

**НАРЕДБА
ЗА РЕДА ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ
С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА**

(приета с Решение № XXIII-20/22.04.2021г., в сила от 17.05.2021г.)

**РАЗДЕЛ I
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

Чл.1. С тази наредба се определят условията и реда за управление и разпореждане с жилища – общинска собственост, както и конкретните правомощия на кмета на общината, в съответствие със Закона за общинската собственост (ЗОС) и другите разпоредби на действащото законодателство.

Чл.2. Кметът на общината организира, ръководи и контролира управлението на общинските жилища.

Чл.3. (1) По своето предназначение общинските жилища са регламентирани в Закона за общинската собственост.

(2) Ежегодно, в срок до 31 март, с решение на общинския съвет по предложение на кмета на общината се приема списък, в който се определят броя, вида и местонахождението на жилищата по ал.1. Промени в списъка могат да се правят по предложение на кмета на общината, съобразно констатирана от него промяна на конкретните потребности на общината или при подадени заявления от правоимащи лица по чл.18 за закупуване на общинско жилище. Всички промени се извършват след решение на Общински съвет – Ямбол.

(3) Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се допуска единствено в изброените в ЗОС случаи.

**РАЗДЕЛ II
ЖИЛИЩА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ**

Чл.4. (1) Жилища за отдаване под наем са новопостроените и налични свободни жилища – общинска собственост, определени от общинския съвет по чл.3, ал.2.

(2) Право да кандидатстват за настаняване под наем в общинско жилище по чл.3, ал.1 имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище или вила, годни за обитаване или идеална част от такива, които да задоволяват техните жилищни нужди от 15 кв. м. на член от семейството.

2. не притежават урегулиран поземлен имот, предназначен за жилищно или вилно застрояване в район на населено място от 0, I или II функционален тип, поземлени имоти в курортни зони и комплекси и във вилните зони към тях, земи до 10 км. от морската брегова ивица.

3. не са продавали или прехвърляли имоти по т.1 и т.2 на други лица 3 години преди датата на подаване на заявлението за картотекиране, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или ЮЛ с нестопанска цел.

4. Не притежават МПС с обща застрахователна стойност над 3000 лв.

5. Не притежават имущество в акции, дивиденди, земеделски земи над 5 дка., фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност и ателиета.

6. Имат брутен месечен доход на член от семейството/домакинството до 1.5 минимални работни заплати за едночленните семейства, до 1.25 минимални работни заплати за двучленните

семейства/домакинства, а за тричленни и с по-голяма численост семейства/домакинства - до 1 минимална работна заплата на член от семейството.

7. поне един член от семейството има постоянен или настоящ адрес на територията на гр. Ямбол през последните 5 години без прекъсване.

8. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано по реда на ЗОС.

(3) обстоятелствата по ал.2, т.1, т.2, т.3, т.5, т.7 и т.8 се установяват с декларация по образец от гражданите, а за т.4 и т.6 се прилага документ за доход и документ за застрахователна стойност.

Чл.5. (1) Лицата, семействата / домакинствата, които отговарят на условията по чл.4, се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. граждани, които следва да освободят заеманите от тях жилища и помещения, собствеността върху които се възстановява по Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти и по други закони за възстановяване на собствеността;

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

3. живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно -хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения за това ред;

4. семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне;

5. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл.13

(2) Заемането на помещенията по ал.1, т.2 и 3 е основание за еднократно установяване и степенуване на жилищната нужда на обитателите. Повторното им обитаване от други наематели не поражда права за ново определяне на жилищната нужда.

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

1. самотен родител с едно или повече деца;

2. семейства и/или домакинства, в които един от членовете е с призната I и II група инвалидност;

3. семейства и/или домакинства с две и повече деца;

4. млади семейства;

5. лица, живеещи в жилищни условия, неотговарящи на нормалните жилищни потребности;

6. пълнолетни лица, отгледани и възпитавани в социална или интегрирана здравно-социална услуга за резидентна грижа или друг модел за развитие на заместваща семейна грижа

Чл.6. (1) Община Ямбол съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл.4.

(2) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на заявление и декларация по образец, утвърден от кмета на общината, в които се посочват обстоятелствата по чл.4, като се приложат следните документи:

- за дохода на лицето от Национална агенция по приходите;

- Решение на ТЕЛК/НЕЛК за определена степен на намалена работоспособност, заверено към датата на подаване на молба-декларация, ако има такава”;

- Документ за застрахователна стойност на притежаваните МПС.

Чл.7. (1) Кметът на общината назначава комисия за картотекиране на нуждаещите се граждани, в която се включват служители от общинската администрация и четирима общински съветници.

(2) Комисията по ал.1 разглежда в периода 1-ви септември – 30-ти ноември подадените заявления и декларации, взема решение за включване или невключване на гражданите в картотеките и определя степента на жилищната нужда на отделните семейства (лицата) по групи и подгрупи.

(3) Решението на комисията се съобщава и се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл.8. (1) Гражданите, картотекирани по реда на този раздел, са длъжни при промяна на данните и условията по чл.4, ал.2 в едномесечен срок да уведомят писмено Община Ямбол, чрез попълване на нова декларация, удостоверяваща промяната в обстоятелствата.

(2) Гражданите, картотекирани по реда на този раздел, които започват индивидуално или групово жилищно строителство или са включени в жилищностроителни кооперации, уведомяват писмено Община Ямбол в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж.

Чл.9. (1) Изваждат се от картотеката:

1. включените в строителството по чл.8, ал.2;
2. нарушилите изискванията на чл. 8, ал.1;
3. лица, които не отговарят на условията по чл.4, ал.2.

(2) Гражданите, посочили неверни данни или не съобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл.4, ал.2 и декларациите по чл.8, ал.1 носят отговорност по Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката.

(3) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.7. Решението се съобщава и се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл.10. (1) Комисията по чл.7 изготвя проект на годишен списък на гражданите, които могат да бъдат настанявани под наем през годината.

(2) Проектосписъкът по ал.1 се обявява до 10-ти декември на определеното за целта място в сградата на общинската администрация. 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 комисията по чл.7. Утвърденият от кмета списък може да се обжалва пред общинския съвет в 7-дневен срок от утвърждаването му. Общинският съвет 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.

Чл.11. (1) Настаняването на гражданите от списъка по чл.10, ал.3 продължава и след приключване на календарната година до утвърждаването на нов списък за следваща година.

(2) Гражданите, включени в списъка от предходната година и не получили жилища, се включват в началото на списъка през текущата година при спазване на установената поредност, освен ако има промяна на условията по чл.4, ал.2 и на групите по чл.5, ал.1;

(3) Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината. В заповедта се посочват вида и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице, срока за настаняване, който не може да бъде по-дълъг от 10 (десет) години, наемната цена и начина на плащането ѝ;

(4) Заповедта има действие за всички членове на семейството / домакинството на настанения;

(5) Въз основа на настанителната заповед, Кмета на общината сключва писмен договор за наем, в който се определят: редът за предаване и приемане на имота; правата и задълженията на наемателя и наемодателя; наемната цена; срокът; отговорността при неизпълнение; поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

(6) Преди сключване на договора за наем, наемателят заплаща депозит в размер на 1 месечен наем.

(7) Базисната месечна наемна цена (основна наема цена) за 1 кв. м. полезна жилищна площ е 0.70 лв., която се коригира със съответните коефициенти, съгласно Приложение № 1 и Приложение № 1А. Базисната наемна цена може да се индексира ежегодно от 1-ви март със статистически отчетен годишен индекс на инфлация за предходната година, с решение на Общински съвет.

(8) Наемната цена за общинските жилища се определя за 1 кв. м. полезна площ, със Заповед на кмета на общината, съобразно зоната на територията на общината, където попада жилището,

конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина (етажност) и преобладаващо изложение, съгласно Приложение № 1 и Приложение № 1 А

Чл.12. Гражданите, настанени под наем в общински жилища представят в Община Ямбол ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл.4, ал.2 и чл.5.

Чл.13. (1) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

1. на едночленно семейство – до 30 кв.м. жилищна площ;
2. на двучленно семейство / домакинство – до 60 кв.м. жилищна площ;
3. на тричленно семейство / домакинство – до 85 кв.м. жилищна площ;
4. на семейство/домакинство с четири и повече членове - без ограничения

Чл.14. Две или повече лица / семейства/ домакинства, могат да се настаняват по изключение в един жилищен имот (къща), в който са обособени стаи за обитаване от повече от едно семейство, съгласно установените норми за жилищно задоволяване в чл.13.

Чл.15. Преди издаване на настанителната заповед гражданите подават нова декларация за обстоятелствата по чл.4, ал.2 и чл.5, както и документи по чл.4, ал.2, т.3 и т.4. Настъпилите промени се вземат предвид при настаняването.

Чл.16. Наемните правоотношения се прекратяват по реда на ЗОС.

РАЗДЕЛ III

РАЗПОРЕЖДАНЕ С ЖИЛИЩА – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Чл.17. Общинските жилища, предназначени за продажба и за замяна се определят ежегодно, в срок до 31 март, по предложение на кмета на общината, с решение на общинския съвет.

Чл.18. (1) Общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават на:

1. правоимащи лица по Закона за общинската собственост;
2. наемател на общинско жилище, който е настанен в него по административен ред, ако отговаря на следните условия:
 - да е наемател на общинското жилище, на основание настанителна заповед, не по-малко от 4 (четири) години, без прекъсване;
 - да обитава общинското жилище, предназначено за продажба, към момента на включването му в списъка по чл.3, ал.2;
 - да няма незаплатен наем за ползването на общинско жилище или такса за битови отпадъци.

(2) Извън случаите по ал.1, продажбата на общински жилища се извършва след решение на Общински съвет, със заповед на кмета на общината, след провеждане на търг по реда на НРПУРОИ.

Чл.19. (1) Продажбата на общински жилища на лицата по чл.18 се извършва въз основа на заявление по образец до Кмета на Община Ямбол.

(2) Продажбата се извършва по пазарна цена, която не може да бъде по-ниска от данъчната оценка, завишена с 20%.

(3) Продажбата се извършва, след решение на общинския съвет, със заповед на кмета, в която се посочват: вида и местонахождението на жилището, купувача, цената и другите дължими плащания, както и начина и срока на плащане.

(4) След изпълнение на условията, посочени в заповедта по ал.3 се сключва писмен договор.

Чл.20. (1) Замяна на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти – собственост на държавата, на физически или юридически лица, се извършва по условията и по реда на чл.40 от ЗОС, освен в случаите по ал.2

(2) Замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от Общински съвет Ямбол, се извършва с решение на Общински съвет Ямбол. Замяната се извършва на данъчната оценка на заменяните жилищни имоти. По този ред

замяна може да бъде извършена само еднократно и само за един жилищен имот – собственост на физическо лице, с един общински жилищен имот.

(3) Замяната на общински жилища с нежилищни имоти се допуска само ако има свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл.43 и 45 от ЗОС, или ако върху имота, придобит в резултат на замяната, ще се изградят общински жилища.

РАЗДЕЛ IV ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл.21. (1) Във ведомствените жилища на общината могат да се настанят под наем служители, работещи в звената, които са на бюджетна издръжка, докато работят в тях, ако те или членовете на семействата / домакинствата им не притежават годни за постоянно обитаване жилище или вила, в гр.Ямбол. Броят, видът и местонахождението на жилищата се определят по реда на чл.42, ал.2 от ЗОС.

(2) Лицата по ал.1 подават заявление за настаняване до кмета на общината.

Чл.22. (1) Със заповед на кмета на общината се назначава комисия по настаняването в общински ведомствени жилища.

(2) Комисията разглежда подадените заявления и прави мотивирани предложения за настаняване във ведомствени жилища, съгласно чл.21, ал. 2 от настоящата наредба.

Чл.23. Настаняването във ведомствени жилища се извършва със заповед на кмета на общината, въз основа на която се сключва договор за наем.

Чл.24. Наемните правоотношения се прекратяват по реда на Закона за общинската собственост със заповед на кмета на общината.

РАЗДЕЛ V ОБЩИНСКИ РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл.25. (1) В резервните жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от две години лица, изрично определени в Закона за общинската собственост.

(2) Лицата по ал.1 подават заявление за настаняване до кмета на общината.

Чл.26. (1) Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината.

РАЗДЕЛ VI ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. „Семейството” включва съпрузите, ненавършилите пълнолетие деца, както и навършилите пълнолетие, ако продължават да учат, до придобиване на средно образование, но не по-късно от 20 годишна възраст (родени, припознати, осиновени, доведени, заварени, с изключение на сключилите брак).

§ 2. „Млади семейства” са семействата, в които съпрузите не са навършили 35 години към датата на приемане на решение от комисията по чл. 7 за включване в картотеката на гражданите с установени жилищни нужди.

§ 3. „Самотни родители” са родители, които поради вдовство, развод или несклучване на брак, се грижат сами за отглеждане на непълнолетните деца.

§ 4. „Домакинство“ включва съпрузите, лицата, живеещи във фактическо съпругеско съжителство, както и техните деца, ако живеят при тях.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

- § 5. Всички договори за отдадени под наем общински жилища да се приведат в съответствие с Наредбата в срок до 6 месеца.
- § 6. Настоящата наредба е приета от Общинския съвет на Община Ямбол, на основание чл. 45 а от Закона за общинската собственост.
- § 7. Организацията по прилагането и контрола по изпълнение на тази наредба се възлага на кмета на общината.
- § 8. Откритите процедури за продажба на жилища да бъдат приключени в тримесечен срок след влизане в сила на Наредбата.
- § 9. В шестмесечен срок след влизане в сила на настоящата наредба, всички картотекирани граждани следва да подадат декларация, че отговарят на изискванията по действащия подзаконов нормативен акт. Неподаването на декларация в указания срок ще предизвика изваждане от картотеката.
- § 10. Настоящата Наредба отменя Наредба за реда за управление и разпореждане с общински жилища, приета на XIV заседание на Общински съвет Ямбол, проведено на 04 – 11.02.2005г. и влиза в сила в 7-дневен срок от публикуване в местния печат.

МЕТОДИКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНА НА НАЕМНАТА ЦЕНА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

РАЗДЕЛ I ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1. С методиката се определя цената при настаняване под наем в общинските жилища:

- 1.1. на граждани с установени жилищни нужди;
- 1.2. ведомствени жилища;
- 1.3. резервни жилища.

Чл.2. (1) Наемната цена на жилищата се определя за 1 кв.м. полезна площ съобразно зоната, в която жилището попада, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина и преобладаващо изложение.

(2) В полезната площ на жилището се включват всички помещения: стаи (независимо от предназначението им), холове, всекидневни, кухни, бани, антрета, коридори, антрета, килери.

Чл.3. Наемната цена на жилищата се индексира ежегодно от 1-ви март със статистически отчетен годишен индекс на инфлация за предходната година с решение на Общински съвет по предложение на кмета на общината.

РАЗДЕЛ II ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНАТА ЦЕНА

Чл.4. (1) Основната наемна цена за 1 квадратен метър полезна площ е 0.70 лева.

(2) Основната наемна цена се коригира с коефициенти за благоустройствени показатели, посочени в приложение №1А.

(3) Наемната цена за жилищата се определя като основната наемна цена се умножи по средно аритметичният сбор от коефициентите за благоустройствени показатели по следната формула:

$$\begin{aligned} \text{НЦ} &= \text{ОНЦ} \times \text{Кср} \\ \text{ОНЦ} &= \text{ПП} \times 0,70 \text{ лева,} \\ \text{Кср} &= (\text{К1} + \text{К2} + \dots + \text{Кn}) : \text{n,} \end{aligned}$$

където:

- > **НЦ** — наемна цена;
- > **ОНЦ** — основна наемна цена;
- > **ПП** — полезна площ;
- > **Кср** — средно аритметичният сбор от коефициентите за благоустройствени показатели;
- > **К₁; 2, 3 ...n** — коефициенти за благоустройствени показатели, посочени в приложението;
- > **n** — броят на коефициентите за благоустройствените показатели.

Чл.5.(1) За надземен етаж, се счита етажът, таванът, на който е разположен на повече от 1,50 м над котата на средното ниво на прилежащия терен (на прилежащия тротоар към улицата).

(2) За полуподземен етаж (сутерен), се счита етажът, подът, на който е разположен под котата на средното ниво на прилежащия тротоар (на прилежащия терен към улицата), а таванът - на повече от 0,3 м над тази кота и до 1,5 м над нея. Ако такива помещения са отдадени под наем, основната наемна цена за тях се коригира с коефициент 0,8 или

$$\text{НЦ} \times \text{Кс} = \text{сНЦ},$$

където:

- > Кс — коефициент за корекция за жилищна площ в полуподземен етаж (сутерен);
- > сНЦ — наемна цена за жилищна площ в полуподземен етаж (сутерен).

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Наемателят е данъчно задължено лице като ползвател на жилището за услугата сметосъбиране и сметоизвозване.

§ 2. Методиката се приема на основание чл.45а от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.11, ал.7 и ал.8 от Наредбата за реда за управление и разпореждане с общинските жилища на Общински съвет - Ямбол.

§ 3. Настоящата методика е приета с решение по точка 20 на XXIII заседание на Общински съвет Ямбол, проведено на 22.04.2021г. и влиза в сила от 17.05.2021г. Същата се счита за неразделна част от Наредбата за реда за управление и разпореждане с общинските жилища на Общински съвет - Ямбол.

Приложение №1А

Благоустройствени показатели Коефициенти

А. Местонахождение на жилищата съгласно приложена схема

1. първа зона	2.5
2. втора зона	1.8
3. трета зона	1.3
4. четвърта зона	0.8

Б. Конструкция на сградите

1. Жилище в паянтови и полумасивни сгради	0,80
2. Жилище в масивни сгради	0,90
3. Панелно жилище	1,00
4. Жилище в сгради с монолитни или сглобяеми скелетни рамкови стоманобетонни конструкции; пакетоповдигани плочи, скелетно-безгредови конструкции и конструкции, изградени по системите "пълзящ кофраж" и "едроразмерен (едроплощен) кофраж"	1,20
5. Ново строителство	1,50

В. Разположение на жилищата във височина

1. Първи етаж	1,00
2. Втори етаж при двуетажна жилищна сграда	1,08
3. Втори до шести етаж	1,07
4. Последен етаж при жилищни сгради на три и повече етажа и за всеки седми и по-висок етаж	0,90
5. За жилище с височина на пода под 0,3 м спрямо средното ниво на терена	0,80

Г. Преобладаващо изложение на жилищните помещения

1. Юг, югоизток	1,03
2. Изток, югозапад	1,02
3. Запад, североизток	1,00
4. Север, северозапад	0,96