изменение и допълнение на Наредба № 12 за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища

приема изменение и допълнение на Наредба № 12 за реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища, както следва:

§. 1 Навсякъде думите „левове“, „лева“, „лв.“ се заменят с думата „евро“.

§. 2 Създава се нова преходна разпоредба със следния текст: §. 6 Превалутирането на посочените в наредбата размери на глоби и санкции от левове в евро се извършва при прилагане на правилата за превалутиране по чл. 12 от Закона за въвеждане на еврото в Република България и за закръгляване по чл. 13 от Закона за въвеждане на еврото в Република България.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§.4 Разпоредбите на §. 1 и §. 2 влизат в сила от датата, определена в Решение на Съвета на Европейския съюз за приемането на еврото в Република България, прието в съответствие с чл. 140, параграф 2 от Договора за функционирането на Европейския съюз и Регламент на Съвета на Европейския съюз, приет в съответствие с чл. 140, параграф 3 от Договора за функционирането на Европейския съюз.

Настоящото изменение е прието с Решение №235, Протокол №22/01.08.2025г.

ДОПЪЛНЕНИЕТО Е ОТРАЗЕНО В НАРЕДБАТА ПО-ДОЛУ!

О Б Щ И Н А Р О М А Н

НАРЕДБА №12

За реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняване и продажба на общински жилища.

РОМАН 2019 г.

ГЛАВА ПЪРВА
ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1 /1/. С тази наредба се определят условията и редът по прилагането на Закона за общинската собственост /ЗОС/ относно установяване на жилищни нужди, настаняване, ползване и продажба на общински жилища.

/2/. Целта на наредбата е да регламентира дейностите в областта на жилищната политика и да улесни гражданите при ползването на тази услуга.

Чл.2. Кметът на Общината се разпорежда и управлява общинските жилища при условия и по ред, определени със ЗМСМА, ЗОС, настоящата Наредба и решенията на Общински съвет гр.Роман.

Чл.3. /1/ Общинските жилища по своето предназначение са:

1. за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди

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

3. ведомствени жилища за настаняване под наем;

4. резервни жилища за настаняване под наем;

/2/ Броят, видът и местонахождението на жилищата в групите по ал.1 се определят с решение на ОбС, по предложение на Кмета на Общината и могат да се променят съобразно конкретните потребности.

/3/ Не се допуска предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди.

/4/ Забраната по ал.3 не се прилага в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията за настаняване. В тези случаи използването на общинските жилища за нежилищни нужди е допустимо след промяна на предназначението им по реда на Закона за устройство на териториите.

Глава втора

ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ

Раздел I

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И КАРТОТЕКИРАНЕ

Чл. 4. /1/ Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища по чл. 3, ал. 1, т. 1 от Наредбата имат семейства или домакинства.

/2/ Кандидатите по ал. 1 трябва да отговарят едновременно на следните условия:

1.Поне един член от семейството /домакинството/ да е с адресна регистрация и постоянен адрес на територията на общината от една година без прекъсване**;**

2. Не притежават жилищен или вилен имот или идеални части от такъв годни за постоянно обитаване на територията на общината;

3. Не са прехвърляли имоти на други лица след 13 март 1990г. с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение на държавата или общината;

4. Не са се самонастанявали в общинско жилище /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 5 години от освобождаването му/.

5. Били са наематели на общинско жилище и наемното правоотношение не е прекратено на основание чл.46 ал.1 т.1 , 4, 8 от ЗОС и не са преотстъпвали даденото им под наем жилище на трети лица.

6. Не са отказвали настаняване в общинско жилище през последните три години.

7. Да нямат просрочени парични задължения към Общината

/3/ Кандидатите за настаняване под наем в общински жилища представят, следните документи:

1. Заявление заведено с входящ номер и Декларация по образец в която се посочва трите имена на заявителя и членовете на семейството /домакинството/ и ЕГН; данни за вида, размера, собствеността и продължителността на фактическото обитаване на имота, за който имат настоящ адрес; наличие на извършени сделки с недвижими имоти; наличие на притежавано имущество;

2. Удостоверение за имотното състояние на всички членове на семейството;

3. Удостоверение от службата по вписвания към Мездренския районен съд за липсата или наличието на прехвърлителни сделки, за всички членове на семейството;

4. Удостоверение за доходите на членовете на семейството за период от една година назад:

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

4.2. Неработилите през този период и нерегистрирани в ДБТ – с нотариална заверка на подписа;

4.3. Получавалите социални помощи – служебна бележка от Дирекция "Социално подпомагане";

5. Копие от адресна карта или копие от документ за самоличност;

6. Документ за платена такса;

Чл. 5. /1/ Семействата /домакинствата/, които отговарят на условията по чл. 4, ал.3 се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. семейства /домакинства/, които следва да освободят заеманите от тях жилища, собствеността върху които е възстановена по Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти и по други закони за възстановяване на собствеността;

2. ползващи не по-малко от година за жилища нежилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и други;

3. временно настанените от общината в резервни жилища или други социални домове;

4. живеещи въз основа на свободно договаряне;

5. заемащи недостатъчна жилищна площ по чл.13

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

1.самотни родители на непълнолетни деца – 7 точки;

2.семейства с повече от две деца – 7 точки;

3.семейства с две деца – 5 точки;

4.лица с трайно намалена работоспособност над 90 % - 5 точки;

5. семейства с едно дете – 3 точки;

6. картотекирани по-дълго време, за всяка година на картотекиране по 1 точка.

7. при покриване на повече от един критерий – точките се сумират.

8. при равен брой точки, предимство се дава на по-продължителната по време картотека.

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

/4/ При отказ за картотекиране по реда на ал.3 лицето има право да подаде нова молба за картотекиране само при промяна на жилищните условия.

Чл. 6. /1/ Кметът на общината назначава комисия за картотекиране на заявителите, в която се включват служители от общинската администрация (технически специалисти, юристи и др.).

/2/ Комисията по ал. 1 разглежда в двумесечен срок заявленията за картотекиране, комплектовани съгласно чл. 4, взема решение за включване или отказ за включване в картотеката и определя степента на жилищната нужда по групи съгласно чл. 5.

/3/ Решението на комисията по ал. 2 се оформя в протокол, в който се посочват мотивите и правното основание за включване или отказ за включване в картотеката.

/4/ Протоколът с решението на комисията се връчва на заявителите по реда Гражданско-процесуалния кодекс и подлежи на обжалване в четиринадесет- дневен срок пред кмета на общината по реда на АПК. Кметът на общината се произнася в четиринадесетдневен срок с мотивирано решение, с което се изчерпва възможността за обжалване по административен ред.

Чл. 7. /1/ Включените в картотеката лица са длъжни:

1. да подават декларация по чл. 4, ежегодно между до 31 декември, всяка календарна година;

2. при промяна на обстоятелствата по чл. 4 да уведомят в едномесечен срок писмено чрез попълване на нова декларация, придружена с необходимите документи; В противен случай се счита, че жилищната нужда на лицата е отпаднала и картотеката се архивира.

3. да уведомят писмено в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж, че започват индивидуално или групово жилищно строителство или са включени в жилищно-строителни кооперации;

4. да уведомят писмено в едномесечен срок, че са настанени в жилище, собственост на ведомство или търговско дружество.

Чл. 8. Остават в картотеката:

1. лицата на срочна военна служба;

2. временно настанените в резервно жилище хора;

3. учащите в друго населено място или извън страната;

4. работещите в друго населено място или извън страната за срок до 3 години.

Чл. 9. /1/ Изключват се от картотеката:

1. неотговарящите на някое от условията по чл. 4;

2. започналите индивидуално или групово жилищно строителство;

3. включените в жилищно-строителни кооперации, чието строителство е започнало;

4. лица, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите съответните обстоятелства, носят отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс и не подлежат на ново картотекиране.

/2/ Изключването от картотеката се извършва с решение на комисията по чл. 6. И Заповед на Кмета на община Роман. Протоколът с решението се връчва и обжалва по реда на чл. 6, ал. 4.

Чл. 10. Документите на лицата по чл. 9 се съхраняват в 5 годишен срок след изключването им от картотеката.

Чл. 11. /1/ Комисията по чл. 6 разглежда постъпилите до 31 декември на предходната година декларации по чл. 4 и се произнася с решение в случаите, когато има нови обстоятелства, които налагат промяна на групата или изваждане от картотеката.

/2/ Комисията по чл. 6 изготвя проект на годишен списък на картотекираните през предходната година семейства /домакинства/, които се предвижда бъдат настанени под наем, при спазване на установената поредност по групи.

/3/ В проекта за годишен списък не се включват семейства /домакинства/, които не са подали декларации в срока по чл. 11, ал . 1 .

/4/ Семействата /домакинствата/, включени в окончателния списък от предходната година и неполучили жилища, се включват в началото на проекто-списъка за текущата година при спазване на установената поредност, освен ако има промяна на условията по чл. 5 и на групите по чл. 8.

/5/ Проекто-списъкът се обявява до пети март на информационно табло в администрацията. В 14-дневен срок от датата на обявяване заинтересованите лица могат да правят възражения по списъка до кмета на общината.

/6/ Комисията по чл.6 разглежда постъпилите възражения, утвърждава списъка до 31 март и го обявява на информационното табло в администрацията.

/7/ Утвърденият от комисията по чл.6 списък може да се обжалва в 7-дневен срок от обявяването му. В 3-дневен срок кметът на общината препраща жалбата до Общински съвет гр.Роман.

Чл. 12. Общински съвет гр.Роман се произнася по жалбите на следващото си заседание, но не по-късно от 1 месец след изтичане на срока за обжалване, и решението му е окончателно.

Раздел втори

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 13. /1/ Определят се следните норми за жилищно настаняване:

1. на едночленно семейство – до 25 кв. м жилищна площ;

2. на двучленно семейство – до 40 кв. м жилищна площ;

3. на тричленно семейство – до 55 кв. м жилищна площ;

4. на четиричленно семейство – до 70 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.

Чл.14 /1/ Въз основа на определената към 31 декември на предходната година поредност по групи и подгрупи, броя и вида на жилищата, които ще се предоставят през годината, комисията по чл.6, ал.1 изготвят проект на годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем, при наличие на свободни жилища.

/2/ Настаняването на гражданите и техните семейства, включени в списъка продължава до изчерпването му или до утвърждаването на нов списък за следващата година.

/3/ Включените в списъка за настаняване лица и техните семейства, при повторно отказване на предложение за настаняване, отпадат от него и от картотеката.

/4/ Гражданите, включени в списък за настаняване под наем и неполучили жилища, с изключение на тези по ал.5 се включват в началото на списъка за настаняване през следващата година при наличие на условията по чл.4 и чл.5.

Чл. 15 /1/ Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината. Заповедта за настаняване се издава за свободни жилища. В заповедта за настаняване се посочват видът и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице, броят на членовете на семейството, мотивите, срокът за настаняване, наемна цена и начин на плащане. Заповедта се връчва на настанения срещу подпис.

/2/ Ако в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта настаненото лице или семейство не заеме жилището, Кметът на Община Роман отменя настанителната заповед.

/3/ Заповедта за отмяна по предходната алинея може да се обжалва по реда на Административно процесуалния кодекс /АПК/.

/4/ В едно жилище се настанява само едно семейство /домакинство/. По изключение, две семейства без родствена връзка могат да бъдат настанени в едно жилище с тяхно писмено съгласие.

/5/ Заповедта има действие за всички членове от семейството /домакинството/ на титуляра на настанителната заповед.

/6/ Заповедта се връчва по реда на Административнопроцесуалния кодекс и влиза в сила от датата на фактическото предаване на жилището с протокол-опис.

/7/ Ако настаненото семейство /домакинство/ без основателни причини не заеме определеното жилище или откаже ползването на общинското жилище, в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта за настаняване, губи правата си за картотекиране и отпада от картотека**.**

Чл. 16. Семейства /домакинства/, отказали без основателни причини да приемат два пъти предложените им различни жилища, отпадат от окончателния списък по чл. 11 за съответната година.

Чл. 17. /1/ Въз основа на настанителната заповед кметът на общината сключва писмен договор за наем, в който се определят: правата и задълженията на наемателя и наемодателя; наемната цена; заплащане на консумативи и такса смет; отговорността при неизпълнение; поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

/2/ Договорът за наем се сключва за срок от дванадесет месеца.

/3/ В случай, че наемателят изпълнява добросъвестно задълженията си по договора и не съществува друга пречка, по предложение на комисията по чл.6, наемното правоотношение може да бъде продължено с допълнителни споразумения към договора последователно за срок до десет години.

/4/ Наемателите на общински жилища са длъжни да подават декларации за обстоятелствата по чл. 4, ежегодно до 31 декември на календарната година.

Чл. 18. /1/ При изменение на обстоятелствата, водещи до промяна на жилищните нужди, наемателите се пренастаняват в друго жилище, съответстващо на нормите по чл. 13.

/2/ Когато поради намаляване броя на членовете на семейството /домакинството/, жилището надвишава нормите за настаняване по чл. 13, в едномесечен, а в случай на смърт - в тримесечен срок, наемателите подават молба за пренастаняване в друго общинско жилище.

/3/ Ако наемателите не направят искане в посочените в ал. 2 срокове, органът по настаняването издава настанителна заповед служебно. Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта, наемателите не заемат определеното им жилище, се издава заповед за прекратяване на наемното правоотношение за заеманото жилище.

Чл. 19. /1/ Запазват се наемните правоотношения с лицата, които:

1. са на срочна военна служба;

2. са лишени от свобода, за срока на изтърпяване на наказанието, но не повече от 3 години;

3. учат в друго населено място или извън страната - за срока на обучението;

4. работят на територията на друга община или извън страната - за срок до 1 година.

/2/ В случаите по предходната алинея наемателите са длъжни да упълномощят свой представител, който да изпълнява задълженията им по наемното правоотношение.

Чл. 20. /1/ Наемателите на общински жилища, предназначени за настаняване под наем, могат да се заменят доброволно. Замяната се извършва със заповед на кмета на общината по молба на наемателите.

/2/ Не се допуска принудително изпълнение на заповед за замяна.

Чл. 21. /1/ По изключение, с решение на Общински съвет , взето с мнозинство две трети от броя на общинските съветници, в общинско жилище по чл. 3, ал. 1, т. 1 може да бъде настанено неотговарящо на условията по чл. 4 семейство с малолетно или непълнолетно дете, нуждаещо се от специализирано лечение или обучение за срока на лечението или обучението.

/2/ Обстоятелствата по предходната алинея се установяват от кмета на общината, който внася мотивирано предложение до ОбС.

Чл.22. Настаняването се извършва по реда на чл. 14.

Глава трета

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл. 23. /1/ Резервните жилища са предназначени да осигурят временно жилищна площ, за срок от 6 месеца, но не по-дълъг от 2 години, на лица:

1. чиито жилища са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии, или на други изключителни обстоятелства, или са застрашени от самосрутване, настоящ адрес гр.Роман и непрекъсната адресна регистрация не по-малко от една година;

2. в чийто семейства са налице остри социални или здравословни проблеми.

/2/ Обстоятелствата по предходната алинея се установяват от кмета на общината.

/3/ Настаняването се извършва по реда на чл. 14, ал. 1.

Чл.24. Въз основа на настанителната заповед кметът на общината сключва писмен договор за наем, в който се определят: правата и задълженията на наемателя и наемодателя; наемната цена; заплащане на консумативи и такса смет; отговорността при неизпълнение; поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

Чл. 25. С решение на Общински съвет в резервни жилища могат да се настаняват и кметове, заместник-кметове и кметски наместници, които нямат жилище на територията на общината – за времето, през което заемат съответната длъжност.

Чл. 26. /1/ С изтичане на срока на настаняване наемното правоотношение се прекратява и жилището се изземва със заповед на кмета на общината.

/2/ Наемното правоотношение се прекратява при неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца по реда на чл. 28, ал. 1 и ал. 2 и чл.46 от ЗОС.

Глава четвърта

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

§9. Глава IV Настаняване под наем във ведомствени жилища, чл.27, ал.2 се изменя и се създават нови точки 1 и 2 със следния текст:

§10. Глава IV Настаняване под наем във ведомствени жилища, както следва:

Чл.27, ал./2/ Във ведомствените жилища се настаняват служители от общинската администрация или други специалисти от учреждения или организации на територията на Община Роман, които са на бюджетна издръжка от общинския или държавния бюджет или търговски дружества с общинско участие. Служителите и членовете на техните семейства трябва да отговарят едновременно на следните условия:

§11. Глава IV Настаняване под наем във ведомствени жилища, както следва:

Чл.27, ал./2/,т.1. да не притежават жилищен, вилен или нежилищен имот, с изключение на земеделски земи, гори или друг незастроен имот на територията на град Роман.

§12. Глава IV Настаняване под наем във ведомствени жилища, както следва:

Чл.27, ал./2/,т.2. да не са прехвърляли имоти по т. 1 за срок от 10 г. преди настаняването, с изключение на ликвидиране на съсобственост (продажба, дарения, замяна или делба на съсобствен имот), дарение в полза на държавата или на общината, както и не са прехвърляли имоти със запазено право на ползване или обитаване.

§13. Глава IV Настаняване под наем във ведомствени жилища, чл.27, ал.3 се изменя и се създават нови точки 1 и 2 със следния текст:

Чл.27, ал./3/ Заявленията за настаняване се подават, придружени със следните документи:

§14. Глава IV Настаняване под наем във ведомствени жилища, както следва:

Чл.27, ал./3/,т.1. мотивирано предложение от ръководителя на съответното ведомство до кмета на Община Роман, в което е обосновал необходимостта от предоставяне на общинското жилище;

§14. Глава IV Настаняване под наем във ведомствени жилища, както следва:

Чл.27, ал./3/,т.2. удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания от Агенцията по вписванията на кандидата и членовете на неговото семейство.

Чл. 27. /1/ Ведомственият жилищен фонд се създава с решение на ОбС, с което се приемат и Правила и норми за настаняване във ведомствени жилища.

/2/Във ведомствените жилища се настаняват служители от общинската администрация или други специалисти от учреждения или организации на територията на Община Роман, които са на бюджетна издръжка от общинския или държавния бюджет или търговски дружества с общинско участие. Служителите и членовете на техните семейства трябва да отговарят едновременно на следните условия:

т.1. да не притежават жилищен, вилен или нежилищен имот, с изключение на земеделски земи, гори или друг незастроен имот на територията на град Роман.

т.2. да не са прехвърляли имоти по т. 1 за срок от 10 г. преди настаняването, с изключение на ликвидиране на съсобственост (продажба, дарения, замяна или делба на съсобствен имот), дарение в полза на държавата или на общината, както и не са прехвърляли имоти със запазено право на ползване или обитаване.

/3/ Заявленията за настаняване се подават, придружени със следните документи:

т.1. мотивирано предложение от ръководителя на съответното ведомство до кмета на Община Роман, в което е обосновал необходимостта от предоставяне на общинското жилище;

т.2. удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания от Агенцията по вписванията на кандидата и членовете на неговото семейство.

/4/ Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината, наемните договори също се сключват с кмета на общината.

/5/ Ведомствените жилища се изземват по реда на чл. 65 от ЗОС със заповед на кмета на общината.

Глава пета

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИ ПРАВООТНОШЕНИЯ И

ИЗЗЕМВАНЕ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 28. /1/ Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от 3 месеца;

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

3. нарушаване на добрите нрави;

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

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

6. изтичане на срока за настаняване

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

8. използване на жилището не по предназначение;

9. необитаване на жилището от семейството /домакинството/ повече от 6 месеца.

/2/ Наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. В заповедта се посочват основанието за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за освобождаване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

/3/ При изтичане на срока на настаняване наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище.

/4/ Заповедта по ал. 2 може да се обжалва по реда на АПК. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

Чл. 29. /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 със заповед на кмета на общината.

/2/ Заповедта за изземване се издава въз основа на констативен акт. В акта се посочват данни за: собствеността, физическото или юридическото лице, което владее или държи жилището, основанието за това, заповедта за прекратяване на наемното правоотношение или писмото, с което кметът на района 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 полицията.

/5/ При принудително изземване на общинско жилище в отсъствие на обитателите му, служителите изготвят протокол-опис в два екземпляра на завареното имущество, който се подписва от съставителя, представител на полицията и двама свидетели. Единият екземпляр от протокол-описа е предназначен за адресатите на заповедта.

/6/ Кмета на общината определя подходящи помещения за съхранението на вещите и осигуряват транспортирането им. Вещите се съхраняват за срок до един месец, след което общинската администрация не носи отговорност за тях. Разходите за съхранение и транспортиране са за сметка на лицата.

/7/ След изтичане на срока по ал. 6 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 общината.

Глава шеста

ПРОДАЖБА И ЗАМЯНА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 30. Продажбата на общински жилища се извършва след решение на Общински съвет гр.Роман.

Чл. 31. Общински съвет гр.Роман определя:

1. жилищата, които се продават на наемателите, настанени в тях по административен ред;

2. свободните общински жилища, които се продават на търг.

Чл. 32. /1/ Не могат да се продават:

1. резервните общински жилища;

2. общински жилища, освидетелствани по реда на чл. 195 от Закона за устройство на територията;

/2/ Не могат да се продават общински жилища, в които са настанени две или повече семейства, които не представляват домакинство.

Чл. 33. /1/ Наемател на общинско жилище може да го закупи, ако са налице следните условия:

1. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно тази Наредба;

2. да е наемател на общинско жилище не по-малко от 6 месеца без прекъсване;

3. да не е нарушавал условията по договора за наем.

/2/ Наемател на ведомствено жилище може да го закупи, ако е работил непрекъснато на щатна длъжност в общинската администрация не по-малко от 5 години.

/3/ Жилищата, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство, при писмено съгласие помежду им, могат да се продават на едно от семействата или в съсобственост.

Чл. 34. /1/ За закупуване на общинско жилище наемателят подава заявление и декларация – образец до кмета на общината.

/2/ Към заявлението за закупуване се прилагат следните документи:

1. Оригиналната заповед за настаняване, надлежно заверена, че е в сила към датата на подаване на предложението за закупуване;

2. Декларация за гражданско, семейно и имотно състояние по образец;

3. Декларация за наличие на условията по чл. 33, ал.2 и обстоятелствата по чл. 29.

/3/ Гл. експерт "Общинска собственост и Земеделие" прилага служебно към преписката план на жилището и скица на мястото, когато това е необходимо и оценка на жилището.

/4/ След приемането на предложението при необходимост от кандидат-купувача може да се изискат и допълнителни документи, удостоверяващи срока и обстоятелства, които са от значение за продажбата.

Чл.35. Кметът назначава комисия от длъжностни лица в общинската администрация, която да разглежда преписките по продажби и замени на общински жилища и дава становища по тяхната законосъобразност и целесъобразност.

Чл.36 /1/ Подадените предложения за закупуване в едномесечен срок от подаването се внасят от комисията по чл.34 в Общински съвет –Роман за вземане на решение за продажба.

/2/ В случаите по чл. 34 едномесечният срок започва да тече от датата, на която е представен допълнителния документ.

Чл.37 /1/ След влизане в сила Решението на ОбС – Роман за продажба на жилището, Кметът със заповед определя купувача на жилището, цената и другите дължими плащания. В заповедта могат да се посочат и допълнителни условия за извършване на продажбата.

/2/ Заповедта на кмета по ал. 1 се връчва по реда, предвиден в Гражданския процесуален кодекс и не подлежи на обжалване.

Чл.38. /1/ След връчването на заповедта по чл. 36, ал.2 купувачът е длъжен да извърши плащането.

/2/ Ако в едномесечен срок от връчването на заповедта купувачът не внесе дължимите суми, счита се, че се е отказал от покупко-продажбата и преписката се прекратява.

Чл.39 /1/ Въз основа на представен от купувача надлежен документ за извършено плащане, гл. експерт "Общинска собственост и Земеделие" в едномесечен срок изготвя договор за продажба в четири екземпляра.

/2/ Договорът за продажба на общинско жилище се вписва от купувача в Службата по вписвания чрез Съдия по вписванията на основание чл.34, ал.7 от ЗОС. Един екземпляр от вписания договор се представя в общината за отписване на имота от актовите книги за общинска собственост.

/3/ Подписаните четири екземпляра от договора за продажба се вписват от купувача в нотариалните книги по местонахождение на имота. Един екземпляр от нотариално вписаните договори се представя на гл. експерт "Общинска собственост и Земеделие" за отписване на имота от актовите книги за общинска собственост.

Чл.40 /1/ Продажбата на свободните жилища - общинска собственост, се извършва по пазарни цени на физически и юридически лица които не са настанени по административен ред в същите чрез търг. Търгът се провежда по реда на НРПУРОИ.

Чл.41 /1/ Правото на строеж върху общинска земя за построяване на жилищни обекти съгласно предвижданията на подробния градоустройствен план на населеното място, се учредява със заповед на кмета на Общината.

/2/ Правото на строеж се учредява възмездно по пазарна цена след решение на ОБС и провеждането на търг или конкурс. Въз основа на резултата търга или конкурса се сключва договор с кмета на Общината.

/3/ На граждани с установени жилищни нужди и на граждани, правоимащи, по ЗУЖВГМЖСВ, правото на строеж се учредява по цени, определени по методиката на глава седма от ППЗДС на конкурс след решение на Общинския съвет .

/1/ Правото на надстрояване или пристрояване на съществуващи жилищни сгради, изградени върху общинска земя, се учредява на съсобствениците на жилища на тези сгради или на техните пълнолетни низходящи, ако са с незадоволени жилищни нужди, без търг .

Чл.42 /1/ Всички разходи за надстрояване или пристрояване на заварени сгради, включително разходите за укрепване на сградата (на основите, носещите конструкции и др.) във връзка с надстрояването или пристрояването са за сметка на инвеститора.

/2/ Разходите за изграждане на допълнителни помещения за общо ползване са за сметка на всички собственици на обекти в сградата след надстрояването (пристрояването).

/3/ Разходите за изграждане на допълнителни помещения към жилищата на заварените собственици в надстрояваната или пристрояваната сграда и съответната част от разходите за

общите части, както и разходите за ремонт на жилищата във връзка с тях или с другите обекти в заварената сграда, са за сметка на съответните собственици на заварените жилища.

Чл. 43. 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 Закона за общинската собственост освен в случаите по ал. 2 на чл.49 от Закона за общинската собственост.

Чл. 44. Договорите, с които се извършват продажба на общински жилища, се вписват от купувачите в Службата по вписванията.

Глава седма

НАЕМНИ И ПРОДАЖНИ ЦЕНИ

Чл. 45. Наемната цена за общинските жилища се определя за 1 кв. м полезна площ.

Чл. 46. Основната наемна цена за 1 кв. м полезна площ е 0,43 лева и може да се актуализира с Решение на Общински съвет гр.Роман.

Чл. 47. Месечната наемна цена за площта, ползвана общо от двама или повече наематели - членове на различни семейства, които не представляват домакинство, се разпределя помежду им пропорционално на броя на членовете на семействата.

Чл. 48. /1/ База за формиране на продажната цена на общинските жилища е по данъчната им оценка.

Чл. 49. /1/ Продажбата на общинските жилища не може да се извърши на цена по-ниска от данъчната им оценка.

/2/ Цените на жилищата, предназначени за продажба, се определят от общинския съвет по пазарни цени.

Глава осма

АДМИНИСТРАТИВНО-НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 50. Лицата, които повреждат общински жилища, когато деянието не съставлява престъпление по Наказателния кодекс на Република България, се наказват по тази наредба, независимо от имуществената отговорност за причинените вреди.

Чл. 51. За нарушение на тази наредба се налага административно наказание - глоба до 500,00 лева, освен ако със закон не е предвидено друго.

Чл. 52. Актовете за установяване на нарушенията се съставят от длъжностни лица, назначени от кмета на общината.

Чл. 53. За актове, съставени от длъжностни лица на районните администрации, наказателните постановления се издават от кметовете на райони.

Чл. 54. Административно-наказателното производство за нарушенията се извършва по реда на Закона за административните нарушения и наказания.

Глава девета

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. По смисъла на тази наредба:

1. "Семейство" са съпрузите и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак**.**

2. "Домакинство" са съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братята и сестрите, които не са встъпили в брак.

3. "Самотни родители на непълнолетни деца" са родители, които поради вдовство, развод или несключване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

4. "Имущество" са налични парични средства по влогове, акции, дивиденти, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни или вилни имоти, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, извън тези по т. т. 2, 3 и 4 на чл. 5, ателиета, гаражи и други основни и оборотни фондове.

5. "Жилищна площ" 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.

6. "Полезна площ на жилището" 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.

7. "Средна пазарна цена" по смисъла на чл. 5, ал. 2, т. 6 и "средна пазарна наемна цена" по смисъла на чл. 5, ал. 2, т. 7 се определят от данни на ЦСИ.

Глава десета

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Тази Наредба се приема на основание чл. 45а и чл. 47 от ЗОС.
§ 2. Указания по прилагането на Наредбата се дават от кмета на общината.
§ 3. Настоящата наредба влиза в сила в деня на приемането й от Общински съвет гр.Роман
§.4 Разпоредбите на §. 1 и §. 2 влизат в сила от датата, определена в Решение на Съвета на Европейския съюз за приемането на еврото в Република България, прието в съответствие с чл. 140, параграф 2 от Договора за функционирането на Европейския съюз и Регламент на Съвета на Европейския съюз, приет в съответствие с чл. 140, параграф 3 от Договора за функционирането на Европейския съюз.

Наредбата е приета с Решение № 525 по Протокол №50 от 31.01.2019г. на Общински съвет – Роман.

Настоящото изменение е прието с Решение №49, Протокол №6/01.03.2024г.
Настоящото изменение е прието с Решение №235, Протокол №22/01.08.2025г.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
НА ОбС-РОМАН:

/Тихомир Вълчев/