ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ТЪРГОВИЩЕ

7700 Търговище, пл. Свобода
Телефон: 0601/68 655; факс: 0601/63 322
e-mail:obs@targovishte.bg; www.targovishte.bg

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

Тази Наредба е приета с Решение № 2 по Протокол № 16 от 15.02. 2005 г. на Общински съвет Търговище и влиза в сила от 21.03. 2005 г., допълнение и изменение с Решение № 9 по Протокол № 33 от 30.11.2006 г., допълнение и изменение с Решение № 5 по Протокол № 10 от 26.06.2008 г. на Общински съвет Търговище и влизат в сила от 07.07.2008 г. Допълненията и измененията са приети с Решение № 2 по Протокол № 27 от 26.11.2009 г., на Общински съвет - Търговище и влизат в сила, считано от 26.11.2009 г., Допълнение и изменение с Решение № 6 по Протокол № 39 от 29.07.2010 г. на Общински съвет - Търговище и влизат в сила, считано от 29.07.2010 г., Допълнение и изменение с Решение № 7 по Протокол № 50 от 31.05.2011 г. на Общински съвет - Търговище и влизат в сила, считано от 31.05.2011 г., Изменение с Решение №7 по Протокол 49 от 27.03.2015 г. на Общински съвет – Търговище и влиза в сила от 27.03.2015 г., Изменение с Решение №2 по Протокол № 40 от 27.07.2018г., Изменение с Решение №28 от 11.03.2019г. по АД №212/2018г. на ТА; Изменение с Решение №4 по Протокол 56 от 26.09.2019 г. на Общински съвет – Търговище, в сила от 26.09.2019 г.; Изм. с Решение № 2497/17.02.2020г. по АД № 5645/2019г. на ВАС-Второ отделение, изм. и доп. с Решение № 10 по Протокол № 18 от 30.01.2025 г., и влиза в сила, считано от 01.02.2025 г., с изключение на измененията и допълненията отнасящи се за сумите посочени в евро, които влизат в сила от датата на въвеждане на еврото в Република България

РАЗДЕЛ I
ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. С тази наредба се урежда реда и условията за установяване на жилищни нужди, настаняването под наем и продажбата на общинските жилища.

Чл. 2. (1) Жилищата, собственост на Община Търговище, 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;
4. резервни.

(2) Жилищата по ал. 1 се определят от Общинския съвет, по предложение на Кмета на Общината и могат да се променят съобразно потребностите в Общината.

(3) (Доп. - Решение № 5 по Протокол № 10 от 26.06.2008 г.) Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се забранява, както и тяхното преотдаване под наем.

(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 по чл. 3 и чл. 11 от настоящата наредба. В тези случаи използването на общински жилища за нежилищни нужди е допустимо след промяна на предназначението им по реда на Закона за устройство на територията.

Чл. 2а. (Нов - Решение №2 по Протокол № 40 от 27.07.2018г.) Управлението, поддържането и ремонтните дейности на общинските жилища се осъществява от общинско предприятие „СОД“.

РАЗДЕЛ II
ЖИЛИЩА ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл. 3. В жилища за отдаване под наем се настаняват:

1. лица с жилищни нужди, установени по реда на чл. 7 от настоящата наредба;
2. наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция;
3. лица, жилищата на които са възстановени на бившите им собственици по реда на чл. 7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти.

РАЗДЕЛ III
ЖИЛИЩА ЗА ПРОДАЖБА, ЗАМЯНА И ОБЕЗЩЕТЯВАНЕ НА БИВШИ СОБСТВЕНИЦИ, ЧИИТО ИМОТИ СА ОТЧУЖДЕНИ ЗА ОБЩИНСКИ НУЖДИ

Чл. 4. (1) Общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават след решение на Общинския съвет на:

1. правоимащи по ЗУЖВГМЖСВ;
2. лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета от ЗОС;
3. (Изм. - Решение № 5 по Протокол № 10 от 26.06.2008 г.) лица, настанени под наем при условията на раздел VI от настоящата наредба.
4. други лица, след провеждане на търг по ред определен с настоящата наредба.

(2) (Изм.- Решение №2 по Протокол № 40 от 27.07.2018г.) Отдел „Общинска собственост“ след проучване на наличния жилищен фонд подготвя списък на жилищата, които предлага да бъдат определени за продажба. В списъка се включват задължително жилищата:

1. намиращи се в сгради - етажна собственост, в които повече от две трети от обектите са собственост на физически или юридически лица;
2. чиито наематели са правоимащи спестители, включени в списъците по чл. 7 от ЗУЖВГМЖСВ;
3. намиращи се в сгради, чийто срок на амортизация е изтекъл и е на повече от 50 години.

Чл. 4а. (Нов - Решение № 6 по Протокол № 39 от 29.07.2010 г., в сила от 29.07.2010 г.)

(1) Замяна на общински жилищни или нежилищни имоти - собственост на държавата, на физически или юридически лица, се извършва при 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 - Търговище, се извършва с решение на Общински съвет - Търговище. Замяната се извършва по данъчна оценка на

заменяните жилищни имоти. По този ред замяна можа 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 чл. 45 от ЗОС, съответно чл. 3 и чл. 6 от настоящата наредба, или ако върху имота, придобит в резултат на замяната, ще се изградят социални жилища.

РАЗДЕЛ IV
ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл. 5. (1) (Изм. с Решение №4 по Протокол 56 от 26.09.2019 г., в сила от 26.09.2019г.) Във ведомствените жилища могат да се настаняват:

1.служители от администрацията на общината;

2.служители от звената с общинска бюджетна издръжка;

3.висококвалифицирани служители от други бюджетни организации, ако те или членовете на семейството/домакинството им не притежават жилище или вила или идеални части от такива имоти на територията на община Търговище, освен когато за същите има влязла в сила заповед по чл. 195, ал. 6 от ЗУТ и не са се разпореждали с такива три години преди подаване на заявлението за настаняване, и които нямат задължения към общинския бюджет.

В този случай чл. 7 не се прилага и картотекиране не се извършва. Определената по общия ред наемна цена се коригира с К=2.

(2) (Изм. с Решение №4 по Протокол 56 от 26.09.2019г., в сила от 26.09.2019г.) Ведомствените жилища се предоставят за ползване от правоимащите по ал. 1, за времето през което са в трудовоправни или служебни правоотношения с Кмета на Общината или с ръководителя на ведомството в което са назначени.

(3) (Доп. - Решение № 5 по Протокол № 10 от 26.06.2008 г.) Ведомствените жилища могат да се продават на служители, които имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация, към момента не притежават жилищен или вилен имот и не са прехвърляли такъв през този период.

РАЗДЕЛ V
РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл. 6. (1) В резервните жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от две години 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 Решение №28 от 11.03.2019г. по АД №212/2018г. на ТАС).

(3) Резервните общински жилища не могат да се продават.

Чл. 6а. (Нов - Решение № 2 по Протокол № 27 от 26.11.2009г., в сила от 26.11.2009г.; Отм. с Решение №28 от 11.03.2019г. по АД №212/2018г. на ТАС).

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

Чл. 7. (1)(Изм.- Решение №2 по Протокол № 40 от 27.07.2018г., изм. с Решение № 2497/17.02.2020г. по АД № 5645/2019г. на ВАС-Второ отделение) Право да кандидатстват и да бъдат настанявани в общински жилища под наем от тази наредба имат нуждаещи се от жилище граждани и техните семейства/домакинства, когато всички отговарят едновременно на следните условия:

1.(Изм.- Решение №2 по Протокол № 40 от 27.07.2018г.) Не притежават жилище, вила, или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, или право на ползване върху тях, на територията на община Търговище и в районите на населени места от 0 до 3 категория включително, определена в единния класификатор на административно-териториалните единици в Република България, освен когато за същите има влязла в сила заповед по реда на чл. 195, ал. 6 от ЗУТ.

2. Не притежават жилищен или вилен парцел в района на населеното място;

3. (Изм.- Решение №2 по Протокол № 40 от 27.07.2018г.) Не са прехвърляли имоти по т. 1 и т. 2 на други лица, през последните 10 години преди датата на депозиране на заявление за настаняване в общинско жилище, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата или общината;

4. (Изм.- Решение №2 по Протокол № 40 от 27.07.2018г., изм. и доп. с Решение № 10 по Протокол № 18 от 30.01.2025 г. и влиза в сила, считано от датата на въвеждане на еврото в Република България) Не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденти, моторни превозни средства, земеделски земи, селскостопанска техника, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска дейност, ателиета и средства на обща стойност по-голяма от 10 000 лв. /5112,92 евро;

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

5а. (Нова - Решение № 7 по Протокол № 50 от 31.05.2011 г., в сила от 31.05.2011 г., Отм. - Решение №2 по Протокол № 40 от 27.07.2018г.).

6. (Доп. - Решение № 7 по Протокол № 50 от 31.05.2011 г., в сила от 31.05.2011г.; Изм.- Решение №2 по Протокол № 40 от 27.07.2018г.) Имат адресна регистрация – постоянен и настоящ адрес в община Търговище, през последните три години без прекъсване;

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

8. (Нова- Решение №2 по Протокол № 40 от 27.07.2018г.) Не са извършвали отказ от наследство през последните десет години.

9. (Нова- Решение №2 по Протокол № 40 от 27.07.2018г.) Нямат задължения към общинския бюджет и задължения за комунални услуги, произтичащи от ползване на общински имот.

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

Чл. 8. (1) Стойността на притежаваното имущество по чл. 7, ал. 1, т. 4 се определя както следва:

1. за моторни превозни средства, селскостопански машини и други по застрахователната им стойност;

2. за земеделски земи - по Наредбата за базисните цени на земеделските земи; за жилищни и вилни имоти извън тези по чл. 7, ал. 1, т. 1 и т. 2 - по данъчна оценка;

3. за дялово участие в търговски дружества и кооперации - в размер 50 на сто от действителната му стойност;

4. за фабрики и други обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения - по оценки, извършени от лицензирани експерти съгласно Наредбата за оценка на обектите, подлежащи на приватизация;

5. за акции котирани на фондовата борса - по пазарната им цена, а за останалите - по номиналната им стойност.

(2) Оценките на притежаваното недвижимо имущество по ал. 1 се извършва от съответните служби на общинската администрация по местонахождение на имота.

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

Чл. 9. (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията на чл. 7, се подреждат взависимост 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 на 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 установени в настоящата Наредба.

(2) заемането на помещения по ал. 1, т. 2 и т. 3 е основание за еднократно установяване и степенуване на жилищна 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. семейство с две и повече деца;
2. самотни родители на непълнолетни деца;
3. семейства, в които един от членовете е с призната първа или втора група инвалидност;
4. млади семейства - до 35 годишна възраст на съпрузите;
5. семейства или лица, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия.

ГЛАВА II
КАРТОТЕКИРАНЕ НА НУЖДАЕЩИ СЕ ОТ ЖИЛИЩА ЛИЦА И СЕМЕЙСТВА

Чл. 10. (1) В Общината се съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията на чл. 7.

(2) Картотекирането на нуждаещите от жилища граждани се извършва въз основа на молба- декларация по образец, установен от Кмета на Общината, в които се посочват:

1. броят, трите имена, възрастта и продължителността на адресната регистрация

на членовете на семейството;

2. жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на молбата; вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), размера и собствеността на обитаваните помещения;

3. извършени сделки с недвижими имоти по чл. 7, ал. 1, т. 3;

4. притежавано имущество по чл. 7, ал. 1, т. 1 - т. 4 + удостоверение за деклариран недвижим имот от Данъчна служба;

5. (Изм.- Решение №2 по Протокол № 40 от 27.07.2018г.) Общ доход на членовете на семейството/домакинството за предходните 12 месеца, формиран от възнаграждения по трудови и служебни правоотношения; възнаграждения по договори за контрол и управление на предприятия; пенсии; парични обезщетения за временна неработоспособност; парични обезщетения за безработица; помощи по закона за социално подпомагане; помощи по закона за семейни помощи за деца; добавки по закона за интеграция на хората с увреждания; както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, наем, аренда, възнаграждения по граждански и търговски договори, авторски и лицензионни възнаграждения и др.

6. данни за предишни вписвания в картотеките.

(3) (Нова- Решение №2 по Протокол № 40 от 27.07.2018г.) При отказ от картотекиране по реда на ал. 2, лицето има право да подаде нова молба за картотекиране само при промяна на обстоятелствата.

Чл. 11. (1) Кметът на Общината назначава комисия за картотекиране на нуждаещите се граждани, в която се включват служители от общинската администрация, представители на Социални служби, както и представители на обществени формирования.

(2) Комисията по чл. 11 разглежда в двумесечен срок подадените молби 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 съгласно чл. 7.

(3) Решението на комисията се съобщава писмено на заинтересованите граждани - подали молба.

Чл. 12. (1) Гражданинът остава картотекиран като нуждаещ се от жилище и когато:

1. (Нова - Решение № 5 по Протокол № 10 от 26.06.2008 г.) е извикан за активно изпълнение на договора за служба в постоянния резерв;

2. учи в друго населено място или извън страната;

3. работи в друго населено място или извън страната.

Чл. 13. (1) Гражданите картотекирани по реда на тази глава, са длъжни при промяна на данните по чл. 9, ал. 2, т. 1 и т. 2 и на условията на чл. 7, да уведомят в едномесечен срок Общината, като попълнят нова декларация.

(2) Гражданите които започват индивидуално или групово жилищно строителство или са включени в жилищно-строителни кооперации, уведомяват писмено Общината в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж.

(3) При предоставяне на ведомствено жилище или жилище на търговско дружество за настаняване или закупуване на картотекиран гражданин, същият уведомява в едномесечен срок Общината.

Чл. 14. (1) Изваждат се от картотеката:

1. придобилите имоти по чл. 7, ал. 1, т. 1 и т. 2;

2. включените в строителството по чл. 13, ал. 2;

3. настанените в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл. 17.

4. Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията на чл. 7, ал. 1, чл. 9, чл. 10, ал. 2, т. 1, т. 2 и т. 6 и чл. 13, ал. 2 от Наредбата, носят отговорност по чл. 313 от НК и се изваждат от картотеката за

срок от5 години.

5. Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл. 11. Решението се съобщава на заинтересованите страни.

Чл. 15. Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общинската картотека до 5 години след изваждането им от картотеката.

Чл. 16. Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се актуализира всяка година. Тя не се променя в течение на годината освен при условията на чл. 13, ал. 1 и служебно от комисията по чл. 11 с протокол.

ГЛАВА III
НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ

Чл. 17. (1) Настаняването под наем в свободни жилища, предназначени за това, се извършва на картотекирани по реда на Глава II граждани, след решение на комисията, назначена по реда на чл. 11 от Глава II, при спазване на следните норми за жилищно задоволяване:

1. на едночленно семейство - до 25 кв. м. жилищна площ;
2. на двучленно семейство - до 40 кв. м. жилищна площ;
3. на тричленно и четиричленно семейство - до 55 кв. м. жилищна площ;
4. 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, след представяне на документ от медицинските органи.

(3) За задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна жилищна площ (стая) до 15 кв. м.;

1. на хабилитирани научни работници, които не притежават помещения или ателиета за упражняване на научна и творческа дейност;
2. когато член от семейството страда от болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърден от министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице;
3. на млади семейства;
4. на семейство с което са живели непрекъснато в едно домакинство в продължение на 2 и повече години и продължават да живеят пълнолетни низходящи и възходящи, които не притежават жилищен или вилен имот в страната.

(4)Когато жилището, предоставено под наем на картотекиран гражданин, надвишава нормите, определени по ал. 1, за жилищната площ над тези норми се заплаща наемна цена в удвоен размер.

Чл. 18. (1) (Нова- Решение №2 по Протокол №40 от 27.07.2018г.) В едно жилище се настанява само едно семейство/домакинство.

(2) (Нова - Решение №2 по Протокол №40 от 27.07.2018г.) Две или повече семейства/домакинства могат да се настанят в едно жилище само след подписване на изрично съгласие.

(3) (Нова- Решение №2 по Протокол №40 от 27.07.2018г.) Когато жилището е под нормите на жилищно задоволяване при настаняване, наемателят подписва декларация за съгласие за настаняване.

Чл. 19. (1) (Нова- Решение №2 по Протокол №40 от 27.07.2018г.) Преди издаване на настанителната заповед, гражданите подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 7. Настъпилите промени се вземат предвид при настаняването.

(2) (Нова- Решение №2 по Протокол №40 от 27.07.2018г.) Всеки наемател, на основание издадената заповед за настаняване и преди сключване на договор за отдаване

под наем на общинско жилище, се задължава да внесе депозит в размер на три месечни наемни вноски, които остават като гаранция по изпълнение на договора за наем, но не по-малко от 60 лева.

Чл. 20. (1) (Доп. - Решение № 5 по Протокол № 10 от 26.06.2008 г.; Изм.- Решение №2 по Протокол №40 от 27.07.2018г.) Кметът на общината, въз основа на решението на комисията по чл. 11 от наредбата, издава заповед за настаняване в която се посочват трите имена, ЕГН на настаненото лице, броя на членовете на семейството му, вида и местонахождението на жилището, размера на депозита и срока в който трябва да се подпише договора, срока на наемането, който не може да бъде повече от 10 години, наемната цена, определена по реда на наредбата за базисните цени при отдаване под наем на общинско имущество.

(2) Заповедта по ал. 1 има действие за всички членове от семейството на настанения.

(3) (Изм.- Решение №2 по Протокол №40 от 27.07.2018г.) Кметът на общината или упълномощено от него лице, в едномесечен срок от издаване на заповедта сключва договор с определения за наемател на общинско жилище, в който се определя: редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, срок на договора, размер на депозита, отговорността при неизпълнение, поддържането/текущи и основни ремонти/ прекратяването и други условия на наемното правоотношение;

(4) Ако наемателят в посочения по ал. 3 срок не се яви за сключване на договора, Кметът на Общината отменя заповедта за настаняване.

Чл. 21. (Изм.- Решение №2 по Протокол №40 от 27.07.2018г.) Наемателите, по тяхно искане, могат да бъдат пренастанени в друго общинско жилище при промяна на обстоятелствата, водещи до промяна на жилищната им нужда. Пренастаняването се извършва при наличие на свободни жилища за остатъка от настанителния срок описан в заповедта и при липса на задължения от страна на наемателя за наемна цена, комунални услуги, такса битови отпадъци, дължими за обитаваното до момента общинско жилище.

Чл. 22. Запазват се наемните правоотношения с лицата, които:

1. заемат изборна длъжност в органите на държавна власт или в органите на местното самоуправление в друго населено място;
2. с решение на Министерския съвет или на друг държавен или общински орган са временно на работа в друго населено място в страната или вън от нея;
3. (Нова - Решение № 5 по Протокол № 10 от 26.06.2008 г.) е извикан за активно изпълнение на договора за служба в постоянния резерв;
4. са осъдени да изтърпят наказание "лишаване от свобода".

Чл. 23. Гражданите настанени в жилищата предназначени за отдаване под наем, представят ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл. 7, ал. 1. Когато са настъпили промени в условията за настаняване под наем, наемателите се пренастаняват по възможност в други жилища или ако са отпаднали условията за настаняване под наем в Общинско жилище, наемните отношения се прекратяват.

Чл. 24. Свободни общински жилища за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията на чл. 3 и чл. 7 от настоящата наредба, могат да се отдават под наем на желаещи след провеждане на търг. Началната тръжна цена се определя по реда на Наредбата за определяне на базисните наемни цени, увеличена 3 пъти.

ГЛАВА IV
ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

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

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

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

3. нарушаване на добрите нрави;

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

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

6. изтичане срока на настаняване;

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

8. използване на жилището не по предназначение.

1. (Нова - Решение № 5 по Протокол № 10 от 26.06.2008 г., изм. - Решение № 7 по Протокол № 50 от 31.05.2011 г., в сила от 31.05.2011 г.) Трайно необитаване повече от 3 /три/ месеца на предоставеното жилище, достоверно констатирано, чрез не по-малко от три проверки, съвместно извършени от служители на общинската администрация и Общинското предприятие „Социални и охранителни дейности" - Търговище.

(1) а (Нова - Решение №2 по Протокол №40 от 27.07.2018г.) При прекратяване на наемните отношения с титуляра на заповедта поради смърт, пълнолетните членове на семейството/домакинството, включени в настанителната заповед и ползващи жилището като основно се ползват с предимство при настаняването им в същото жилище, ако отговарят на критериите на чл. 7 от наредбата. Това обстоятелство се удостоверява с подаване на заявление в тримесечен срок.

(2)Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета. В заповедта се посочват основанието за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от 1 месец.

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

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

(5) (Изм. – реш. № 5 по прот. № 10 от 26.06.2008 г.) Заповедта по ал. 2 може да се обжалва пред Административния съд, по реда на Административно-процесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

(6) (Нова- Решение №2 по Протокол №40 от 27.07.2018г.) Граждани с прекратени наемни правоотношения до освобождаването на общинското жилище заплащат пазарен наем в размер на 1.50 лв./кв. м. застроена площ;

РАЗДЕЛ VII
УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 26. (1) Наемател на общинско жилище, който е настанен в него по административен ред, може да го закупи, ако отговаря на следните условия:

1. (Отм. с Решение №7 по Протокол 49 от 27 март 2015 г. на Общински съвет - Търговище);

2. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно раздел VI от настоящата наредба;

3. (Доп. - реш. № 5 по прот. № 10 от 26.06.2008 г.) да е наемател на общинско жилище на основание на настанителна заповед не по-малко от 24 (двадесет и четири месеца) без прекъсване за жилища на територията на град Търговище и 12 (дванадесет месеца) за жилища извън територията на града;

4. да обитава общинско жилище, предназначено за продажба, включено в

списъка по чл. 4, ал. 2.

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

(3) Спестител - правоимащ по ЗУЖВГМЖСВ може да закупи жилище по чл. 4, ал. 1, т. 1, ако е включен в окончателния списък по чл. 7 на същия закон. Продажбата се извършва по реда на ПП ЗУЖВГМГСВ.

Чл. 27. (Отм. - реш. № 5 по прот. № 10 от 26.06.2008 г.).

Чл. 28. (Изм. - реш. № 5 по прот. № 10 от 26.06.2008 г., доп. с Решение № 7 по Протокол № 50 от 31.05.2011 г., в сила от 31.05.2011 г.) Продажната цена на общинските жилища по чл. 4, ал. 1, т. 3, се определя въз основа на пазарна оценка, изготвена от оценител на имоти, определен по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС. Продажбата не може да се извърши на цена по-ниска от данъчната оценка на имота. Разходите за изготвяне на пазарната оценка се поемат от купувача.

Чл. 29. (Отм. - реш. № 5 по прот. № 10 от 26.06.2008 г.).

Чл. 30. (1) Продажба на общински жилища на лицата по чл. 4, ал. 1, т. 3 се извършва по писмена молба на наемателите до Кмета на Общината. Към молбата се прилагат настанителна заповед и декларация за семейно и имотно състояние.

(2) (Изм. - реш. № 5 по прот. № 10 от 26.06.2008 г.) Служба „Жилищно настаняване" проучва дали са налице условията по чл. 26, ал. 1, а отдел „Общинска собственост" подготвя оценка на жилището, по реда на чл. 28.

(3) (Изм. - реш. № 5 по прот. № 10 от 26.06.2008 г.) След извършване на оценката, началникът на отдел „Общинска собственост" изготвя писмено мотивирано предложение за продажба на жилището, до Кмета на Общината.

(4) Кметът на Общината, или друго длъжностно лице, внасят докладна записка в Общинския съвет за решение за продажба.

(5) Продажбата се извършва със заповед на Кмета на Общината, след решение Общинския съвет, в която се посочват: вида и административния адрес на жилището, купувача, цената и други дължими плащания, както и начина и срока на плащане, който не може да бъде по дълъг от един месец.

(6) Заповедта се връчва на купувача срещу подпис.

(7) (Изм. с Решение №28 от 11.03.2019г. по АД №212/2018г. на ТАС)Ако в посочения в заповедта по ал. 5 срок за плащане, купувачът не преведе дължимите суми, се счита, че той се е отказал от закупуване и преписката се прекратява със заповед на Кмета на Общината.

(8) (Изм. - реш. № 5 по прот. № 10 от 26.06.2008 г.; Отм. с Решение №28 от 11.03.2019г. по АД №212/2018г. на ТАС) След като купувачът извърши плащането на цената и на дължимите данъци, такси в срока, посочен в заповедта по ал. 5, отдел „Общинска собственост" изготвя проект за договор за продажба в три екземпляра.

(9) (Изм. - реш. № 5 по прот. № 10 от 26.06.2008 г.) Проектът за договор се подписва от Кмета на Общината и от купувача. Продажбата се счита за извършена от датата на плащане на имота.

(10) (Изм. - реш. № 5 по прот. № 10 от 26.06.2008 г.) Договорът за продажба се вписва от купувача в службата по вписвания по местонахождение на имота. Един екземпляр от вписания договор се предоставя в отдел „Общинска собственост" за отписване на имота от актовите книги за общинска собственост.

Чл. 31. (Изм. - реш. № 5 по прот. № 10 от 26.06.2008 г.) Продажбата на жилища по чл. 4, ал. 1, т. 1 се определя въз основа на пазарна оценка, изготвена от оценител на имоти, определен по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС. Продажбата не може да се извърши на цена по-ниска от данъчната оценка на имота.

Чл. 32. (1) (Изм. - реш. № 5 по прот. № 10 от 26.06.2008 г.) Продажбата на жилища

по чл. 4, ал. 1, т. 4, се извършва след решение на Общинския съвет, от Кмета на Общината, чрез публичен търг.

(2) (Изм. - реш. № 5 по прот. № 10 от 26.06.2008 г.) Началната тръжна цена е пазарната цена, определена от оценител и одобрена от Общинския съвет.

(3) (Изм. - реш. № 5 по прот. № 10 от 26.06.2008 г.) Въз основа от резултатите от публичния търг, Кметът на Общината издава заповед, която съдържа реквизитите по чл. 30, ал. 5.

(4) Процедурата по продажба се приключва при спазване разпоредбите на чл. 30, ал. 6 до ал.10.

Чл. 33. (Отм. - реш. № 5 по прот. № 10 от 26.06.2008 г.). **Чл. 34.** (Отм. - реш. № 6 по прот. № 39 от 29.07.2010 г.).

Чл. 34а. (Нов, приет с Решение № 7 по Протокол № 50 от 31.05.2011 г., в сила от 31.05.2011 г.) (1) Право на строеж върху имоти - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, може да се учредява без търг или конкурс за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, при условия и по ред, определени в наредбата по чл. 45а, ал. 1. Цената на правото на строеж се определя от Общинския съвет.

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

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

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

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

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Под „нарушаване на добрите нрави" по чл. 25, ал. 1, т. 3 се разбира системно нарушаване на същите, установено с писмени доказателства.

§ 2. (Нов - прот. 33/30.11.2006 г.) Неприключилите производства за продажба на общински жилища, за които няма прието решение на общински съвет, се довършват по новия ред, предвиден с настоящите изменения.

§ 3. (Нов - реш. № 5 по прот. № 10 от 26.06.2008 г.) За целите на тази Наредба зоните са както следва:

ЗОНИ НА ГРАД ТЪРГОВИЩЕ

ПЪРВА ЗОНА - обхваща кварталите ограничени от улиците „Радецки", „Васил Левски", „Кюстенджа", „Паисий", „Стефан Куцаров", река „Врана", улиците „Трайко Китанчев", „Трети Март", регулационната граница между кв. „Запад - 1" и кв. „Запад - 2", бул. „Ал. Стамболийски" и бул. „Митрополит Андрей"

ВТОРА ЗОНА

а) обхваща кварталите - „Запад - 2" и „Запад - 3";

б) обхваща кварталите ограничени от улиците „Сива", „Скопие", бул. „Митрополит Андрей", западна регулационна граница на работнически спортен комплекс, улиците „29 януари", „Радецки", булевардите „Митрополит Андрей", „Александър Стамболийски" и „Трайко Китанчев";

в) обхваща кварталите ограничени от улиците „Паисий", „Кюстенджа", „Боровец", „Капитан Данаджиев", „Морава" и „Стефан Куцаров"

г) обхваща кварталите ограничени от улиците "Стефан Караджа", "Кюстенджа", "Васил Левски", "Никола Маринов", "Възраждане" и южна

регулационна линия на озеленителния терен.

ТРЕТА ЗОНА

а) обхваща останалата част от регулационните граници на град Търговище; б) квартал „Въбел"

ЧЕТВЪРТА ЗОНА - обхваща кв. „Бряг" и кв. „Калково"

ЗОНИ НА С. МАКАРИОПОЛСКО

ПЪРВА ЗОНА - обхваща кварталите ограничени от улиците „Мальовица", „Девети септември", „Рожен", „Никола Вапцаров", „Пирин", „Боряна", „Мизия", „Ц. Райнов", „М. Иванов" и „Мадара"

ВТОРА ЗОНА - обхваща останалата част от кварталите в регулационните граници на селото.

§ 4. (Нов, приет с Решение № 7 по Протокол № 50 от 31.05.2011 г., в сила от 31.05.2011 г.) Гражданите, обитаващи бивши оборотни жилища, членове на жилищно-строителни кооперации, в едногодишен срок след влизане в сила на този параграф, се задължават да се снабдят с документ за въвеждане в експлоатация на собствените си жилища и да освободят общинските жилища, отдадени им по тогава действащия нормативен ред. В случай, че в посочения срок това не е изпълнено, в едномесечен срок Кмета на Общината издава Заповед за изземване, на основание чл. 65 от Закона за общинската собственост._

§ 5. (Нов- Решение №2 по Протокол №40 от 27.07.2018г.) „ЖИЛИЩЕ“ е съвкупност от помещения, покрити и/или открити пространства, обединени функционално или пространствено в едно цяло за задоволяване на жилищни нужди.

§ 6. (Нов - Решение №2 по Протокол №40 от 27.07.2018г.) „ВИЛЕН ИМОТ“ – е вила, вилен парцел или право на строеж за вила, както и вещно право за ползване на вила или вилен парцел.

§ 7. (Нов - Решение №2 по Протокол №40 от 27.07.2018г.) „ЖИЛИЩНА ПЛОЩ“ – по смисъла на тази наредба 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.

§ 8. (Нов - Решение №2 по Протокол №40 от 27.07.2018г.) „МЛАДИ СЕМЕЙСТВА“ по смисъла на тази наредба са семейства, в които двамата съпрузи не са навършили 35 години към датата на настаняването.

§ 9. (Нов - Решение №2 по Протокол №40 от 27.07.2018г.) „САМОТНИ РОДИТЕЛИ НА НЕПЪЛНОЛЕНТИ ДЕЦА“ по смисъла на тази наредба са родители, които поради вдовство, развод или несключване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

§ 10. (Нов - Решение №2 по Протокол №40 от 27.07.2018г.) „СЕМЕЙСТВО“ по смисъла на тази наредба са: съпрузите или съвместно живеещите родители без сключен граждански брак, които съжителстват на един настоящ адрес, както и родителят, заедно с ненавършилите пълнолетие деца, както и навършилите пълнолетие, ако продължават да учат, до завършване на средното им образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст (родени, припознати, осиновени, доведени, заварени, с изключение на сключилите брак).

§ 11. (Нов - Решение №2 по Протокол №40 от 27.07.2018г.) „ДОМАКИНСТВО“ - човек или група от хора, които живеят в едно и също жилище; В домакинството е допустимо да има само едно лице (едночленно домакинство) или няколко семейства.

§ 12. (Нов- Решение №2 по Протокол №40 от 27.07.2018г.) Наредбата за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, влиза в сила от датата на приемането и от Общински съвет - Търговище.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Към Наредба за изменение и допълнение на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища (Изм. с Решение №4 по Протокол 56 от 26.09.2019 г., в сила от 26.09.2019 г.)

§2 Наредба за изменение и допълнение на наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища влиза в сила от датата на приемането и от Общински съвет- Търговище.