НАРЕДБА ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ НА ГРАЖДАНИ, ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ В ОБЩИНА БРАЦИГОВО

Приета с Решение № 100 от 29.03.2012 г. на Общински съвет – Брацигово, изм. и доп. с Решение №234/25.04.2025 г. и с Решение №313/04.09.2025 г. на Общински съвет-Брацигово

ГЛАВА ПЪРВА

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1. С тази наредба се определят условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняването под наем и продажбата на общински жилища, в съответствие със Закона за общинската собственост и другите разпоредби на действащото законодателство.

Чл.2. Кметът на общината организира, ръководи и контролира управлението на общинските жилища и УПИ-частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища /наричани по-долу жилищни имоти/.

Чл. 3.(1) В осъществяване на дейността си по чл. 2, кметът на общината се подпомага от комисия, назначена с негова заповед, в която се включват общински съветници, определени поименно с решение на Общински съвет.

(2) Комисията определя вътрешните правила за организацията и дейността си, които се утвърждават от кмета на общината.

(3) Комисията прави предложения за дейностите по чл. 1 пред кмета на общината.

Чл.4. (1) Общинските жилищни имоти са:

1. Общински жилища.
2. УПИ-частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища.

(2) По своето предназначение общинските жилища 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.

(3) Разпределението на общинските жилища по смисъла на ал.1 се определя от Общинския съвет в срок до 29февруари по предложение на кмета на общината. Промени в разпределението могат да се извършват съобразно потребностите в общината.

(4) Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се забранява, освен в случаите по чл.42, ал.4 от ЗОС, след промяна на предназначението им по реда на ЗУТ.

(5) Жилищни имоти по смисъла на ал.1, т.2 са незастроени УПИ-частна общинска собственост, предназначени за отстъпване право на строеж на граждани с установена жилищна нужда по реда на:

1. чл.5 от настоящата наредба;

(6) До 31.01. всяка календарна година общинския съвет по предложение на кмета на общината одобрява списък на жилищните имоти по ал.1, т.2 и определя разпределението им съобразно ал.5 предвид потребностите на общината.

ГЛАВА ВТОРА

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл.5. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл.4, ал.1, т.1 от настоящата наредба имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. ***/изм. с Решение №234/25.04.2025 г. на Общински съвет – Брацигово/*** да са български граждани или чужденци, пребиваващи законно на територията на Република България;

2. не притежават в страната и в чужбина жилищни имоти, вили или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, и нямат учредено в тяхна полза право на строеж или право на ползване върху такива имоти на територията на цялата страна.

3. не притежават жилищен или вилен парцел в района на населеното място и в районите на населени места от 0, I и II функционален тип; парцели в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км от морската брегова ивица;

4. не са прехвърляли имоти по т.2 и т.3 на трети лица след 13 март 1990г. с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел и не са сключвали договор или не са прехвърляли собственост срещу задължение за издръжка и/или гледане и не са запазвали право да ползват жилищен имот пожизнено;

5. не притежават имущество на обща стойност по-голяма от 5 000 лв., в налични парични средства по влогове, акции, дивиденти, произведения на изкуството, нумизматика,

филателия, моторни превозни средства, селскостопански земи, фабрики, магазини , ателиета и други основни и оборотни средства.

6. средномесечният доход на член от семейството, след облагане със съответните данъци за предходната година, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, земеделски земи под аренда и др., да е по-нисък или равен на две и половина минимални заплати за страната.

7. ***/изм. с Решение №234/25.04.2025 г. на Общински съвет – Брацигово/*** имат настоящ и постоянен адрес на територията на община Брацигово, като към момента на картотекиране адресната им регистрация в община Брацигово е без прекъсване за последните 5 години.

8. Не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано по чл.46, ал.1, т.1-5 и т.8 от ЗОС, освен ако са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището с изключение на случаите на чл.46., ал.1, т.1 от ЗОС – след издължаване на дължимите суми;

9. ***/отменена с Решение №234/25.04.2025 г. на Общински съвет – Брацигово/;***

10. Не са живели или работили зад граница повече от 6 месеца, с изключение на случаите за лечение на заболяване;

11. не са регистрирани като еднолични търговци и не са дялови участници или акционери на търговско дружество;

12. Не обитават жилище, собственост на търговско дружество;

13. Обитават недостатъчна жилищна площ, съгласно нормите на чл.13 от тази наредба.

(2) За удостоверяване на съответната информация по ал.1, лицата са длъжни да представят следните документи:

-документ, удостоверяващ доходите на семейството за предходната календарна година;

-документ от Бюрото по труда – Брацигово-за регистрация като безработен;

-документ от Дирекция ”Социално подпомагане” – Брацигово, че лицето получава помощи по Закона за социално подпомагане /ЗСП/ и Правилника за неговото приложение, както и други документи, доказващи социално затрудненото положение;

-документ от Трудово експертна лекарска комисия /ТЕЛК/ - за определяне степента на нетрудоспособност;

-удостоверение за семейно положение;

-удостоверение от Агенция по вписванията за наличие на ЕТ или участие в ТД;
-удостоверения от звеното за обслужване на данъкоплатците към Общината по постоянен, настоящ адрес и по месторождение - за притежаваните недвижими имоти;
-удостоверения по постоянен, настоящ адрес и по месторождение от Агенция по вписванията за това, че не е притежавано или прехвърляно недвижимо имущество за последните 5 години;
-удостоверение от МВР – гр.Пазарджик- относно извършени задгранични пътувания за повече от шест месеца;
-нотариално заверен действащ договор за наем ;
-документ от ЕСГРАОН за постоянен/настоящ адрес;

(3) Стойността на притежаваното имущество по ал.1, т.5 се определя, както следва:

1. за моторни превозни средства,селскостопански машини и други-по застрахователната им стойност;
2. за земеделските земи – по данъчна оценка;
3. за обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения-по данъчна оценка.

(4) В притежаваното имущество се включват и наличните парични средства, включително и тези по жилищноспестовните влогове.

Чл.6. (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.5, се подреждат в зависимост от степента на жилищните им нужди в следните групи:
т.1 - I ГРУПА: Не заемащи жилищна площ и ползващи за жилища не жилищни помещения, като бараки, изби и тавански помещения повече от една година;
т.2 II ГРУПА: Живеещи повече от две години в жилищни помещения-негодни за обитаване или застрашени от самосрутване, освидетелствани по реда на ЗУТ;
т.3 III ГРУПА: Семейства, ползващи жилищна площ при условията на свободно договаряне и млади семейства;
т.4 IV ГРУПА: Семейства, заемащи повече от година недостатъчна жилищна площ по нормите на чл.13.

(2) Заемането на помещения по ал.1, т.1 и 2 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 семействата в една и съща група се дава предимство на:

1.Лица, израсли в домове за отглеждане и възпитание на деца, лишени от родителска грижа;

2. Семейства с две и повече непълнолетни деца;

3. Самотни родители на непълнолетни деца;

4.Семейства, в които един от членовете е с призната повече от 50%
намалена работоспособност;

5. Семейства, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия.

(4) При невъзможност да бъде определена група жилищна нужда в случаите, когато не са налице хипотезите на чл.6, ал.1, т.1-4, на лицата се отказва картотекиране, макар същите формално да отговарят на условията на чл.5.

(5) При отказ за картотекиране по реда на ал.4, лицето има право да
подаде нова молба за картотека само при промяна на жилищните условия.

Чл.7. (1) Ежегодно се съставя картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл.6, ал.1.

(2) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на молба и декларация по образец, утвърден 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 подаване на молбата; вписват се данни за вида /жилищни, нежилищни/, площта и собствеността на обитаваните помещения;

3. извършени сделки с недвижими имоти по чл.5, ал.1, т.2 и т.3;

4. притежаваното имущество по чл.5, ал.1, т.5;

5. общият брутен годишен доход на членовете на семейството за последната година, формиран от заплати, пенсии и социални помощи, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, приходи от земеделски земи и др.;

6. данни за предишни вписвания в картотеките;

(3) Молби-декларации за настаняване под наем на нуждаещи се граждани се подават от 30.09. до 31.12. на текущата година на фронт –офиса на Община Брацигово - лично. В случаи на физическа невъзможност, настъпила по здравословни причини, лицето подава документи чрез пълномощник, с изрично нотариално заверено пълномощно, като неразделна част е и документ, издаден по надлежния ред от лечебно заведение. Молба-декларацията следва да бъде придружена с документите, посочени в чл.5, ал.2.

Чл.8. (1) Комисията по чл.3, ал.1 разглежда в срок до 20. февруари, подадените молби и декларации, взема решение за включване или невключване на гражданите в картотеката и определя степента на жилищните нужди на отделните семейства по групи и подгрупи съгласно чл.6.

(2) Проектосписъкът по ал.1 се обявява до 31 март на определеното за целта място в общината. В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка до кмета на общината.

(3) Постъпилите възражения и искания се разглеждат в 30 дневен срок от кмета на общината, който се произнася с окончателно решение. Утвърденият от него списък се изнася на определеното за целта място в общината и може да се обжалва пред Общинския съвет в 7-дневен срок от утвърждаването му. Общинския съвет се произнася по жалбите на следващото си заседание, но не по – късно от 1 месец след изтичане на срока за обжалване.

(4) Решението на Общинският съвет е окончателно

(5)До 31.12. всяка календарна година комисията по чл.3 от настоящата наредба и комисията по разпореждане с общинско имущество, определена в наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС, съвместно обсъждат възможностите за удовлетворяване на подадените молби и заявления от крайнонуждаещи се граждани за отстъпване право на строеж, и вземат решение относно разпределението на незастроени УПИ-частна общинска собственост, предназначени за изграждане на социални жилища, във връзка с чл.4, ал.6..

Чл.9. (1) Картотекираните граждани са длъжни при промяна на данните по чл.7, ал.2 и на условията по чл.5, ал.1 да уведомят писмено общината в едномесечен срок чрез подаване на нова декларация.

(2) Гражданинът остава картотекиран като нуждаещ се от жилище и когато:

1. учи в друго населено място;

2. работи в друго населено място, находящо се на не повече от 50 км. от гр. Брацигово;

3. е навършил пълнолетие и живее в общинско жилище заедно с родителите си, независимо дали е сам или е създал свое семейство.

Чл.10. (1) Изваждат се от картотеката:

1. придобилите имоти по чл.5, ал.1, т.1 и т.2;

2. гражданите, които започват индивидуално жилищно строителство или са включени в жилищностроителни кооперации;

3. Граждани, които са картотекирани през предходната година и не са представили необходимите документи в указания срок;

4. Настанените в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл.13;

5. Променилите постоянния си адрес извън Община Брацигово;

6. Отказалите да бъдат настанени в предложеното им жилище от общинския жилищен фонд, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл.13

7.Не изпълнилите задълженията си по чл.9, ал.1.

(2) Гражданите, посочили неверни данни или необявили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл.5, ал.1, чл.6, ал.1, чл.7, ал.2 и чл.10, ал.1, т.2, носят отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от 5 години.

(3) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.3, ал.1. Решението се съобщава и се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс**.**

Чл.11. Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват до 5 години.

Чл.12. 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.9 и служебно от комисията по чл.3, ал.1 с протокол.

ГЛАВА ТРЕТА

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл.13.(1) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване при настаняване в общински жилища:

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

2. на двучленно семейство – до 50 кв.м. жилищна площ ;

3. на тричленно семейство – до 75 кв.м. жилищна площ;

4. на семейство с четири и повече членове – над 75 кв.м. жилищна площ /;

(2) Настаняването в жилища с по-малка площ от определената в т.1 може да става само със съгласието на картотекираното семейство, изразено писмено.

(3) За задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна жилищна площ /стая/ до 15 кв.м. в следните случаи:

1. когато член от семейството страда от неизлечима болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърден от министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице;

2. на млади семейства;

3. на семейство, с което са живели непрекъснато в едно домакинство през последните две и повече години и продължават да живеят пълнолетни низходящи и възходящи, които не притежават жилищен или вилен имот в страната;

(4) Когато жилището надвишава нормите за жилищно задоволяване по предходните алинеи, за жилищната площ над тези норми се заплаща по–висока наемна цена в размер определен от Общинския съвет.

Чл.14. (1) В едно жилище се настанява само едно семейство.

(2) По изключение в едно жилище могат да се настаняват две или повече семейства с тяхно нотариално заверено съгласие и ако жилището е по-голямо от нормите по чл.13.

Чл.15. Настаняването на картотекираните граждани продължава и след приключване на календарната година до утвърждаване на новия списък за следващата година.

Чл.16.(1) Преди издаване на настанителната заповед картотекираните граждани подават нова декларация за обстоятелствата по чл.5, чл.6, ал.1 и чл.7, ал.2. Настъпилите промени, ако има такива, се вземат предвид при настаняването.

(2) В жилищата за отдаване под наем не се допуска:

1. пренаемане на същите и предоставянето им за ползване на трети лица;

2. настаняване на граждани, ако те и членовете на семействата им са се самонастанявали в общински жилища и от момента на освобождаване на жилището не са изтекли 5 /пет/ години;

3. настаняване на граждани, с които наемните правоотношения са били прекратени, поради неизпълнение на задълженията по договора от страна на гражданите, освен ако са изтекли повече от 5 /пет/ години от освобождаване на жилището;

Чл.17.(1) Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината по предложение на комисията по чл.3, ал.1. В заповедта се посочват вида и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице, броя и членовете на семейството му, срока за настаняване, наемната цена и начина на плащането й.

(2) Заповедта има действие за всички членове на семейството.

(3) ***/изм. с Решение №234/25.04.2025 г. на Общински съвет – Брацигово/*** Заповедта се съобщава по реда на Административнопроцесуалния кодекс (АПК) и може да бъде оспорена при условията и по реда на АПК.

(4) Ако настаненото лице в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта не заеме жилището, органът, издал заповедта може да я отмени.

(5)Ако крайно-нуждаещо се семейство направи отказ от настаняване в предложеното му общинско жилище, не му се предлага друго жилище за настаняване и се изключва от списъка за настаняване през текущата година.

Чл.18 (1) Въз основа на настанителната заповед кметът на общината сключва писмен договор за наем. Срока на договора за наем не може да бъде по-дълъг от 5 /пет/ години.

(2) При изтичане на срока на настаняване наемното правоотношение може да бъде продължено след решение на комисията, ако наемателя отговаря на условията за настаняване под наем в общински жилище, но за срок, не по-дълъг от 10 години.

Чл.19.(1) Гражданите настанени под наем в общински жилища представят ежегодно в срок от 30.11. до 31.12. декларация за обстоятелствата по чл. 5 от настоящата наредба, както и документи за платен наем, ел.енергия, вода, топлоенергия и такса –смет, лично.

(2) При промяна на жилищната нужда, определена съгласно нормите за жилищно задоволяване по чл.13 на настаненото семейство може да бъде предоставено под наем друго жилище съобразно наличния жилищен фонд.

(3) Когато поради намаляване на броя на членовете на семейството същото не покрива нормите за настаняване, в едномесечен срок наемателите подават молба за

настаняване в друго жилище, съобразно нормите по чл.13. В случай, че наемателите не направят искане в посочените срокове, органът по настаняване издава служебно настанителна заповед за жилище, отговарящо на нормите за настаняване. Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта се отменя, а наемното правоотношение за заеманото досега жилище се прекратява.

(4) Наемателите на общински жилища, предназначени за отдаване под наем, могат да предложат замяна по тяхна инициатива. Замяната се осъществява със заповед на кмета на общината, въз основа на подадена нотариално заверена молба, подписана от заитересованите страни, след положително решение на комисията по чл. 3, ал.1 от настоящата наредба.

(5) Не се допуска принудително изпълнение на заповед за замяна.

(6) Починалият титуляр на настанителната заповед може да бъде заменен по право като наемател от преживелия съпруг /съпруга/.

(7) Децата на титуляра имат право да го заместват в настанителната заповед до изтичане срока на договора за наем, при наличие на следните условия:

1.при смърт на титуляра, който не може да бъде заменен от преживелия съпруг;

2.да са живели непрекъснато в жилището не по-малко от последните 3 години от датата на настаняване на семейството на титуляра;

3.да са подали молба за картотекиране като крайнонуждаещи се в едногодишен срок от събитието по т.1;

4.след подаване на молбата по т.3 да имат определена степен на жилищната нужда.

(8) Подадената молба за картотека по предходната алинея дава право на лицето по ал.7 да заеме жилището до произнасяне на комисията по чл.3.

(9) След картотекирането му, лицето по ал.7 се настанява със заповед на кмета на общината, в същото жилище, в което е живяло досега.

Чл.20.(1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена или консумативните разноски за повече от 2 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 на грижата на добър стопанин при ползване на жилището;

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

6. изтичане срока за настаняване;

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

8. използване на жилището не по предназначение;

9. неползване на жилището от настаненото лице за повече от три месеца…

10.При придобиване на жилищен имот, въз основа на отстъпено право на строеж върху УПИ-общинска собственост;

11.При подадено писмено искане от страна на наемателя.

(2) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на общината. В заповедта се посочват основанието за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един 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) Заповедта по ал.2 може да се обжалва пред Административния съд по реда на АПК. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

(5) При смърт на самотен наемател, наемното правоотношение се прекратява без да бъде издавана заповед на кмета на общината.

Чл.21 Жилището се освобождава с предаване-приемане от близки на наемателя, не по-късно от 30 /тридесет/ дни след настъпване на събитието и не поражда права за ползване от други лица, свързани с покойния по някакъв начин..

Чл.22. (1) Наемната цена за 1 кв.м. полезна площ на жилищата, собственост на Община Брацигово се определя по тарифа, приета от Общински съвет съгласно Приложение № 1.

(2) При промяна на основната наемна цена се преизчисляват месечните наемни цени на общинските жилища и се сключват анекси към основните договори за наем с дата първо число на месеца, следващ решението на Общински съвет.

(3) Парични задължения от наеми, възникнали поради наличие на остри социални или здравословни проблеми в семейството на наемателя, могат да бъдат разсрочвани по предложение на комисията по чл.3 от тази наредба..

Чл.23.(1) Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл.5, ал.1 и чл.6, ал.1 могат да се отдават под наем чрез търг по ред определен от Общински съвет, при първоначална тръжна цена не по-ниска от тази, определена по реда на Приложение № 1.

(2) Въз основа на резултатите от търга кметът на общината сключва договор за наем, чийто срок не може да бъде по-дълъг от три години.

(3) Срокът по ал.2 не може да бъде удължаван.

(4) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на общината, в която се посочва основанието за прекратяване и срокът за опразване, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл.24. (1) Във ведомствените жилища се настаняват временно - до прекратяване на трудовото или служебното им правоотношение щатни служители на общинската администрация, които имат не по - малко от две години трудов или служебен стаж в общинска администрация, когато те и членовете на семейството им не притежават друг жилищен или вилен имот на територията на общината. Броят, видът и местонахождението на ведомствените жилища се определя по реда на чл.4, ал.2 от тази наредба.

(2) Служителите, настанени под наем във ведомствени жилища, както и членовете на техните семейства, представят ежегодно до 31.12. на текущата година декларации за обстоятелствата по чл.24 от настоящата наредба.

(3) При условията на ал.1 във ведомствените жилища могат да бъдат настанявани и специалисти - граждани на други държави, работещи по международни програми, спогодби и проекти, по които общината е страна.

(4) В общинските ведомствени жилища се настаняват временно, до прекратяване на трудовите или служебни правоотношения служители в други учреждения или организации на пълна бюджетна издръжка от общинския или държавния бюджет, след решение на общинския съвет.

Чл.25. Комисията по чл.3 от настоящата наредба, изготвя и прави мотивирани предложения за настаняване пред кмета на общината след преценка на условията по чл. 24.

Чл.26. Настаняването във ведомствени жилища се извършва със заповед на кмета на общината, въз основа на която се сключва договор за наем с кмета на общината.

Чл.27. Наемната цена се определя по реда на чл.22 от настоящата наредба.

Чл.28. Наемните правоотношения с наемателите на ведомствени жилища се прекратяват по реда на чл.20.

ГЛАВА ПЕТА

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл.29. (1) ***/изм. с Решение №234/25.04.2025 г. на Общински съвет – Брацигово/*** В резервните жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от две години лица, посочени в чл. 45, ал. 1 от Закона за общинската собственост:

1. жилищата на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или други изключителни обстоятелства;
2. в чиито семейства са налице остри социални или здравословни проблеми;

(2) Гражданите по ал.1 трябва да отговарят на условията на чл.5, ал.1, т.1, т.2 и т.6**,** като при разглеждането на молбите за настаняване се дава предимство на:

1. Лица, израсли в домове за отглеждане и възпитание на деца, лишени от родителска грижа;
2. Самотни родители на непълнолетни деца;
3. Семейства, в които един от членовете е с призната повече от 75% намалена работоспособност;

(3) Лицата по ал.1 и ал.2 подават молба за настаняване до кмета на общината.

(4) Настаняването в резервни жилища се извършва със заповед на кмета на общината, по предложение на комисията по чл.3, ал.1, въз основа на която се сключва договор за наем от кмета на общината.

(5) След изтичане на срока по ал. 1 по преценка на органа по настаняване след решение на комисията наемното правоотношение може да бъде продължено за срок не по-дълъг от 1 година.

(6) При необходимост при настаняване в общински резервни жилища могат да не се спазват нормите за жилищно задоволяване, определени с чл. 13 от настоящата наредба.

(7) ***/отм. с Решение №234/25.04.2025 г. на Общински съвет – Брацигово/***

(8) В резервни жилища могат да се настанят:

1.Лица, израснали в домове за лица без родителска грижа, които не са навършили 25 години и/или имат определена над 50% намалена работоспособност;

2.Самотни родители, в чиито семейства има здравословни и социални проблеми;

3.Член на семейството има определена над 70% намалена работоспособност;

4.Самотни възрастни лица над 70 години.

Чл.30. Наемната цена за резервните жилища се определя по реда на чл.22.

ГЛАВА ШЕСТА

ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА КОНТРОЛ ВЪРХУ ПОЛЗВАНЕТО НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

Чл. 31. (1) Ежегодно в срок до 31 октомври комисия, назначена със заповед на кмета на общината извършва проверка на състоянието и ползването на общинския жилищен фонд, който е отдаден под наем.

(2) При извършването на проверката комисията съставя констативни протоколи, които отразяват състоянието на всяко жилище, както и обстоятелствата, свързани с неговото ползване- има ли нанесени щети върху предоставеното имущество, направени ли са подобрения, ползва ли се имота от лицата на които е предоставен и др.

(3) Комисията по ал.1 прави мотивирано предложение до кмета на общината за прекратяване на наемното правоотношение, когато вследствие на проверката се установи, че общинското жилище:

1. се ползва не по предназначение;

2. не се ползва от лицата, на които е предоставено;

3. е свободно и не се ползва от лицата, на които е предоставено за срок по-дълъг от един месец;

4. е повредено и е в състояние негодно за обитаване;

5. се ползва в разрез с установените правила за ползване на етажна собственост;

6. не се полага грижа на добър стопанин.

(4) Заповедта за прекратяване на договора за наем се връчва на неизрядните наематели и им се предоставя 14-дневен срок за освобождаване на жилището.

(5) Ако наемателите не освободят имота в указания срок, имота се освобождава по административен ред.

(6) Когато наемател не обитава общинско жилище за срок по-дълъг от един месец и това се установи от комисията по чл.31, ал.1, същото подлежи на освобождаване по административен ред.

(7) Когато наемателите на общинско жилище са извън страната и това се установи с документ от компетентен орган, което води до невъзможност да бъде връчена заповедта за освобождаване на имота, същата се залепва на вратата на общинското жилище и се обявява на определеното за целта информационно табло в сградата на общинска администрация.

(8) За обявяването на административния акт по реда на ал.7 се съставя констативен протокол, който се подписва от поне двама служители на общинска администрация.

(9) Спешните и неотложни ремонти, възникнали аварийно в общинските жилища се установяват от комисията по ал.1 и констативен протокол се представя на Кмета на общината за организиране извършването на СРР.

ГЛАВА СЕДМА
УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА И ОТСТЪПВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА

Чл.32.(1) Жилищата могат да бъдат продавани на лица настанени в тях по административен ред, отговарящи на следните условия:

1.настанени под наем граждани с доказани жилищни нужди, ако са изтекли най-малко пет години от настаняването им и не е открита процедура за прекратяване на наемното правоотношение;

2. служители, настанени във ведомствени жилища, които имат след настаняването им не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация, които отговарят на глава втора.

3.други физически и юридически лица.

(2) Въз основа на подадените молби комисията по чл.3, ал.1 подготвя списъка на жилищата, които ще се продават. Списъкът се разглежда и приема от Общинския съвет.

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

Чл.33.(1) Продажбата на общински жилища на лицата по чл.32, ал.1, т.1 т.2 става след решение на Общински съвет без търг или конкурс, а по т. 3 – след решение на общинския съвет чрез търг или конкурс.

(2) Цената на общинските жилища по ал.1 се определя като пазарна цена от независим лицензиран оценител, като за случаите по чл.32, ал.1, т.3 тя се приема за начална тръжна цена.

(3) Продажбата не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка.

Чл. 34. (1) Въз основа на решението на Общински съвет кметът на общината издава заповед, в която се посочват: способът за продажба, видът, административният адрес на жилището, купувачът, цената, срокът за извършване на основното плащане и другите дължими данъци и такси от приобретателя.

(2) Заповедта се връчва на купувача срещу подпис.

(3) Плащанията по ал.1 се извършват в едномесечен срок от връчване на заповедта. В случай, че купувачът не спази указания в ал.1 срок се приема, че той се отказва от закупуване и преписката се прекратява със заповед на кмета на общината, с която се отменя и заповедта по ал.2.

(4) След като купувачът извърши плащането на цената и на другите дължими суми в срока, посочен в заповедта по ал.3, се изготвя договор за продажба в четири екземпляра.

(5) Договорът се подписва от кмета на общината и от купувача. Продажбата се счита за извършена от датата на плащане на имота.

(6) Договорът за продажба се вписва от купувача в Службата по вписвания към Агенцията по вписванията по местонахождение на имота. Един екземпляр от вписания договор се представя на гл. специалист „ ОбС „ за отписване на имота от актовите книги за общинска собственост.

Чл.35.(1) Замяната на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти - собственост на държавата, на физически или юридически лица се извършва с решение на Общински съвет, при условията и реда на чл.40 от ЗОС, освен в случаите по ал.4.

(2) Въз основа на решението на Общински съвет кметът на общината издава заповед и сключва договор.

(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 социални жилища.

Чл.36 (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, след решение на общински съвет Брацигово по предложение на кмета на общината.

Кмета на общината сключва договор за отстъпено право на строеж при условия, определени в решението на общински съвет Брацигово.

(2) Молбите по ал.1 се разглеждат от комисията по чл.3 от тази наредба, която установява с протокол жилищните нужди на лицата. При констатирана такава, молбата и протокола се представят на Кмета на общината относно учредяване право на строеж.

(3) Цената на правото на строеж се определя от общински съвет Брацигово.

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

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

(6) Нарушаване на забраните по ал.4 и 5 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

(7) При разваляне на договора, лицата нарушили забраните по ал.4 и 5 нямат правата по чл.72 -74 от Закона за собствеността.

ГЛАВА ОСМА

ОПАЗВАНЕ И ЗАЩИТА НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

Чл. 37. (1) Изземването на общинските жилища, които се владеят или държат без основание, не се използват по предназначение или необходимостта от тях е отпаднала се извършва със заповед на кмета на общината.

(2) Заповедта по ал. 1 се издава въз основа на констативен акт или протокол, в които трябва да бъдат посочени данни за: собствеността, физическото или юридическото лице, което владее или държи имота, основанието за това. Заповедта се връчва по реда на АПК.

(3) Заповедта по ал. 1 се изпълнява в присъствието на лицето, което владее или държи общинско жилище без основание или в негово отсъствие, когато заповедта е обявена публично в случаите, когато лицето не може да бъде намерено. За изпълнителните действия или за действията на комисията се съставя протокол за изземване на общинско жилище, опис на наличните вещи и състоянието на иззетия имот.

(4) Имуществото /вещите/ по предходната алинея се съхраняват в общински складове на отговорно пазене, за което лицето дължи заплащане на обезщетение, включващо транспортни разходи и наем за съхраняване, определени от Общински съвет.

(5) Заповедта по ал. 1 се изпълнява със съдействието на полицията. Заповедта подлежи на обжалване по реда на АПК. Обжалването не спира изпълнението й освен ако съда разпореди друго.

ГЛАВА ДЕВЕТА

АДМИНИСТРАТИВНО-НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.38.(1) Който без законно основание завземе общински имот, се наказва с глоба от 100 до 500 лева, ако не подлежи на по-тежко наказание.

(2) Който не изпълни заповед или решение в едномесечен срок от влизането им в сила за освобождаване на общински имот, се наказва с глоба от 500 до 1500 лева, ако не подлежи на по-тежко наказание.

Чл.39. (1) Актовете за установяване на нарушенията се съставят от длъжностни лица, определени от кмета на общината.

(2) Наказателните постановления се издават от кмета на общината или оправомощен от него заместник кмет.

(3) Установяването на нарушенията, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления се извършва по реда на Закона за административните нарушения и наказания.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. “Семейство” са съпрузите, сключили граждански брак и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.

§ 2. “Млади семейства” по смисъла на глава втора са семействата, в които двамата съпрузи не са навършили 30 години към датата на решението на комисията по чл.3, ал.1.

§3. “Самотни родители на непълнолетни деца” по смисъла на глава втора са родители, които поради вдовство, развод или несключване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

§4. “Домакинство” са съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящи и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братята и сестрите, които не са встъпили в брак.

§5. “Жилищна площ” по смисъла на глава втора е сборът от площите на помещенията в жилището с основното предназначние - дневни, спални, детски стаи и столови (без кухни-столови), измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи - стени и колони.

§6. “Нежилищни помещения” са непреустроените по законоустановения ред в жилища: мази /изби/; сутерени; тавани; пристройки; други второстепенни или временни постройки или помещения.

§7. “Грижа на добър стопанин” е грижата, която би положил наемател при ползването на собствен имот.

§8. “Годни за постоянно обитаване” са жилищни, вилни имоти и сезонни постройки, за които няма влязла в сила заповед, при условията и по реда на чл.195 на ЗУТ или експертна оценка на лицензиран оценител.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§9. Изпълнението на наредбата се възлага на кмета на общината.

§10. Всички договори за наем за общински жилища сключени до този момент, да се приведат в съответствие с настоящата наредба, в съответствие с разпоредбите на ЗОС и ЗЗД.

§11. (1) **/изм. с Решение №313/04.09.2025 г. на ОбС- Брацигово/** Тази наредба се приема на основание чл.45а и чл.47, ал.2 и ал.3 от ЗОС. Наредбата е изменена и допълнена с Решение № 313 от 04.09.2025 г., взето с Протокол № 20 на Общински съвет – Брацигово. Измененията и допълненията влизат в сила от датата на въвеждане на еврото в България по реда на чл. 3 от Закона за въвеждане на еврото в Република България и в изпълнение на §6, ал. 2 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за въвеждане на еврото в Република България.

(2) Всички случаи и въпроси, които не могат да бъдат уредени с тази наредба, се решават от Общински съвет, по предложение на кмета на Общината.

§12. **/отм. с Решение №313/04.09.2025 г. на ОбС- Брацигово/** ~~Тази наредба отменя Наредбата за реда за управление и ползване на общински жилищни имоти, приета с решение № 400/08.06.2007 г. на Общински съвет Брацигово.~~

§13. **/нов с Решение №313/04.09.2025 г. на ОбС- Брацигово/** Навсякъде в Наредбата думата „лев“ и нейните производни се заменят с думата „евро“ и нейните производни.

§14. **/нов с Решение №313/04.09.2025 г. на ОбС- Брацигово/** Всички стойности, посочени в левове в текста на наредбата, се превалутират в евро и се закръгляват по правилата на чл. 12 и чл. 13 от Закона за въвеждане на еврото в Република България.

инж.ВЕСЕЛИНА ДАМОВА:
Председател на Общински съвет – Брацигово

Протоколирал:
Цветелина Донова - техн. сътрудник „ОбС и ОС“

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ОБЩИНА БРАЦИГОВО

Т А Р И Ф А

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНАТА ЦЕНА ЗА 1 КВ.М. ПОЛЕЗНА ПЛОЩ НА ЖИЛИЩАТА, СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА БРАЦИГОВО

1. Основната наемна цена се определя за 1.00 кв.м. полезна площ за жилищата на територията на община Брацигово, както следва:

НАЕМНА ЦЕНА В ЛВ. ЗА 1 КВ.М. ПОЛЕЗНА ПЛОЩ 2.20 лв.

2. Посоченият размер на наема в т.1 е стойността на сделката и върху него не се начислява ДДС, съгласно чл.33, ал.1 и чл.35, ал.1 от Закона за данък върху добавената стойност.

3. Когато наетата площ от едно семейство е над нормите за жилищно задоволяване по чл.13, разликата за всеки кв.м. над тази норма се заплаща както следва :

До 10 кв.м. над установените норми по чл.13 от наредбата по 2.40 лв. на кв.м.

Над 10 кв.м. над установените норми по чл.13 от наредбата по 2.60 лв. на кв.м.

4. Наематели на общински жилища, които не отговарят на условията за настаняване, определени в чл.5, до момента на освобождаване на наеманото от тях жилище заплащат наемна цена ***или обезщетение*** в троен размер по установената наемна цена за 1 кв.м. полезна площ.

5. Наематели на общински жилища, за които се установи, че са подали документи за семейно и имотно състояние с невярно съдържание,

заплащат наемна цена в троен размер по установената наемна цена за 1 кв.м. полезна площ, до момента на освобождаване на жилището.

8. При промяна на настоящата тарифа с решение на Общински съвет наемната цена за общинските жилища се актуализира от първо число на месеца след влизане в сила на решението.

9. Настоящата тарифа влиза в сила от датата на приемане на Наредбата по чл.45а от Закона за общинската собственост.