове - до 15 кв.м. полезна жилищна площ в повече

за следващите членове

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

**(3)** По преценка на Комисията по жилищно настаняване и в зависимост от спецификата на конкретния случай, лицата и семействата могат да бъдат настанявани в по-малко или по-голямо от нормите по ал. 1 жилище.

**Чл. 22. (1)** В едно жилище се настанява само едно семейство.

**(2)** По изключение могат да бъдат настанявани и две семейства, по реда на картотеката и при изрично заявено от тяхна страна писмено съгласие с нотариална заверка на подписите.

**Чл. 23. (1)** Когато поради намаляване броя на членовете на семейството, същото не покрива нормите за настаняване /чл. 21, ал. 1/, в едномесечен срок, а в случай на смърт - тримесечен срок, наемателите подават молба за настаняване/пренастаняване в друго общинско жилище съобразно нормите.

**(2)** Ако наемателите не направят искане в посочените в ал. 1 срокове органът по настаняването може да издаде настанителна заповед служебно. Ако в едномесечен срок от връчването на заповедта наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта се отменя, а наемното отношение за заеманото жилище се прекратява.

**Чл. 24. (1)** Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и 45 от ЗОС, могат да се отдават под наем по пазарни цени при условия и ред, определени в НОРПУРОИ

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

**(3)** Забраната по предходната алинея не се прилага в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и чл. 45 от Закона за общинската собственост. В тези случаи използването на общински жилища за нежилищни нужди е допустимо след промяна на предназначението им по реда на ЗУТ и след решение на Общинския съвет.

#### **Раздел четвърти.**

##### ***Ведомствени жилища. Ред и условия за настаняване***

**Чл. 25.** В общинските ведомствени жилища се настаняват временно до прекратяване на трудовите или служебни правоотношения, щатни служители в общинска администрация и служители в звена на общинска издръжка, ако те или членове на техните семейства не притежават жилище или вила, или идеални части от такива имоти на територията на Общината, освен когато същите са освидетелствани по реда на чл. 195 от ЗУТ и имат не по-малко от една година трудов стаж в общинска администрация или съответното звено.

**Чл. 26. (1)** Със заповед на кмета на Общината се назначава комисия по настаняването в общински ведомствени жилища в състав : председател - главен секретар на общината и членове.

**(2)** Комисията по ал. 1 разглежда молбата- декларация и прави мотивирани предложения отразени в протокол от работата ѝ, до кмета на общината за настаняване след преценка на условията по чл. 24.

**Чл. 27. (1)** Настаняването във ведомствените жилища, съответно отказа, се извършва със заповед на кмета на общината. Заповедта се съобщава на заинтересованите лица и може да се обжалва в сроковете и по реда на АПК.

**(2)** Въз основа на настанителната заповед се сключва договор за наем.

**Чл. 28.** Наемните правоотношения се прекратяват с прекратяване трудовите или служебни правоотношения на наемателя, както и при условията и реда на чл. 32 от тази Наредба.

**Чл. 29. (1)** Лицата настанени по реда на тази раздел са длъжни до 31 декември на всяка календарна година да подават нова декларация по образец.

**(2)** При промяна данните и условията по чл. 24 и информацията по чл. 7, ал. 2 в течение на годината, лицата следва да уведомят общинска администрация писмено в едномесечен срок от настъпването им, чрез попълване на нова декларация и представяне на документите, удостоверяващи промяната.

## **Раздел пет**

### ***Резервни жилища. Ред и условия за настаняване***

**Чл. 30. (1)** В резервните жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от две години с настоящ адрес гр.Балчик или съответното населено място в Общината и непрекъсната адресна регистрация не по-малко от една година, когато:

1. Жилищата им са станали негодни за обитаване в резултат на природни бедствия и аварии или на други изключителни обстоятелства

2. В семействата им са налице остри социални и здравословни проблеми

**(2)** Настаняването се извършва след установяване, че лицата по ал. 1 или членове на семейството им не притежават годни за обитаване жилище или вила или право на ползване върху такива.

**(3)** За установяване на горните обстоятелства кандидатите за настаняване подават молба-декларация по чл. 7, ал. 2 и прилагат документи удостоверяващи всяко едно от декларираните обстоятелства.

**(4)** Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите си съответните обстоятелства, носят отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс и не подлежат на картотекиране по общия ред.

**(5)** Молбите се подават до Кмета на общината и се предават за разглеждане на заседание на Комисията по чл. 9, ал. 1 от наредбата.

**(6)** Комисията извършва оглед на място, ползва или изисква констатациите на специализираните органи и в срок от 3 /три/ дни след събиране на всички необходими документи, изготвя предложение до Кмета на общината за настаняване на нуждаещите се в конкретно жилище.

**(7)** Настаняването се извършва със заповед на Кмета на Общината, в която се определят: вида и местонахождението на жилището, основание за настаняване, трите имена и ЕГН на настаненото лице, броя на членовете на семейството, срока за настаняване. Въз основа на заповедта се сключва договор за наем.

**(8)** Заповедта се съобщава на заинтересованите лица и може да се обжалва в сроковете и по реда на АПК.

**Чл. 31. (1)** Лицата настанени по реда на тази раздел са длъжни до 31 декември на всяка календарна година да подават нова декларация по образец.

**(2)** При промяна данните и условията по чл. 29 и информацията по чл. 7, ал. 2 в течение на годината, лицата следва да уведомят писмено в едномесечен срок от настъпването ѝ общинска администрация, чрез попълване на нова декларация и представяне на документите, удостоверяващи промяната.

**Чл. 32.** Наемните правоотношения се прекратяват с изтичане на срока, както и при условията и реда на чл. 32 от тази Наредба.

**Чл. 33.** Резервните общински жилища не могат да се продават.

## Раздел шести

### Прекратяване на наемните правоотношения

**Чл. 34. (1)** Наемните правоотношения с лица настанени в общински жилища по реда и условията на предходните раздели, се прекратяват поради:

1. Неплащане на наемната цена или на консумативни разходи за повече от 3 месеца;
2. Извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, при които се засягат обитавани от наемателите помещения;
3. Непологане грижата на добър стопанин при ползването на жилището;
4. Прекратяване на трудовите или служебни правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица;
5. Изтичане срока за настаняване;
6. Отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
7. Използване на жилището не по предназначение;
8. Не използване на жилището повече от 6 месеца;
9. Други основания, посочени в наемния договор.

**(2)** Наемните правоотношения се прекратяват при установяване на някое от обстоятелствата от Комисията при извършена проверка от нея или служебно, със заповед на Кмета на Общината. В заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срока за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

**(3)** При прекратяване на наемните правоотношения на основание ал. 1, т. 2, към заповедта по ал. 2 се прилага настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване.

**(4)** Заповедта по ал. 2 може да се обжалва пред административен съд по реда на АПК. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът не разпореди друго.

**Чл. 35. (1)** След влизане в сила на заповедта по ал. 2 на предходния член, в случай че жилището не е освободено доброволно в определения срок, Комисията по чл. 9 съставя констативен акт, в който се посочват данни за: акта за общинска собственост, лицето, което владее или държи имота и основанията за това.

**(2)** Въз основа на констативния акт Кметът на Общината издава заповед по чл. 65 от ЗОС за изземване на жилището.

**(3)** Заповедта за изземване на имота се изпълнява по административен ред със съдействието на полицията, като за изпълнителните действия се съставя протокол за изземване, опис на наличните вещи и състоянието на иззетия имот.

**(4)** Заповедта по ал. 2 подлежи на обжалване по реда на АПК. Обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът не разпореди друго.

## Раздел седми

### Определяне на наемните цени за ползването на общински жилища

**Чл. 36. (1)** Наемната цена за жилищата се определя за 1 кв.м. полезна площ, съобразно функционалния тип на населеното място и зоната в която жилището попада, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина - етажност, преобладаващо изложение и благоустройственото му съоръжаване, както и качествата на околната среда.

**(2)** Основната наемна цена за 1 кв. м. полезна площ е 0.40 лв.

**Чл. 37.** Месечната наемна цена на жилища, ползвани от двама или повече наематели, членове на различни семейства /домакинства/, се определя от жилищната площ, която ползват отделните домакинства и равен дял от спомагателните площи.

**Чл. 38 (1)** Размерът на наемните задължения за общински жилища се фиксира с договора между Кмета на Общината и наемателя.

**(2)** Сумите по ал.1 се заплащат по реда и начина, конкретизиран в договор.

**Чл. 39. (1)** Общинският съвет определя основната наемна цена по предложение на Кмета на Общината.

**(2)** При промяна на основната наемна цена се преизчисляват месечните наемни цени на общинските жилища.

(3) Наемната цена по ал. 2 се фиксира с анекс към основния договор за наем с дата първо число на месеца, следващ решението на Общинския съвет.

(4) Месечната наемна цена за предоставянето жилище под наем се актуализира ежегодно от 1 март, съгласно отчетения официален индекс на инфлацията за предходната година.

**Чл. 40.** Кметът на Общината утвърждава със заповед методика за определяне на наемната цена на общински жилищни имоти в срок от един месец от влизане в сила на настоящата наредба.

### **Глава трета**

## **УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УЧРЕДЯВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ИМОТИ, ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, НА ЛИЦА С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ**

**Чл. 41. (1)** През първото тримесечие на всяка година, по предложение на Кмета на Общината, Общинският съвет определя терени, частна общинска собственост, включени в регулационните планове на населените места в Общината за учредяване право на строеж без търг или конкурс за изграждане на жилища, съгласно чл. 49а от Закона за общинската собственост

(2) Право на строеж върху частен общински имот се учредява без търг или конкурс на граждани с установени жилищни нужди, включени в отделна картотека на Община Балчик.

(3) При кандидатстване за отстъпване право на строеж, гражданите по ал. 2 следва да са включвани в картотеката на Община Балчик не по-малко от три години, както и да представят пълен набор от документи, изискващи се при картотекиране, съгласно чл. 7 от тази Наредба.

(4) Подреждането на кандидатите се извършва от комисията по чл. 9 за което се изготвя протокол.

(5) В договорите за отстъпване право на строеж да се включват задълженията на гражданите по ал. 2 до ал. 5 от чл. 49а от Закона за общинската собственост.

### **Глава четвърта**

## **ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ЗА ПРОДАЖБА**

**Чл. 42. (1)** С решение на Общинския съвет се определят общинските жилища, които могат да се продават на:

1. Спестители, правоимащи по ЗУПГМЖСВ
2. Наематели, настанени в тях по административен ред
3. Други лица, след провеждане на търг

(2) Отдел "Собственост и стопанство", след проучване на наличния жилищен фонд, подготвя списък на жилищата, които се предлагат да бъдат определени за продажба. Същите се включват в годишната програма за управление и разпореждане с имотите-общинска собственост.

(3) В програмата по ал. 2 не могат да се включват жилища по чл. 48 от ЗОС. Тези жилища не могат да бъдат предмет и на замяна. Не могат да се продават и жилища, в които са настанени две или повече семейства, които не образуват домакинство.

**Чл. 43. (1)** Наемател на общинско жилище, който е настанен в него по административен ред, може да го закупи, ако отговаря на следните условия:

1. Да е български гражданин;
2. Да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище по чл. 5;
3. Да е наемател на общинско жилище, на основание на настанителна заповед, не по-малко от пет години без прекъсване;

4. Да обитава общинско жилище, предназначено за продажба съгласно годишната програма за управление и за разпореждане с имоти - общинска собственост.

(2) Наемателите на общински жилища, които са правоимащи по ЗУПГМЖСВ включени в окончателния списък по чл. 7 от същия закон, могат да закупят жилището, в което са настанени, без да отговарят на условията по т. 2 и 3 на ал. 1.

(3) Спестител, правоимащ по ЗУПГМЖСВ, може да закупи жилище, ако е включен в окончателния списък по чл. 7 на същия закон. Продажбата се извършва по реда на ППЗУКВГМЖСВ.

**Чл. 44. (1)** Продажбата на общински жилища на лицата по чл. 43, ал. 1, т. 1 и 2 се извършва по тяхно писмено заявление до Кмета на Общината. Към заявлението се прилага настанителна



заповед, договор, декларация за семейно и имотно състояние и служебна бележка за доказване, че лицето редовно заплаща определения му месечен наем.

(2) Отдел "ТСУОС" проучва дали са на лице условията по преходния член, ал. 1 и 2, след което се изготвя оценка на жилището.

(3) Цената се определя като данъчната оценка на жилището се увеличава с 20 на сто. При продажба на жилищна сграда с прилежащо дворно място, на наемателя, настанен по административен ред, цената на прилежащото дворно място се определя, като данъчната му оценка се увеличи с 20 на сто.

(4) Продажбата се извършва със заповед на Кмета на Общината, след решение на Общинския съвет, в която се посочват: видът и местонахождението на жилището, купувачът, цената и другите дължими плащания, както и начинът и срокът на плащане.

(5) Заповедта се връчва на купувача срещу подпис.

(6) Ако в посочения в заповедта по ал. 4 срок за плащане, купувачът не приведе дължимите суми, се счита, че се отказал от закупуването и преписката се прекратява със заповед на кмета на общината, с която се отменя и заповедта по ал. 4.

(7) След като купувачът извърши плащането на цената и на дължимите данъци и такси в срока, посочен в заповедта по ал. 4, отдел "Собственост и стопанство" изготвя договор за продажба в четири екземпляра.

(8) Договорът се подписва от Кмета на Общината и купувача. Продажбата се счита за извършена от датата на вписване на договор.

(9) Договорът за продажба се вписва от Община Балчик в Служба по вписвания към Районен съд гр. Балчик, след което два екземпляра от вписания договор се предоставят в отдел "Собственост и стопанство" за отписване на имота от актовете книги за общинска собственост.

**Чл. 45. (1)** Продажбата на жилища по чл. 42, ал. 2 се извършва от кмета на общината, след решение на общински съвет и провеждане на търг по реда на Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

(2) Началната тръжна цена се определя от лицензиран оценител и се одобрява от Общински съвет –Балчик

**Чл. 46. (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, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, при условия и по ред, определени в наредбата по чл. 45а, ал. 1.

Цената на правото на строеж се определя от общинския съвет.

(2) Правото на строеж по ал. 1 не може да се прехвърля на трети лица.

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

(4) Нарушаването на забраните по ал. 2 и 3 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

(5) При разваляне на договора лицата, нарушили забраните по ал. 2 и 3, нямат правата по чл. 72 - 74 от Закона за собствеността .

## **Глава пета**

### **АДМИНИСТРАТИВНО НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ.**

**Чл. 47.** Лица, които повреждат общински имоти, когато деянието не съставлява престъпление по Наказателния кодекс, се наказват по тази Наредба независимо от имуществената отговорност за причинени вреди.

**Чл. 48.** За нарушение на текстовете по тази наредба се налага административно наказание -глоба в размер до 500 лева, освен ако със закон не е предвиден по голям размер.

**Чл. 49.** Наемател на общинско жилище се наказва с глоба от 500 до 1000 лева, ако е нарушил забраните по чл. 11, ал. 2 от ЗОС

**Чл. 50.** Самонастанилите се граждани в общинско жилище се наказват с глоба от 500 до 1000 лева и жилището се изземва по реда на чл. 65 от ЗОС.

**Чл. 51.** За неизпълнение на Заповед на Кмета на Община Балчик за освобождаване в едномесечен срок на общинско жилище, наемателят се наказва с глоба от 500 до 2000 лв.

**Чл. 52.** Актовете за установяване на нарушения се съставят от длъжностни лица, определени със заповед от Кмета на Общината, въз основа на които Кметът издава наказателни постановления.

## **ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**§1.** Възникналите наемни правоотношение с граждани по реда на отменената наредба се запазват. Действащите договори за наем се актуализират с анекс по отношение на наемната цена, съобразно приетата с тази наредба Методика за определяне на наемната цена на Общински жилищни имоти.

**§2.** По смисъла на тази Наредба:

1. „Семейство“ са съпрузите и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак;

2. „Самотни“ родители на непълнолетни деца" са родители, които поради вдовство, развод или несклучване на брак се грижат сами за отглеждането на непълнолетните си деца

3. Не са самотни родители съжителстващите родители, несклучили брак.

4. „Жилищна площ“ е сборът от площите на помещенията в жилището с основно предназначение - дневни, спални, детски стаи и столови, без кухни-столови, измерени по контурите на съответните вертикални конструктивни елементи - стени и колони.

**§3.** Формулярите и образците по настоящата Наредба, утвърдени със заповед от Кмета се предоставят за попълване от гражданите в информационния център в община Балчик и се публикуват в сайта на общината като приложения към Наредбата.

## **ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**§1.** Тази Наредба се приема на основание чл. 45а от ЗОС и влиза в сила 7(седем) дни след оповестяването и по приетия от общинския съвет начин.

**§2.** Тази Наредба отменя Наредбата за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на жилища - общинска собственост, приета с Решение 258 по Протокол № 19 от 29 ноември 2012 г. на Общински съвет - Балчик.

**§3.** Изпълнението на Наредбата се възлага на Кмета на общината.