**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - КАРЛОВО**



**Н А Р Е Д Б А**

**ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА**

**ЖИЛИЩНИ НУЖДИ НА ГРАЖДАНИТЕ,**

**НАСТАНЯВАНЕ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА**

Наредбата е приета с Решение № 174, взето с протокол № 10 от 12. 04. 2012 година на Общински съвет - Карлово

*Изменена и допълнена с Решение № 694/ 25. 04. 2013 година и Решение № 402/ 27. 10. 2016 година на Общински съвет - Карлово.*

**КАРЛОВО - 2012 г.**

**РАЗДЕЛ І**

**ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Чл. 1.** Настоящата наредба определя реда за управление и разпореждане с жилища - собственост на Община Карлово, реда за установяване на жилищни нужди и условията за настаняване в общински жилища.

**Чл. 2. (1)** Жилищата - собственост на Община Карлово, по своето предназначение, са :

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

 2. за настаняване под наем на инвалиди с установени жилищни нужди;

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

 4. ведомствени;

 5. резервни;

 6**.** жилища, предоставени за нуждите на едноличните търговски дружества с ограничена отговорност със сто процента общинско имущество.

 7. ***(нова, приета с Решение № 894 /25.04.2013 год. )***жилища в здравните службив населените места на Община Карлово, предоставени на общопрактикуващи лекари и стоматолози;

 8. ***(нова, приета с Решение № 894 /25.04.2013 год. )*** жипридобити по отчуждителна процедура, предвидени за събаряне, но съществуващи към настоящия момент, предоставени за ползване.

 **(2)** Общински съвет Карлово ежегодно,по предложение на Кмета на Общината, определя списък, в който се конкретизират броят, видът и местонахождението на жилищата по ал. 1. Промяна на предназначението на общинските жилища, съобразно потребностите на общината се извършва с решение на Общински съвет.

 **(3)** Забранява се предоставянето и ползването на жилищата по ал. 1 за нежилищни нужди.

 **(4)** Забраната по ал. 3 не се прилага в случаите, когато Общината разполага със свободни жилища по ал. 1, за които не са кандидатствали за настаняване граждани с установена жилищна нужда. В тези случаи, ползването на жилищата по ал. 1 за нежилищни нужди е допустимо само след промяна на предназначението им по реда на Закона за устойство на територията.

**Чл. 3. (1)** Установяват се следните норми за жилищни нужди:

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

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

 3. на семейство с трима и повече членове - не по-малко от 55 кв.м. жилищна площ;

 **(2)** Когато член от семейството страда от болест, която налага изолация, съгласно списък на болестите, утвърден от Министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице се полага допълнителна жилищна площ - 15 кв.м.

 **(3)** Когато жилището надвишава нормите на жилищното задоволяване, установени по предходните алинеи, за превишението над необходимата жилищна площ се заплаща по-висока цена за наем в двоен размер.

 **(4)** Когато жилището е под нормите на жилищното задоволяване при настаняване, гражданинът подписва декларация за съгласие за настаняване.

**Чл. 4.** В едно жилище се настанява само едно семейство.

**РАЗДЕЛ І І**

**РЕД И КРИТЕРИИ ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ**

**Чл. 5. (1)** Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл. 2, ал. 1, т. 1 от настоящата Наредба имат български граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

 1. не притежават имот/и/ или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване;

 2. не притежават жилищен или вилен парцел на територията на Община Карлово; поземлени имоти в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях;

 3. не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденти, земеделски земи, жилищни и вилни имоти, извън тези по т. 1 и т. 2, производствени предприятия, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и други основни или оборотни фондове и средства на обща стойност по-голяма от данъчната оценка на жилище, полагащо им се съгласно нормите за жилищни нужди в чл.3, ал.1.

 4. не са прехвърляли в срок от 5 години, преди подаване на декларацията по ал. 2, т. 1 на чл. 5, имоти по т. 1 и т. 2 на ал. 1 на чл. 5 на други лица с изключение на случаите:

 а/ на прекратяване на съсобственост - по съдебен ред завършил с публична продан;

 б/ на направено дарение в полза на държавата, Общината, организации с нестопанска цел;

 5. да имат постоянен адрес през последните 5 години на територията на общината.

 6. да не са се самонастанявали в общински жилища;

 **(2)** Обстоятелствата по ал. 1 се установяват с:

 1. декларация, по утвърден от общински съвет образец;

 2. справка от служба ГРАО – Община Карлово за адресната регистрация за последните 5 години, по настоящ адрес;

 3. Обстоятелствата по ал.1, т.6 се установяват служебно от Комисията по чл.7, ал.1 от настоящата Наредба;

 4. Обстоятелствата на граждани с увреждания се **установяват** с решения на ТЕЛК.

**Чл. 6. (1)**  В общинска администрация се създава картотека на гражданите с установена жилищна нужда, кандидастващи за настанавяне в жилище по чл. 2, ал. 1, т. 1 от настоящата Наредба.

 **(2)** Гражданите и техните семейства, които отговарят на условията посочени в чл. 5, ал. 1 на Наредбата се подреждат в картотеката в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

 1.граждани, чиито жилища са възстановени на бившите им собственици по реда на чл. 7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти /ЗВСНОИ/; граждани, настанени като наематели в общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция;

 2. граждани и техните семейства, живеещи на свободен наем;

 3. граждани и техните семейства с установени жилищни нужди извън посочените по т. 1 и т. 2 на **чл. 6, ал. 2** от настоящата Наредба.

 **(3)** В една и съща група кандидатстващите лица и семейства се подреждат както следва:

 1. Семейства с две и повече непълнолетни деца

 2. Самотни родители с непълнолетни деца

 3. Семейства, които са живели продължително време при тежки жилищни условия

 **(4)** Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на заявление и попълнена декларация по образец, които се подават в срок от 01.10. до 31.12. на текущата година.

 **(5)** За картотекираните инвалиди и техните семейства, отговарящи на условията на по чл. 5, ал. 1, се води самостоятелна картотека, съгласно определената група по чл.6, ал.2 и % на инвалидност.

**Чл. 7**. **(1)** Кметът на общината назначава със заповед комисия в състав от 7 /седем/ члена за картотекиране на гражданите, подали заявления за настаняване под наем в общинско жилище.

 **(2)** Комисията по ал. 1 разглежда подадените заявления с приложените декларации по образец до 31.03. на следващата година , взема решение за включване или невключване на гражданите в картотеките с мнозинство повече от половината от всички членове и определя степента на жилищната нужда на отделните семейства по групи съгласно чл. 6, ал. 2 .

 **(3)**  Решенията на комисията се утвърждават със Заповед на Кмета на Общината.

 **(4)** Комисията по чл. 7, ал. 1 изготвя списък по утвърдените със заповед взети решения, който се обявява на информационното табло на Общината. Гражданите, кандидатствали за включване в картотеката, се уведомяват писмено за обявения списък,който може да бъде обжалван в 14 дневен срок от датата на връчване на писмото по реда на АПК.

**Чл. 8. (1)** Гражданинът остава картотекиран като нуждаещ се от жилище и когато:

 1. е повикан на **срочна военна служба** или излежава наказание - лишаване от свобода;

 2. учи в друго населено място или извън страната;

 3. работи в друго населено място, като командирован.

 **(2)** Гражданите, картотекирани по реда на тази наредба са длъжни при промяна на условията и данните по чл.5, ал.1 в едномесечен срок да попълнят и подадат в Община Карлово нова декларация.

 **(3)** Гражданите, които започват индивидуално или групово строителство или са включени в жилищностроителни кооперации уведомяват писмено общината в едномесечен срок от издаване на строителното разрешение.

**Чл. 9. (1)** Изваждат се от картотеката, с решение на комисията по чл. 7 от Наредбата:

 1. придобили имоти по чл. 5, ал.1, т. 1,2 и 3 от настоящата Наредба;

 2. граждани и техните семейства, придобили новопостроени жилища;

 3. гражданите, посочили неверни данни в подадените документи за картотекиране.

 **(2)** Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване в общинско жилище се съхраняват в картотеката 5 години след отпадане на основанието им за картотекиране.

**Чл. 10. (1)** Поредността в отделните групи на картотекираните граждани се актуализира ежегодно до **31.03**.

 **(2)** Групата не се променя през годината, освен при условията на чл. 8, ал. 2 и ал. 3 въз основа на решение на Комисията по чл. 7 от Наредбата.

**Чл. 11** **(1)** Предоставяне на жилища за нуждите на едноличните търговски дружества с ограничена отговорност със сто процента общинско имущество се осъществява с Решение на Общински съвет по предложение на управителите им.

 **(2)** Жилищата за нуждите на едноличните търговски дружества с ограничена отговорност със сто процента общинско имущество са предназначени за осигуряване на жилищна площ временно, за срок до прекратяване на трудовото правоотношение на щатни служители и работници в търговското дружество , но не повече от 5 години. След изтичане на този срок наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условието за настаняване под наем.

 **(3)** В седем дневен срок от прекратяване на трудовото правоотношение наемателят е длъжен да уведоми общинската администрация, след което да бъде издадена заповед за прекратяване на наемното правоотношение.

 **(4)** При отказ жилището да бъде освободено доброволно, на наемателя се връчва заповед по чл.65, ал.1 от Закона за общинската собственост за принудително освобождаване, със съдействието на РУП.

 **(5)** След изтичане срока за прекратяване на наемното правоотношение определен в заповедта, до освобождаване на жилището се заплаща тройния размер на наема, към момента на прекратяване на наемното правоотношение.

 **Чл. 11 а** **(*нов, приет с Решение № 894 /25.04.2013 год. )* (1)** Предоставяне под наем на жилища в здравните служби в населените места на Община Карлово се осъществява с Решение на Общински съвет по подадено заявление от страна на общопрактикуващи лекари и стоматолози, ползващи под наем лекарски и стоматологични кабинети в съответната здравна служба или в здравни служби на други населени места.

 **(2)** Наемната цена се определя от Общинския съвет въз основа на пазарна оценка, изготвена от оценител на имоти.

 **(3)** Жилищата по ал. 1 са предназначени за осигуряване на жилищна площ временно, за срок докато лекарите и стоматолозите имат сключен договор за наем на лекарски или стоматологичен кабинет в здравна служба на територията на Община Карлово, но не повече от 5 години. След изтичане на този срок наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условието за настанявяне под наем.

 **(4)** В едномесечен срок от прекратяване на наемното правоотношение за ползване на лекарски или стоматологичен кабинет, се прекратява и договорът за наем на жилището.

 **(5)** При отказ жилището да бъде освободено дорброволно, на наемателя се издава заповед по чл. 65, ал. 1 от Закона за общинската собственост.

 **(6)** След изтичане на срока за прекратяване на наемното правоотношение, определен в заповедта по ал. 5, до освобождаване на жилището се заплаща тройния размер на наема, до момента на прекратяване на наемното правоотношение.

 **Чл. 11 б *(нов, приет с Решение № 894 /25.04.2013 год.)* (1)** Жилищни имоти, придобити по отчуждителна процедура, предвидени за събаряне, но съществуващи към настоящия момент, се предоставят под наем на граждани, които ползват тези имоти.

 **(2)** Наемната цена се определя от Общинския съвет въз основа на пазарна оценка, изготвена от оценител на имоти.

 **(3)** Жилищните имоти по ал. 1 са предназначени за осигуряване на жилишна площ временно, за срок до започване на изграждането на вертикалната планировка на имотите, но не повече от 5 години. След изтичането на този срок наемното правоотношение може да бъде продължено, ако изграждането на вертикалната планировка в имота не е започнало.

 **(4)** В едномесечен срок преди започване благоустрояването на имотите по ал. 1, общинската администрация уведомява наемателите за прекратяване на наемните правоотношения.

 **(5)** При отказ жилището да бъде освободено доброволно, на наемателя се издава заповед по член 65, ал. 1 от Закона за общинската собственост.

 **(6)** От момента на прекратяване на наемното правоотношение до освобождаване на жилището се заплаща тройния размер на наема, дължим към момента на прекратяване на наемното правоотношение.

**РАЗДЕЛ ІІI**

**УПРАВЛЕНИЕ НА ЖИЛИЩА ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ**

**Чл. 12.** Управлението на жилищата за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди се осъществява от Кмета на Общината, който възлага наотдел “Устройство на територията и общинска собственост”:

 1. организирането, регистрирането и отчитането на общинските жилища;

 2. проучването на постъпилите искания за настаняване.

**Чл. 13. (1)** В жилищата за отдаване под наем се настаняват:

 1. граждани и техните семейства, жилищата на които са възстановени на бившите им собственици по реда на чл. 7 от Закона за възставовяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти.

 2. граждани и техните семейства с жилищни нужди, установени по реда на чл. 5 и чл. 6 от тази наредба;

 3. наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване, пристрояване, основен ремонт или реконструкция;

 **(2)** В жилищата за отдаване под наем се определят жилища в които могат да бъдат настанявани граждани с увреждания над 90% за които се грижат придружители без родствена връзка по права и съребрена линия.

**Чл. 14. (1)** Настаняването под наем става със Заповед на Кмета на общината, в която се посочва вида и местонахождението на жилището, трите имена на настанените лица,

 1. срок за настаняване - 5 /пет/ години

 2. наемна цена

 3. начин на плащане- в приходна каса на общината до 5 число на месеца, по банков път до 30 число на предходния месец

 **(2)** Наемната цена на жилищата за отдаване под наем е в размер на 1.62 лв. за 1 кв.м. , корегирана с коефицентите по приложение № 1 към ППЗДС, приет с ПМС 252/15.09.2006 год. и може да се променя с решение на Общински съвет по предложение на Кмета на Общината.

 **(3)** На основание издадената Заповед, след внасяне на три месечни наемни вноски, които остават като гаранция по изпълнение на договора, се подписва договор за наем, който влиза в сила от датата на приемо-предавателния протокол.

**Чл. 15. (1)** Заповедта за настаняване се отнася за всички членове на семейството на настанения гражданин.

 **(2)** Поддържането и текущите ремонти на имотите се извършват от наемателите в съответствие със сключения договор за наем.

 **(3)** Наемателите се задължават да заплащат ежегодно:

 - такса смет до 31.12. на текущата година

 - застраховка на жилището до 31.03. на текущата година

 **(4)** Наемателите се задължават да подават декларация по чл. 5, ал. 2, т. 1 ежегодно до 31.12. на настоящата година

**Чл. 16.** Ако настаненото в общинско жилище семейство не го заеме без основателна причина в тримесечен срок от връчването на Заповедта, последната се отменя , като лицето няма право да бъде картотекирано за срок от 5 години.

**Чл. 17. (1)** Не се допуска отдаване под наем на свободни общински жилища, определени за продажба.

 **(2)** Не се допуска пренаемане на общински жилища.

**Чл. 18. (1)** Когато поради намаляване на броя на членовете на семейството, същото не отговаря на нормите за настаняване по чл. 3 от настоящата Наредба, наемателите се пренастаняват в друго общинско жилище, съобразно нормите и наличния жилищен фонд.

 **(2)** Заповедта за пренастаняване по ал. 1 се издава от Кмета на общината.

 **(3)** Навършилите пълнолетие деца остават да живеят в жилището при условие, че отговарят на условията в чл.5 от настоящата Наредба.

**Чл. 19.** Наемателите на общински жилища, предназначени за отдаване под наем, могат да ги заменят доброволно с декларация с нотариална заверка на подписите. Замяната се извършва по молба на наемателите със заповед на Кмета на общината.

**Чл. 20.** Запазват се наемните правоотношения с лицата, които:

 1. заемат изборна длъжност в органите на държавната власт или в органите на местното самоуправление в друго населено място;

 2. когато са командировани по надлежния ред на работа в друго населено място в страната или в чужбина;

 3. са повикани на срочна военна служба или излежават наказания - лишаване от свобода.

**Чл. 21. (1)** Наемните правоотношения се прекратяват поради:

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

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

 3. нарушаване на добрите нрави;

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

 5. изтичане на срока за настаняване на наемателя в общинско жилище, определен с настанителната заповед ;

 6. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, посочени в чл. 5 от настоящата наредба;

 7. използване на жилището не по предназначение.

 8. не подадена декларация до 31.12. по чл.5, ал.2, т.1 от настоящата наредба.

 9. не заплащане на такса смет до 31.12. на текущата година.

 10.до 31 март на текущата година не е представил в отдел **“**Устройство на територията и общинска собственост”, заверено копие от застраховка на жилището.

 **(2)** Контрол по т. 3 и т. 4 на предходната алинея се извършва от длъжностни лица на общинската администрация или органите на реда, които с констативен протокол установяват извършените от наемателя нарушения;

 **(3)** Наемното правоотношение се прекратява със заповед на Кмета на общината. В заповедта се посочват: основанието за прекратяване на наемното провоотношение и срокът за освобождаване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

 **(4)** При прекратяване на наемното провоотношение на основание чл. 20, ал. 1, т. 2 към заповедта за прекратяване се прилага и настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване, предвидени в чл.5 от настоящата наредба и Закона за общинската собственост.

 **(5)** ***(променена с Решение № 894 /25.04.2013 год.)*** При изтичане на срока на настаняване, наемното правоотношение може да бъде продължено, чрез анексиране на договора за наем, ако наемателя отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище, предвидени в чл.5 от настоящата наредба и Закона за общинката собственост. Комисията по член 7, ал. 1 разглежда подадените документи и съставя протокол за извършената работа, в който изразява становике относно пренастаняване на наемателя.

 **(6)** Заповедта за прекратяване на наемните правоотношения може да се обжалва пред компетентния съд по реда на на АПК. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

 **(7)** При отказ жилището да бъде освободено доброволно, на наемателя се връчва заповед по чл.65, **ал.1** от ЗОС за принудително освобождаване, със съдействието на РПУ.

 **(8)** След изтичане срока за прекратяване на наемното правоотношение определен в заповедта, до освобождаване на жилището се заплаща тройния размер на наема, към момента на прекратяване на наемното правоотношение.

**Чл. 22.** Свободни общински жилища по чл. 45”а”, ал.3 от Закона за общинската собственост могат да се отдават под наем за срок от три години по пазарни цени, чрез провеждане на търг или конкурс, при условия определени в Наредбата реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество

**РАЗДЕЛ ІV**

**УПРАВЛЕНИЕ НА РЕЗЕРВНИТЕ ЖИЛИЩА**

**Чл. 23. (1)** Резервните жилища са предназначени да осигурят временно, за срок не по-дълъг от две години жилищна площ на лица:

 1. жилищата, на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване;

 2. в семействата, на които са налице остри социални или здравословни проблеми;

 **(2)** (отм. с Реш.№268, прот.№16/30.10.2008 год.**)** С решение на Общинския съвет в резервни жилища могат да бъдат настанявани и кметове, заместник кметове и кметски наместници, които нямат жилище на територията на съответното населено място, за времето, през което заемат съответната длъжност .

**Чл. 24.** Управлението на резервните жилища се осъществява от Кмета на общината, който възлага на отдел “Устройство на територията и общинска собственост”.

 1. организирането, регистрирането и отчитането на резервните жилища;

 2. проучването на постъпилите искания от граждани за настаняване в резервните жилища,

 3**.** подготовката на мотивирани предложения до Кмета на общината за настананяване на граждани и техните семейства в резервни жилища, както и мотивирани предложения за изземване на резервни жилища по реда на чл. 65, **ал. 1** от Закона за общинската собственост;

 4. проучването и обосноваването на потребностите от резервни жилища;

**Чл. 25. (1)** Право да кандидатстват за настаняване под наем в резервни общински жилища имат граждани и техните семейства, които нямат друго годно за обитаване жилище в пределите на страната.

 **(2)** Обстоятелствата по предходната алинея се установяват с:

 1.Нотариално заверена декларация, че лицето, не притежава жилище в пределите на страната, годно за постоянно обитаване.

 2. Протокол за събитието, в резултат на което жилището е станало негодно за обитаване.

 3.Документи, удостоверявящи необходимост от самостоятелно жилище при наличие на остри социални или здравословни причини.

**Чл. 26. (1)** Гражданите, желаещи да бъдат настанени в резервно общинско жилище подават молба до Кмета на общината към която се прилагат документите по чл. 24, ал.2 от настоящата наредба .

 **(2)** Въз основа на приложените документи и извършената проверка служители на Отдел “Устройство на територията и общинска собственост” съставят Констативен протокол, в който отразяват наличието или липсата на обстоятелствата по чл. 24, ал.2 подготвят проект за решение, който заедно с административната преписка предоставят на Комисията по чл.7, ал.1.

 **(3)** Въз основа на решението на комисията по ал.2, Кмета на общината издава настанителна заповед, в която се определят: видът и местонахождението на жилището, трите имена на наемателя и членовете на семейството, срокът за настаняване, който не може да бъде по-дълъг от 2 години, наемна цена и начин на плащане.

 **(4)** На основание издадената Заповед, след внасяне на три месечни наемни вноски, които остават като гаранция по изпълнение на договора, се подписва договор за наем, който влиза в сила от датата на приемо-предавателния протокол.

**Чл. 27.** В едномесечен срок след изтичане на наемния срок, визиран в настанителната заповед по чл.25, ал.3 от настоящата наредба, жилището се изземва по реда на чл.65, ал. 1от Закона за общинската собственост, ако не е освободено.

**РАЗДЕЛ V**

**УПРАВЛЕНИЕ НА ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА**

**Чл. 28. (1)** Ведомствен жилищен фонд се създава с решение на Общински съвет Карлово по предложение на Кмета на общината.

 **(2)** Ведомственият жилищен фонд се управлява от Кмета на общината, който възлага на отдел “Устройство на територията и общинска собственост”

 – регистрация

 (**3)** Ведомствените жилища са предназначени за осигуряване на жилищна площ временно, до прекратяване на трудовото или служебно правоотношение на щатни служители и работници в общинската администрация, отговарящи на изискванията на чл.5 от настоящата Наредба, които нямат жилища и недвижими имоти на територията на Община Карлово.

 **(4)** При прекратяване на трудовото правоотношение на щатни служители и работници в Общинска администрация поради излизането им в пенсионна възраст, същите остават като наематели, при условие, че имат непрекъснат трудов стаж в Общинска администрация или звената към нея 10 години и отговарят на условията по чл.5 ал.1.

 **(5)** Правоимащите лица по ал.4 подават молба до Общински съвет чрез Кмета на Община Карлово за промяна разпределението от раздел-ведомствен в раздел-под наем.

 **(6)** Отдел “Устройство на територията и общинска собственост” на основание протокола на комисията по чл.7 ал.1, изготвя писмено становище до Кмета на Общината за промяна на разпределението и удовлетворяване на молбата по ал.5.

**Чл. 29. (1)** Комисията по чл.7 ал.1 изготвя мотивирани предложения след преценка на условията по чл.27 за настаняване във ведомствените жилища.

 **(2)** Отдел **“Устройство на територията и общинска собственост”**, след решение на Комисията по ал.1 и при наличие на заповед, в която се определят:

 - вида и местонахождението на жилището

 - трите имена на наемателя и членовете на неговото семейство

 - срок за настаняване-5 години

- наемна цена

 - начин на плащането

**Чл. 30.** На основание издадената Заповед, след внасяне на три месечни наемни вноски, които остават като гаранция по изпълнение на договора, се подписва договор за наем, който влиза в сила от датата на приемо-предавателния протокол.

**РАЗДЕЛ VI**

**ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА**

**Чл. 31.** Общински съвет – Карлово, по предложение на Кмета на Общината определя:

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

 2. жилищата, които могат да се продават на спестители, правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно спестовни влогове /ЗУПГМЖСВ/, настанени в тях по административен ред;

 3. жилищата, които могат да се продават на граждани, чиито имоти се предлагат да бъдат отчуждавани по реда на глава ІІІ от Закона за общинската собственост;

4.жилищата, свободни от наематели, които могат да се продават на други физически или юридически лица, по реда на глава ІV от Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

**Чл. 32. (1)** Не могат да се продават:

 1. общински жилища в сгради общинска собственост, чието предназначение е за задоволяване на административни, стопански, културни, образователни, здравни и търговски нужди;

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

 3. общински жилища находящи се в сгради, които подлежат на премахване за ново строителство;

 **(2)** Жилищата по предходната алинея не могат да се заменят с имоти, собственост на физически или юридически лица.

**Чл. 33. (1)** Наемател на общинско жилище може да го закупи, ако отговаря на следните условия:

 1. да е български гражданин;

 2. да отговаря на условията по чл.5, ал.1 от настоящата Наредба;

 3. да е наемател на общинско жилище на основание на настанителна заповед, не по-малко от 2 години. Това условие не е задължително за онези наематели, настанени по административен ред, поради това че жилищата им са отнети на основание на влязло в сила решение по чл. 7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти (ДВ.15/1992 год.);

 4. да ползва общинско жилище, предназначено за продажба с решение на Общиски съвет;

 5. да отговаря на нормите за настаняване съгласно чл.3 от настоящата Наредба;

 6. да е направил писменно искане за закупуване на това жилище до Кмета на общината

 7. да няма задължения към общинския бюджет;

 **(2)** Спестител, правоимащ по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно спестовни влогове, може да закупи жилища по чл. 30, т.2, ако е включен в окончателния списък по чл.7 от Правилника за прилагането му.

 **(3)** Продажбата на жилищата по чл.30, т.2 на правоимащите по **ЗУПГМЖСВ**  се извършва от Кмета на общината по реда и при условията на чл.7 от Правилника за приложение на Закона за уреждане на жилищни въпроси на граждани с многогодишни жилищно спестовни влогове.

 **(4)**  Ведомствените жилища могат да бъдат закупувани от техните наематели, ако същите са работили непрекъснато на щатна длъжност в общината за срок не по-малък от 5 години и са били наематели на това жилище не по-малко от 2 години.

 **(5)** По молба на наемателите на ведомствени жилища, отговарящи на условията на ал.4, Комисията по чл. 7 ал.1 от настоящата Наредба, изготвя становище до Кмета на общината, въз основа, на което същият прави предложение до Общински съвет за преминаване на това жилище от фонд "Ведомствен" във фонд "Продажби".

**Чл. 34. (1)** Кметът на Общината сключва договор за продажба, чиито наематели са настанени в тях по административен ред, отговарящи на условията на чл.5 ал.1 от настоящата наредба, след решение на Общински съвет, в 6 /шест/ месечен срок от подаване молбата.

 1. **( *отменена с Решение № 402 / 27.10.2016 г.)*** Забранява се продажбата на закупени общински жилища, за срок от 15/петнадесет/ години, на купувача или неговите наследници.

 2. ***( отменена с Решение № 402 / 27.10.2016 г.)*** При нарушаване забраната по т. 2, сделката се разваля, като лицата нямат правата по чл.72-74 от Закона за собствеността.

 **(2)** ***(променена с Решение № 894 /25.04.2013 год.)*** В едномесечен срок след постъпване на молбата, комисията по член 7, ал. 1 от настоящата наредба, разглежда подадените документи и изготвя становище дали наемателят отговаря на всички условия за закупуване на жилището.

 **(3) *( променена с Решение № 402 / 27.10.2016 г.)*** Продажбата на общински жилища се извършва по цени не по ниски от:

 1. За общински жилища от последния етаж на жилищните сгради – по данъчната оценка, завишена с коефициент 1,1;

 2. За останалите общински жилища – по данъчна оценка, завишена с коефицеент 1,5.

 3. Разходите по изготвяне на оценката са за сметка на купувача.

 **(4)** ***( променена с Решение № 402 / 27.10.2016 г.)*** Цените на общинските жилища се одобряват от Общински съвет.

 **(5)** **( променена с Решение № 402 / 27.10.2016 г.)**  Продажбите на общински жилища се извършват със заповед на Кмета на общината, в която се посочват видът, административния адрес на жилището, купувачът, цената, други дължими плащания, начинът и срокът на плащане.

 **(6)** ( променена с Решение № 402 / 27.10.2016 г.) Договорът за продажба се сключва след заплащане на продажната цена, необходимите такси и данъци и режийни разноски.

 **(7)** **( променена с Решение № 402 / 27.10.2016 г.)** Договорът за продажба се вписва от продавача за сметка **на** купувача в Службата по вписвания по местонахождение на имота.

 **(8)** **( променена с Решение № 402 / 27.10.2016 г.)** Въз основа на вписания договор за продажба, имотът се отписва от актовите книги за общинска собственост със заповед на кмета.

**Чл. 35.** Свободни общински жилища, за които няма желаещи за настаняване, се продават по реда на гл. ІV от Наредбата чл.8 ал.2 от Закона за общинската собственост/ЗОС/ .

**РАЗДЕЛ VІ**

**ЗАМЯНА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА**

**Чл. 36 (1)** Замяна на общински жилища с жилища на физически или юридически лица или с нежилищни имоти се допуска само в случаите, когато замяната е в интерес на Общината и върху имота придобит при замяната ще се изградят социални жилища, при условията и по реда на чл. 40 от ЗОС.

 **(2)** Жилищата по ал.1 определени за замяна е задължително да бъдат включени в програмата за управление и разпореждане с имотите-общинска собственост и включени в разпределението на общинските жилища в ал.2 на чл.42 от ЗОС.

 **(3)** Предложението за замяна се извършва по инициатива на Кмета на Общината.

 **(4)** За жилището, предмет на замяната, Кмета на Общината изготвя обявление, което се публикува на интернет страницата на общината. Обявлението се поставя на информационното табло на сградата на Общината, кметствата по местонахождение на имота и се публикува в един местен вестник.

 **(5)** Със заповед на Кмета на Общината се насрочва комисия за разглеждане на постъпилите предложения за замяна, като в нея задължително се включват двама общински съветници. Постъпилите предложения и протокола на комисията се внася за одобряване в Общински съвет, не по-рано от един месец от публикуване на обявлението.

 **(6)** При постъпили повече от едно предложения, Общински съвет взема решение за провеждане на конкурс, съгласно изискванията на **глава ІV** от Наредбата по чл.8 ал.2 от ЗОС.

**РАЗДЕЛ VІІ**

**УЧРЕДЯВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА**

**Чл.37** Общински съвет ежегодно в програмата за управление на общинската собственост, определя терени, частна общинска собственост върху които се учредява право на строеж за:

 1. социални жилища

 2.защитени жилища във връзка с кандидатстване на Общината за изграждането им.

**Чл.38** Правото на строеж по чл.38 т.1 се учредява без търг или конкурс на:

 1. лица с установени жилищни нужди.

 2. жилищно строителни кооперации и сдружения, в които членовете са лица, картотекирани в Община Карлово, като нуждаещи се от жилища граждани, отговарящи на условията по чл.5 ал.1.

**Чл.39** Цената на правото на строеж се определя с Решение на Общински съвет и представлява 30% от определената цена от оценител на имоти.

**Чл.40** Правото на строеж се учредява със заповед на Кмета, в която се определя:

 1. Разгънатата застроена площ на сградата по застроителния план.

 2. Цената на учреденото право на строеж за жилищната сграда, без магазини, офиси и гаражи.

 3. Режийни разноски 4% върху учреденото право на строеж, съгласно съгласно чл. 69, ал. 4 от Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС

 4. Местен данък 2 %, съгласно съгласно чл. 35, ал. 2 от Наредбата за местните данъци на Община Карлово.

 5.Стойността на разходите за изготвяне на оценката от оценител на имоти, съгласно чл. 46, ал. 2 от Наредбата по чл.8 от ЗОС.

**Чл.41 (1**) На основание внесените суми по чл.41 се изготвя договор за учредяване право на строеж, в който има задължителни клаузи:

 1. Правото на строеж не може да се прехвърля на трети лица.

 2. Член кооператор може да се откаже, като член кооператор с писменна молба до управителя на ЖСК, който в 20 дневен срок насрочва събрание на член кооператорите. Протокола от събранието се съобщава на Община Карлово.

 3. Свободното място се обявява на информационното табло в сградата на Община Карлово и 1/един/ местен вестник.

 4. За попълване на ЖСК могат да кандидатстват лица картотекирани, като нуждаещи се от жилища граждани, като се има предвид групата в обявения списък за годината.

**Чл.42 (1)** Жилищата придобити по реда на чл.41 не могат да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок от 15 /петнадесет/ години.

 **(2)** Правилата на чл.42 се отнасят и за наследниците на изградени социални жилища.

**Чл.43** Нарушаване на забраните по чл.42 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

**Чл.44** При разваляне на договора лицата, нарушили забраната по чл.42 нямат правата по чл. 72-74 от ЗС:

 ***“****Чл.72****.(****1) Добросъвестният владелец може да иска за подобренията, които е направил, сумата, с която се е увеличила стойността на вещта вследствие на тези подобрения. Това увеличение се определя към деня на постановяване съдебното решение.*

 *(2) Той може да иска да му се заплатят необходимите разноски, които е направил за запазване на вещта.*

 *(3) До заплащане на подобренията и на разноските той има право да задържи вещта.*

 *Чл.73.(1) Недобросъвестния владелец дължи на собственика добивите, които е получил и които е могъл да получи, както и обезщетение за ползите, от които го е лишил, като се приспадат направените за това разноски.*

 *(2) Той може да иска да му заплатят и направените от него необходими за запазването на вещта разноски.*

 *Чл.74.(1) Недобросъвестният владелец може да иска за подобренията, които е направил, само по-малката измежду сумата на направените разноски и сумата, с която се е увеличила стойността на имота вследствие на тези подобрения.*

 *(2)Когато собственикът е знаел, че се правят подобрения върху имота му и не се е противопоставил, правата на владелеца се уреждат съгласно чл.72“.*

**Чл.45** Докладната записка за изграждане на защитени жилища по чл.38 т.2 от настоящата Наредба, се внася за разглеждане в Общински съвет от Кмета на Общината, на основание мотивирано искане от началник отдел “Социални дейности, спорт, туризъм и здравеопазване” и становище от управителя на съответното социално заведение.

**РАЗДЕЛ VІІІ**

АДМИНИСТРАТИВНО – НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

 **Чл.46** Ако наематели или членове на техните семейства повредят общинско жилище, когато деянието не представлява престъпление по НК на Република България се наказва с глоба 500 лв., независимо от имуществената отговорност за причинените вреди.

 **Чл.47** При подадена декларация с невярно съдържаща информация, лицето се наказва с глоба 200 лв. и се лишава от правото на картотекиране.

 **Чл.48 (1)** Актовете за установяване на нарушенията се съставят от упълномощено длъжностно лице от Общинска администрация и Домоуправителя на жилищния блок, в който се намира общинското жилище.

 **(2)** Наказателните постановления се издават от кмета на Общината.

 **(3)** Връчването се извършва по реда на АПК и се обжалва пред Административен съд - Пловдив.

**РАЗДЕЛ ІХ**

**ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**§ 1.** По смисъла на тази наредба:

 1. **"Жилищен имот"** е самостоятелна жилищна сграда, етаж или част от етаж, жилищно строителен поземлен имот, право на строеж или право на надстрояване или пристрояване на жилище, както и вещно право на ползване на жилище или парцел;

 2. **"Вилен имот"** е вила, вилен парцел или право на строеж за вила, както и вещно право за ползване на вила или вилен парцел;

 3. **"Жилищна площ"** по смисъла на тази Наредба е сборът на площите на помещенията в жилището с основно предназначение - дневна, спални, детски стаи и столови /без кухни столови/, измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи стени и колони.

**§ 2.** Общински съвет одобрява:

 1. Декларация за картотекиране и настаняване в общински жилища.

 2. Заповеди за настаняване, съгласно разпределението на общинските жилища

 - по общия ред, отговарящи на условията

 - резервни

 - ведомствени

 3. Заповед за продажба

 - по общия ред

 - ведомствени

 4. Договори за отдаване под наем и продажба на общински жилища, съгласно изготвените заповеди.

**§ 3.** Ежегодно в Програмата за управление на общинската собственост, изготвена на основание чл.8 ал.9 от ЗОС, се описват поименно ремонтите на общинските жилища, на основание изготвени количествено стойностни сметки /КСС/.

**§ 4.** В едномесечен срок, след подаване на одобрената в параграф 2 декларация, на наемателите, които не отговарят на условията за настаняване в общинско жилище, Кмета на общината да подпише заповед за прекратяване на наемното правоотношение.

**§ 5.** При просрочие на плащане наема за повече от 3 /три/ месеца, до 10 число на месеца се изготвя заповед за прекратяване на наемното правоотношение, без предупредително писмо до наемателя за дължимия за периода наем.

**§ 6.** При подписване на договор за настаняване под наем в общинско жилище, наемателят предварително заплаща сума в размер на три месечни наемни вноски, като гаранция по изпълнение на договора. Същата се възстановява при прекратяване на наемното правоотношение.

**§ 7.** Кмета на Общината уведомява ежегодно до 31.12. на текущата година, Общински съвет за състоянието на общинските жилища и прави отчет за извършените ремонти.

**§ 8.** Кмета на Общината уведомява ежегодно до **30.06.** Общинския съвет за състоянието на общинските жилища и прави отчет за извършените ремонти

 **§ 9.** Настоящата Наредба отменя Наредбата приета на основание чл. 45а, ал.1 от Закона за общинската собственост с Решение № 406 на Общински съвет – Карлово, взето с Протокол №24 от 30.06.2005г. и Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите,настаняване и продажба на общински жилища, приета с Решение № 122, взето с протокол № 10 от 24.04.2008 година на Общински съвет - Карлово.

 **§ 10.** Наредбата се издава на основание чл. 22, ал.1 и чл.44, ал. 1, т. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и в изпълнение изискванията на Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти /ЗВСНОИ/ Закон за устройство на територията, Закона за общинската собственост, Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно спестовни влогове и Закон за административните нарушения и наказания; Наредбата влиза в сила 7 дни след датата на приемането и публикуването в сайта на Община Карлово.

 **§ 11.** Изпълнението на Наредбата се възлага на Кмета на община Карлово, Кметовете и Кметските наместници на селищата от общината и упълномощените от Кмета на общината лица.

 **§ 12.** Наредбата е приета с Решение № 174, взето с протокол № 10 от 12. 04. 2012 година на Общински съвет - Карлово.