

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПЪЛНЕНИЯ НА

Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища

Мотивите ни за предложените промени в горесцитираната Наредба, са следните:

Промените предложени в Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища /НУРУЖНННПОЖ/, се налагат във връзка със Закона за изменение и допълнение на Закона за общинската собственост (обн., ДВ, бр. 15 от 18.02.2011 г.), а именно **§ 15**. В чл. 46, ал. 1 се създава т. 9: „9. *други основания, определени с наредбата по чл. 45а, ал. 1.*”; приетият нов **чл. 49а**. (Нов - ДВ, бр. 54 от 13.06.2008г.) от Закона за общинската собственост /ЗОС/ и във връзка с препоръки, дадени от представители на проверяващ орган – Сметна палата – Варна, за това НУРУЖНННПОЖ да бъде приведена в съответствие с горесцитираните изменения на ЗОС.

I. В момента Раздел IV, ГЛАВА I – Условия и ред за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилища за отдаване под наем, резервни жилища и ведомствени жилища, е в този вид:

РАЗДЕЛ VI

ГЛАВА I

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В ЖИЛИЩА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ, РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА И ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл. 7. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища от тази Наредба имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване;

2. не притежава жилищен или вилен парцел в района на населеното място;

3. не са прехвърляли имоти по т. 1 на други лица, след 13.03.1990г., 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 2, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска дейност, ателиета и други основни и оборотни фондове и средства на обща стойност, по-голяма от 2/3 от цената, на жилище съответстващо на нормите на жилищна задоволеност, определена по реда на настоящата наредба;

5. 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;

6. имат регистрация в населеното място, не по-малко от 1 година;

7. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано, освен ако са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището.

(2) Обстоятелствата по чл. 7, ал. 1, т. 1 – т. 5 се установяват с декларация на гражданите, а по т. 6 и т. 7 от комисията по чл. 11.

За да се приведе Наредбата в съответствие със ЗОС и с цел да се избегнат някои затруднения, възникващи по време на работния процес, които до момента не са били уредени в цитираната Наредба, както и за постигне по-висока ефективност в работата на общинската администрация, при прилагане на разпоредбите на Наредбата,

ПРЕДЛАГАМЕ следните изменения и допълнения на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища /НУРУЖНННПОЖ/:

- да се въведе нова т. 5а., в ал. 1, на чл. 7;
- да се приемат изменения и допълнения в т. 6, в ал. 1 на чл. 7, както следва:

Чл. 7. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища от тази наредба имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване;

2. не притежава жилищен или вилен парцел в района на населеното място;

3. не са прехвърляли имоти по т. 1 на други лица, след 13.03.1990 г. 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 2, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска дейност, ателиета и други основни и оборотни фондове и средства на обща стойност, по-голяма от 2/3 от цената, на жилище съответстващо на нормите на жилищна задоволеност, определена по реда на настоящата наредба;

5. 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;

5а. (Нова – Решение № по Протокол № от 2011 г., в сила от 2011 г.) една четвърт от годишния доход на гражданите и техните семейства, да може да покрие разхода за наем и консумативи (електричество и вода) на общинско жилище.

6. (Доп. – Решение № по Протокол № от 2011 г., в сила от 2011 г.) имат регистрация в населеното място, не по-малко от 1 година, **която да е различна от адрес на общинско жилище;**

7. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано, освен ако са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището.

(2) Обстоятелствата по чл. 7, ал. 1, т. 1 – т. 5 се установяват с декларация на гражданите, а по т. 6 и т. 7 от комисията по чл. 11.

II. В момента ГЛАВА IV – Прекратяване на наемните правоотношения, е в този вид:

ПРЕДЛАГАМЕ следните изменения и допълнения на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища /НУРУЖНННПОЖ/:

- да се приемат изменения и допълнения в т. 9, в ал. 1 на чл. 7, както следва:

ГЛАВА IV ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

Чл. 25. (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. (Изм. – Решение № 5 по Протокол № 10 от 26.06.2008 г.) неплащане на наемната цена или консумативните разноски за повече от 3 месеца;

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

3. нарушаване на добрите нрави;

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

5. прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица;

6. изтичане срока на настаняване;

7. отпадане условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;

8. използване на жилището не по предназначение.

9. (Нова – Решение № 5 по Протокол № 10 от 26.06.2008 г., изм. – Решение № по Протокол № от 2011 г., в сила от 2011 г.) Трайно необитаване повече от 3 /три/ месеца на предоставеното жилище, достоверно констатирано, чрез не по-малко от три проверки, съвместно извършени от служители на общинската администрация и Общинското предприятие „Социални и охранителни дейности” – Търговище.

III. В момента чл. 28 от РАЗДЕЛ VII – Условия и ред за продажба на общински жилища, е в този вид:

Чл. 28. (Изм. с Решение № 5 по Протокол № 10 от 26.06.2008 г.) Продажната цена на общинските жилища по чл. 4, ал. 1, т. 3 се определя въз основа на пазарна оценка, изготвена от оценител на имоти, определен по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС. Продажбата не може да се извърши на цена по-ниска от данъчната оценка на имота.

ПРЕДЛАГАМЕ следните изменения и допълнения на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища /НУРУЖНННПОЖ/:

РАЗДЕЛ VII УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 28. (Изм. – реш. № 5 по прот. № 10 от 26.06.2008 г., доп. с Решение № по Протокол № от 2011 г., в сила 2011 г.) Продажната цена на общинските жилища по чл. 4, ал. 1, т. 3 се определя въз основа на пазарна оценка, изготвена от оценител на имоти, определен по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС. Продажбата не може да се извърши на цена по-ниска от данъчната оценка на имота. Разходите за изготвяне на пазарната оценка се поемат от купувача

IV. Нов чл. 34а. в съответствие с чл. 49а. от ЗОС:

Чл. 34а. (Нов, приет с Решение № по Протокол № от 2011г., в сила от 2011г.) (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 настоящата наредба. 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.

V. В ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ - Нов § 4 (Нов, приет с Решение № по Протокол № от 2011 г., в сила от 2011 г.) По отношение на гражданите, обитаващи бивши оборотни жилища, членове на жилищно-строителни кооперации, в едногодишен срок след въвеждане на сградите в експлоатация, обитателите се задължават да освободят общинските жилища, отдадени им по реда на тази Наредба.