**НАРЕДБА**

**ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И НАСТАНЯВАНЕ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА**

**Глава първа**

**ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл. 1.** С тази наредба се определят реда и условията за:

1. установяване на жилищни нужди;

 2. настаняване под наем в общински жилища на граждани с установени жилищни нужди;

1. настаняване във ведомствени жилища;
2. настаняване в резервни жилища;
3. продажба на общински жилища;
4. определяне на наемните цени.

**Чл. 2. (1)** По своето предназначение общинските жилища са:

 1. За настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди по реда на чл. 4;

1. За продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди;
2. Ведомствени;
3. Резервни.
	1. С решение на Общинския съвет се определят групите жилища по ал. 1, които могат да се променят, съобразно потребностите на общината.
4. Не се разрешава предоставянето и използването на общинските жилища за нежилищни нужди.

**Чл. 3. (1)** Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

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

 2.на двучленно семейство - до 50 кв.м.;

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

 4.семейство с четири и повече членове - над 75 кв.м.;

 **(2)** Липсата на по-голямо жилище не е основание за предоставяне на повече от едно жилище на едно семейство/домакинство.

 **(3)** По изключение може да се определи допълнителна жилищна площ до 15 кв.м., 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, съгласно експертно решение на Териториалната експертна лекарска комисия (ТЕЛК) или на Националната експертна лекарска комисия (НЕЛК).

 **(4)** В едно жилище се настанява едно семейство/домакинство.

 **(5)** В едно жилище могат да се настанят две или повече семейства/домакинства с тяхно писмено нотариално заверено съгласие и след положително становище на Комисия по жилищно настаняване.

 **(6)** Преди издаване на настанителната заповед, лицата подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 4, ал. 2, като настъпилите промени се вземат предвид при настаняването.

**Глава втора**

**УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНА НУЖДА И НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ**

**Чл.4. (1)** В жилищата за отдаване под наем се настаняват нуждаещи се от жилище граждани, чиято жилищна нужда е установена по реда и при условията на тази наредба.

1. Право да кандидатстват за установяване на жилищна нужда и настаняване под наем в общинско жилище имат лица, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище или вила, годни за постоянно обитаване на територията на страната;

2. не притежават идеални части от имоти по т. 1, жилищен или вилен парцел на територията на Община Плевен.

3. не притежават парцели в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км. от морската брегова ивица;

4. не са носители на ограничено вещно право на ползване върху жилищен или вилен имот или реално обособена част от такъв имот, както и на право на строеж;

5. не са прехвърляли имоти по т. 1 и 2 на други лица, през последните 5 години, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата или на общината;

6. не притежават фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и офиси, както и моторни превозни средства - повече от 1 брой на семейство;

 7. средният месечен доход на член от семейството да не надвишава един и половина пъти минималната работна заплата, установена за страната;

 8. поне единият от членовете на семейството има адресна регистрация в населено място на територията на град Плевен, по постоянен и настоящ адрес през последните 5 години без прекъсване. По отношение на домакинството, изискванията се прилагат за всеки от членовете му;

 9. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано по реда на чл. 16, ал. 1 от тази наредба;

 10. нямат просрочени задължения към бюджета на общината, към електроразпределителни дружества, ВиК и топлофикация, произтичащи от ползването на жилищни и нежилищни имоти;

 11. не са осъждани за престъпления от общ характер, освен ако не са реабилитирани;

 12. нямат психични и поведенчески разстройства, освен в случаите , когато член на семейството полага грижи за тях.

**(3)** Обстоятелствата по предходната алинея се удостоверяват с декларация по образец, попълнена и подписана от всички кандидати за настаняване в общинско жилище. Към заявлението и декларацията се прилагат за всички пълнолетни членове на семейство/домакинство и:

* 1. удостоверение от Агенцията по вписванията за притежавани имоти и извършени сделки с тях през последните 5 години по постоянен и настоящ адрес и по месторождение;
	2. свидетелство за съдимост;
	3. удостоверение за постоянен и настоящ адрес;
	4. удостоверение за семейно положение;
	5. удостоверение за липсва на задължения към Община Плевен, общинските предприятия и търговските дружества;
	6. копие от диплома за завършено образование;
	7. студентите представят уверение от съответното учебно заведение;
	8. медицинско удостоверение за извършен психиатричен преглед;
	9. експертно решение от ТЕЛК/НЕЛК (ако има такова).
	10. Удостоверение за регистрация в Дирекция „Бюро по труда” гр. Плевен (ако има такава).

 (4) За обстоятелствата по точки 2,3,4,5 и 10 на ал. 3 се извършва служебна проверка.

**Чл.5. (1)** Кандидатстващите за настаняване в общински жилища, които отговарят на условията по чл. 4, се подреждат в зависимост от броя на членовете в групи, както следва:

1. самотно живеещи лица;

2. двучленно семейство/домакинство;

3. тричленно семейство/домакинство;

4. четиричленно семейство/домакинство;

5. семейство/домакинство с 5 и повече членове.

* 1. Подреждането на лицата, семействата и домакинствата в една и съща група по ал.1 се извършва на база методика за обща оценка на всеки от пълнолетните кандидати за настаняване, която включва следните показатели: „Заетост” (З), „Образование” (О), „Семейно положение” (СП), „Здравословно състояние” (ЗС).
	2. Общата оценка (ОЦ) на всеки от пълнолетните кандидати представлява сбор от четирите горецитирани показатели, съобразно формулата:

**ОЦ = З + О + ЗС + СП**

Максималният сбор на ОЦ е 100 точки.

Максималният сбор точки по отделните показатели е както следва:

 - заетост - 30 точки;

- образование - 30 точки;

- здравословно състояние - 20 точки;

 - семейно положение - 20 точки.

* 1. Критерии за оценка по отделните показатели:
1. **Заетост:**

а) безработен по-малко от 12 месеца , регистриран в Дирекция „Бюро по труда гр. Плевен - 30 точки;

б) работещ - 27 точки;

в) пенсионер - 16 точки;

г) продължително безработен (над 12 месеца) - 4 точки.

**2. Образование:**

а) висше - 30 точки;

б) средно - 24 точки;

в) основно - 18 точки;

г) начално - 12 точки;

д) без образование - 6 точки.

**3. Здравословно състояние:**

а) лица с трайни увреждания с над 90 % намалена работоспособност – 20 точки.

б) лица със 71 и над 71 % намалена работоспособност - 14 точки;

в) лица с под 71 % намалена работоспособност - 8 точки;

г) при наличие на повече от 1 лице от семейство/ домакинство , попадащо в буква а) и б) от същата точка – 6 точки.

**4. Семейно положение:**

а) вдовец (вдовица) с едно или повече деца - 20 точки;

б) самотен родител с едно или повече деца, изключва се фактическо семейно съжителство - 17 точки;

в) семейство с едно или повече деца - 14 точки;

г) домакинство с едно или повече деца - 11 точки;

д) семейство/домакинство без деца - 8 точки;

е) самостоятелно живеещи лица в трудоспособна възраст - 5 точки.

* 1. За обстоятелствата по т.4 на ал.4 се извършва и служебна проверка.

 **(6)** При равен брой точки, предимство се дава на по-продължителната по време картотека.

**Чл.6. (1)** В ОП „Жилфонд” се води картотека на лицата, семействата и домакинствата с установена жилищна нужда, които отговарят на условията по чл. 4.

* 1. Картотекирането се извършва въз основа на заявление и декларация по образец, утвърдени от кмета на общината, в които се посочват:
1. броят, трите имена, възрастта и продължителността на адресната регистрация на територията на град Плевен на членовете на семейството/домакинството;
2. жилищните условия, при които живее лицето, семейството/домакинството към момента на представяне на заявлението. Вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), размера и собствеността на обитаваните помещения;
3. данни за обстоятелствата по чл. 4, ал. 2.

**Чл.7. (1)** Директорът на ОП „Жилфонд” назначава комисия за картотекиране на нуждаещите се.

1. Комисията разглежда подадените заявления и декларации в края на всяко тримесечие и взема решение за включване или невключване в картотеката, като определя степента на жилищната нужда на отделните лица, семейства и домакинства по групи и точки, съгласно чл. 5.
2. Решенията на Комисията се отразяват в официален регистър, който се съхранява в ОП „Жилфонд”.
3. Решенията от проведените заседания се съобщават на заявителите и могат да се обжалват по реда на Административно-процесуалния кодекс.

**Чл.8. (1)** Картотекираните по реда на тази глава, са длъжни ежегодно до 31 декември, а при промяна на обстоятелствата по чл. 4, ал. 2 и на данните по чл. 6, ал. 2, в четиринадесетдневен срок след промяната, да представят отново декларация по смисъла на чл. 4, ал. 3.

1. Картотекирани или настанени в общински жилища лица, които започват индивидуално или групово жилищно строителство или са включени в жилищностроителни кооперации, уведомяват писмено общината в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж. В тези случаи, настанените в общински жилища могат да продължат да ги обитават за период не по-дълъг от 2 календарни години, считано от датата на издаденото разрешение за строеж.

**Чл. 9. (1)** Изваждат се от картотеката лица,семейства и домакинства:

1. придобили имоти по чл. 4, ал. 2, т.1 и т.2;

2. включени в строителство по чл. 8, ал.2;

3. са настанени в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл.3.

4. не са подали декларации, съгласно изискванията на чл.8, ал.1;

5. при отказ в случаите по чл.12, ал.2;

6. които, след определяне на жилищната им нужда, вече не отговарят на условията на чл. 4, ал. 2, ал.3-14.

1. Лицата, семействата и домакинствата, посочили неверни данни или не посочили в декларациите обстоятелства, свързани с условията по чл. 4, ал. 2, чл. 8, ал. 2 и на данните по чл. 6, ал. 2, носят отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс, не се включват в картотеката или се изваждат от нея и губят право да бъдат картотекирани отново.
2. Комисията по чл.7 ал.1 ежемесечно актуализира данните по чл.9 ал.1.
3. Извадените от картотеката по ал.1, т.4 и т.5, губят право да бъдат картотекирани отново за срок от 5 години.

 **(5)** Извадените от картотеката по ал.1, т.6 губят право да бъдат картотекирани отново.

 **Чл.10.** Документите, подадени при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в ОП „Жилфонд”, както следва:

1. на включените в картотеката - до отпадане на основанието за картотекиране;
2. на невключените в картотеката - 3 години;
3. на извадените от картотеката - 5 години от датата на изваждането.

 **Чл.11** Настаняването в общински жилища се извършва със заповед на Кмета на общината. В заповедта се посочват вида и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на лицата и срока за настаняване, като същият не може да бъде по-дълъг от 5 години.

**Чл.12** **(1)** Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем, в който се определят:

**1**. Реда за предаване и приемане на имота;

**2**. Правата и задълженията на наемателя и наемодателя;

**3**. Наемната цена;

**4**. Срока за настаняване;

**5**. Отговорността при неизпълнение;

**6**. Поддържането (текущи и основни ремонти) на имота и други условия по наемното правоотношение.

**7**. Еднократна гаранционна вноска, служеща за обезпечаване на задължения и/или вреди, причинени от наемателя и/или от трети лица върху наетия обект, която е в размер на 2 месечни наема, платими при сключване на договора.

**(2)** Заповедта за настаняване се връчва срещу подпис на настаненото лице или други лица от семейството или домакинството му. При отказ за получаване, същият се удостоверява с подпис на двама свидетели. Отказът за получаване на заповедта води до загуба на създадените с нея права.

 **(3)** В случай, че настаняваното лице откаже да подпише предложения договор за наем, както и ако в едномесечен срок от подписването му не бъде заето жилището, титулярът и семейството му загубват правата, създадени със заповедта за настаняване, а сключения договор се прекратява.

 **(4)** Лицата по ал.2 и ал.3 не се настаняват в общинско жилище за пет години напред, считано от деня на загубване правата, респективно от прекратяване на договора.

**Чл. 13. (1)** Настанените в общинско жилище по реда на тази глава са длъжни ежегодно, до 31 декември, а при промяна на обстоятелствата по чл. 4, ал. 2 и на данните по чл. 6, ал. 2, в четиринадесетдневен срок след промяната да представят отново декларация по смисъла на чл. 4, ал. 3. и удостоверение от Агенцията по вписвания.

* 1. При изменение на данните и условията по чл. 6, ал. 2, водещо до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл. 3, наемателите при възможност се пренастаняват в други жилища след решение на Комисията по чл. 15, ал. 1.
	2. Наемателите при възможност се пренастаняват в други жилища и при подадено мотивирано заявление от тяхна страна.

 **Чл.14.(1)** Общинският съвет избира смесена комисия по жилищно настаняване, в която влизат общински съветници, служители на общинската администрация и ОП „Жилфонд”.

**(2)** Лицата, картотекирани по реда на предходната част от този раздел на Наредбата, се настаняват в свободни общински жилища по чл.2, ал.1, т.1. Настаняването се извършва по реда на установените жилищни нужди по групи и точки, съобразно чл.5, до изчерпване на лицата от съответната група в нея по низходящ ред.

**(3)** Молбите за настаняване се разглеждат от Комисията по жилищно настаняване, която се произнася по тях с мотивирано становище, след като неин представител, по вътрешно споразумение между членовете й, е присъствал на събеседване с новите кандидати в приемния ден на директора на ОП "Жилфонд". След изслушването му в Комисията, становището й се изпраща на Кмета на Общината, ако е подкрепено от повече от половината от присъстващите на съответното заседание членове на Комисията. Въз основа на него, Кметът на Общината издава заповед за настаняване в общинско жилище за определен срок или отказва мотивирано издаването на такава.

**(4)**  Комисията се задължава при провеждане на заседанията си да се запознава с конфликтни ситуации и инциденти с настоящи наематели, да провежда събеседване със същите и след запознаване с всички обстоятелства, да изготвя мотивирано становище относно предприемане на необходимите действия. При необходимост, Комисията извършва проверка на място на предоставените общински жилища.

**Чл. 15. (1)** Наемните правоотношения се прекратяват при:

1. неплащане на наемната цена или на консумативните разноски, свързани с ползване на жилището, за 2 месеца;

2. изтичане на срока за настаняване;

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

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

5. необитаване на общинското жилище за повече от 2 месеца, което се констатира с протоколи;

1. ползване на жилището не по предназначение;
2. нарушаване на добрите нрави;
3. нарушаване на обществения ред;
4. невъзстановяване на такса „Битови отпадъци” за предходната година;
5. неизпълнение на задължението за подаване на декларацията по чл. 14, ал. 1.

 11. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения; при премахване на жилището или продажбата на търг на основание чл. 35, ал. 1 от ЗОС;

12. смърт на наемателя;

1. подадено писмено предизвестие от наемателя;

14. ако жилището се обитава от лица, семейства и домакинства, различни от настанените в него, което се констатира с два последователни протокола.

15. посочване на неверни данни или не посочване в декларацията, на обстоятелства, свързани с обстоятелствата по чл. 4, ал. 2 и на данните по чл.6, ал. 2;

16. при влязла в сила присъда срещу наемател за престъпление от общ характер;

17. освобождаване на жилището от наемателя (наемателите), без подадено писмено предизвестие.

1. по писмено искане на УС на ЕС (за жилище в режим на етажна собственост), придружено с решение на Общото събрание с мнозинство не по-малко от 75% от идеалните части от общите части, оставащи след приспадане на идеалните части на собственика или ползвателя.

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

**(3)** Заповедта по ал.2 може да се оспорва пред Административен съд по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

**(4)** Наемното правоотношение не се прекратява при наличие на основанието на чл.15, т. 1 (неплащане на консумативните разходи, свързани с ползваното жилище за повече от 2 месеца), ако наемателят представи договор за разсрочено плащане (погасителен план) със съответните дружества за изплащане на консумативните разходи, за което ежемесечно представят в общинско предприятие „Жилфонд” фактури за платени задължения.

**(5)** При прекратяване на наемното правоотношение, на основание на чл.15, ал.1, т.11, към заповедта по ал. 2 се прилага настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване.

**(6)** Принудително изземване на общинско жилище, на основание чл.65от ЗОС, се извършва от Комисия, назначена със заповед на Кмета на общината. Служителите изготвят и протокол - опис на завареното в жилището имущество (ако има такова), който се подписва от членовете на комисията и представител на полицията. Копие от протокол - описа се предоставя на адресатите на заповедта.

**(7)** Вещите се съхраняват по реда и при условията на Закона за собствеността.

**(8)** При изтичане на срока за настаняване, наемното правоотношение с наематели на общински жилища, може да бъде продължено с не повече от два последователни периода от по 3 години, само ако наемателите отговарят едновременно на следните изисквания:

1. да отговарят на условията за настаняване под наем в общинско жилище, утвърдени с чл. 4;

1. да нямат задължения от неизплатени наемни вноски и консумативни разноски, свързани с ползване на жилището .
2. да са подали заявление и декларация (по образец) за продължаване на наемните им правоотношения.

**(9)** Продължаване на наемното правоотношение се извършва със заповед на Кмета на общината, след решение на Комисията по чл.14.

**(10)** При заявление от настоящи наематели за включване, чрез нотариално заверено съгласие, на техни низходящи и възходящи членове на семейството, последните няма право да кандидатстват за друго общинско жилище за срок от 5 (пет) години след включването им в настанителната заповед.

**Чл.16. (1)**Наемателите подават молба в Общината за преместване в друго общинско жилище в случаите на:

 **1**. При изменение на данните и условията по чл.4 и чл.5, които водят до промяна на жилищната нужда, определена с нормите по чл.3, ал.1 - в едномесечен срок;

 **2**. В случаите на смърт - в тримесечен срок;

 **3**. По решение на Комисията по чл.14 във връзка с обстоятелства извън гореописаните.

**(2)**Ако в срока по ал. 1, т.1 наемателите не направят съответното искане, както и в случаите по т.3, органът по настаняване може служебно да издаде настанителна заповед за преместване в друго жилище. Ако в определения със заповедта срок наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта губи своето действие, а наемното правоотношение на ползваното до този момент жилище се прекратява.

**(3)**При извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения, както и при извършване на всякакви други разпоредителни действия с жилищен имот, наемателите служебно се преместват в друго общинско жилище, ако отговарят на всички условия за настаняване и са поддържали в добро състояние ползваното до този момент.

 **Чл.17 (1)**Наемателите на общински жилища по чл.2, ал.1, т.1, могат да се заменят доброволно, при условие че настанените лица отговарят на изискванията по чл.3. Замяната се извършва със заповед на Кмета на Общината въз основа на подадена писмена молба от наемателите на заменяните жилища с нотариална заверка на подписите и мотивирано становище на комисията по жилищно настаняване.

 **(2)**В случай, че замяната не бъде извършена в срока определен в заповедта, последната загубва своето действие.

**Чл.18**Преместването на наематели от едно общинско жилище в друго свободно, се допуска по тяхна молба със заповед на Кмета на Общината при наличието на условията на чл.4 и чл.5 и мотивирано становище на комисията по жилищно настаняване***.***

**Глава трета**

**КОНТРОЛ, МОНИТОРИНГ, САНКЦИИ**

**Чл.19 (1)** ОП „Жилфонд” извършва контрол и мониторинг за ползването на общинските жилища.

1. Контролът и мониторингът се осъществява чрез:
2. създаване на досие за всеки наемател, което се поддържа актуално по отношение на обстоятелствата, свързани с критериите за настаняване;
3. ОП „Жилфонд” извършва контрол и мониторинг на настанените в общинските жилища по отношение спазване критериите за настаняване и изпълнение условията на договора за наем от наемателите по всяко време.
	1. ОП „Жилфонд”:
	2. извършва проверки и изисква информация от компетентните институции за наличието, липсата или промяната на обстоятелствата, които са предвидени по силата на тази наредба;
	3. периодично извършва проверки в общинските жилища и общите части на сградата по отношение спазване критериите за настаняване и изпълнение условията на договора за наем от наемателите, за установени нарушения, за нанесени щети и/или липса на оборудване или обзавеждане.
	4. при установени щети дава едномесечен срок на наемателите за отстраняване на щетите.
4. контролира плащането на наемната цена и консумативни разноски за общинските жилища и разноски за поддържане на общите части, като при неплащане, своевременно ги уведомява да ги погасят.
5. след изтичане на дадените срокове по т.3 и т.4 ОП „Жилфонд” извършва повторна проверка за установяване изпълнението на дадените предписания.

**(4)** За всяка проверка на място ОП „Жилфонд” изготвя протокол и становище за състоянието на общинското жилище и начина на неговото стопанисване от настанените лица.

**(5)** Въз основа на становището ОП „Жилфонд” предприема съответните действия спрямо настанените лица съобразно клаузите на договора за настаняване.

**Глава четвърта**

**ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА**

**Чл.20.** Общински ведомствени жилища могат да бъдат предоставяни под наем, след положително становище от комисията по чл.14 от настоящата наредба на следните кандидати:

 1.щатни служители, до прекратяване на трудовите или служебни правоотношения, в общинската и държавната администрация и служители в звена на общинска и държавна бюджетна издръжка, които не притежават жилище или вила на територията на Община Плевен.

2. утвърдени специалисти, работещи на територията на Община Плевен, които не притежават жилище или вила на територията на общината;

 3.служители на културни и други институции, действащи на територията на Община Плевен, второстепенни разпоредители с бюджетни кредити.

**Чл.21.** Настаняването се извършва със заповед на Кмета на общината, в която се посочват: вида и местонахождението на жилището, основанието за настаняване, трите имена и ЕГН на лицата и срока за настаняване. Въз основа на заповедта се сключва договор за наем.

**Чл.22.** Наемните правоотношения се прекратяват с прекратяване на трудовите или служебни правоотношения на наемателя, придобиване на жилищен или вилен имот на територията на Община Плевен, както и при неспазване на договорните отношения.

**Чл.23.** Общинските ведомствени жилища не могат да бъдат продавани, освен в случаите по чл. 48, ал. 2 от ЗОС.

**Глава пета**

**РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА**

**Чл.24**.(**1)** В резервни 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/или други бедствия и аварии или подлежат на премахване по реда на ЗУТ;

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

 (2) Обстоятелствата по предходната алинея, се установяват от Комисията по жилищно настаняване по чл.14 от настоящата наредба, която прави мотивирано писмено предложение до Кмета на Общината след представяне на съответните документи.

 (3) В случаите по ал.1, т.1 комисията се свиква в срок до 24 часа, нейни представители извършват оглед на място и въз основа на него се изготвя предложение до Кмета на Общината за издаване на заповед за конкретно жилище.

**Глава шеста**

**ЖИЛИЩА ЗА ПРОДАЖБА, ЗАМЯНА И ОБЕЗЩЕТЯВАНЕ НА БИВШИ**

**СОБСТВЕНИЦИ, ЧИИТО ИМОТИ СА ОТЧУЖДЕНИ ЗА ОБЩИНСКИ НУЖДИ**

**Чл.25. (1)** Общинският съвет, по предложение на Кмета на общината, приема списък с жилищата за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди.

1. Продажбата на общински жилища се извършва, при условията и реда на тази наредба, на:
2. наематели, настанени в тях по административен ред;
3. лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета от ЗОС;

**Чл.26.** На правоимащи по ЗУПГМЖСВ се продават свободни общински жилища, които са включени в списъка по чл.25, ал. 1, при условия и ред по ЗУПГМЖСВ и ППЗУПГМЖСВ.

**Чл.27. (1)** Оценката за продажба на жилищата се изготвя от независим лицензиран оценител. Редът и условията за възлагане извършването на оценката се определят от Кмета на Община Плевен.

* 1. Продажбата се извършва със заповед на Кмета на общината, след решение на Общинския съвет, в което се определят продажната цена, реда и условията на заплащане на жилището.
	2. Ако в посочения в заповедта по ал.2 срок за плащане купувачът не плати дължимите суми, се счита, че той се е отказал от закупуване и преписката се прекратява със заповед на Кмета на общината, с която се отменя и заповедта по ал. 2.
	3. След като купувачът извърши плащането на цената и на дължимите данъци, такси и режийни разноски в срока, посочен в заповедта по ал.2, общинска администрация изготвя договор за продажба и същият се подписва от Кмета на общината и от купувача.
	4. Договорът за продажба се вписва от купувача в службата по вписванията по местонахождение на имота, след което два екземпляра от вписания договор се предоставят на общинска администрация за отписване на имота от актовите книги за общинска собственост.

**Чл.28. (1)** Наемател/и на общинско жилище, включено в списъка по чл.25, ал.1, който е настанен в него по административен ред, може да го закупи, ако отговаря едновременно на следните условия:

1. да отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище, утвърдени с чл. 4.

2. да не е извършвал през последната година нарушаване клаузите на договора за отдаване под наем на общинското жилище и при подаване на заявление и декларация (по образец) за закупуване на общинското жилище да няма задължения от неизплатена наемна цена и консумативни разноски.

3*.* да е наемател на общинско жилище, на основание на настанителна заповед, не по-малко от 8 години без прекъсване.

 4. да обитава общинско жилище, предназначено за продажба, включено в списъка по чл.25, ал. 1;

 5. да е подал писмено заявление за закупуване на жилището до Кмета на общината, придружено от декларация (по образец). Обстоятелствата, отразени в декларацията, се удостоверяват със съответните документи, с изключение на тези, за които се извършва служебна справка.

 6. общинско жилище, в което като наемател/и са настанени семействата на низходящи и възходящи, или братя и сестри, може да бъде продадено едновременно на наемателите в съсобственост в идеални части или на някой/някои от наемателите, съобразно постигнатото от тях съгласие, представено пред общинска администрация в писмена форма, с нотариална заверка на подписите.

**(2)** Оценката и продажбата на жилището се извършва по реда на чл.27. За възлагане на оценката наемателят на общинско жилище внася в касата на общината депозит в размер на 100 (сто) лева, като при осъществяване на продажбата, депозитът се приспада от продажната цена. При отказ от страна на наемателя да закупи жилището, депозитната вноска остава в полза на бюджета.

**Чл.29.** Замяна на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти -собственост на държавата, на физически или юридически лица се извършва по реда на чл. 40 от ЗОС.

**Чл.30.** Общински жилища, които са къщи или етажи от къщи с прилежащи терени,немогат да се продават, освен по реда предвиден в ЗОС, след решение на Общинския съвет.

**Глава седма**

**ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНИ ЦЕНИ ЗА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА**

**Чл.31.** Базисната наемна цена на един квадратен метър (кв.м.) жилищна площ за ползването на общинско жилище по реда на тази Наредба, се определя, изменя или допълва с решение на Общинския съвет, съобразно разпоредбите на Правилника за прилагане на закона за държавната собственост (ППЗДС) за един кв.м застроена площ, в съответствие с: функционалния тип на населеното място; зоната, в която жилището попада; конструкцията на сградата; разположението на жилището във височина; преобладаващото изложение; благоустройственото му съоръжаване; качествата на околната среда.

**Глава осма**

**АДМИНИСТРАТИВНО-НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл.32.** Лице, което поврежда общински жилищен имот, когато деянието не съставлява престъпление по НК, се наказва независимо от имуществената отговорност за причинените вреди.

**Чл.33.** За нарушение по чл.32, се налага административно наказание „глоба” в размер от 500 до 2000 лв., освен ако в друг нормативен акт не е предвидено по - тежко наказание.

**Чл.34.** Актовете за установяване на нарушения по тази глава, се съставят по реда на Закона за административните нарушения и наказания (ЗАНН) от длъжностни лица, определени от Кмета па Общината.

**Чл.35.** Въз основа на актовете по чл.34, се издават наказателни постановления от Кмета на Общината или упълномощен от него заместник - кмет. Същите подлежат на обжалване по реда на ЗАНН пред компетентния съд.

**ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**§1.** По смисъла на тази наредба:

1. „Семейство”, са съпрузите и ненавършилите пълнолетие деца, както и навършилите пълнолетие, ако продължават да учат, до придобиване на средно общо или професионално образование, но не по-късно от навършване на 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 решението на Комисиите по чл.7, ал.1 и по чл.14, ал.1 на тази наредба.
3. „Домакинство” са две или повече лица, които живеят заедно в едно жилище.
4. „Самотни родители на непълнолетни деца” са родители, които поради вдовство, развод или несключване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца, както и на навършилите пълнолетие, ако продължават да учат, до придобиване на средно общо или професионално образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст (родени, припознати, осиновени, доведени, заварени, с изключение на сключилите брак).

 5. „Консумативни разноски” са електрическа енергия, вода, топлоенергия, такса битови отпадъци и други такива, свързани с обитаването на жилището.

 6. „Жилище” е група от функционално и пространствено обединени помещения и отворени покрити и открити пространства за задоволяване на жилищни нужди.

 7. „Деца с влошено здраве и увреждания” са деца на възраст до 16 години с определен вид и степен на увреждане или дете/лице на възраст от 16 до 20 години с определена степен на трайно намалена работоспособност.

**ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

* **1.** Тази наредба е приета на основание чл. 45а от Закона за общинската собственост, с Решение №.1248/28.03.2019 г. на Общински съвет - Плевен и влиза в сила от 01.05.2019 г.

**§ 2.** С приемането на настоящата Наредба се отменя Наредба №18,Р 466/21.04.2005 г., изм. с Р 716/22.12.2005 г., изм. с Р 820/23.03.2006 г.; изм. Р 1182/25.01.2007 г.; изм. с Р 071/21.02.2008г. , изм.287/25.09.2008 г.; изм. 802/22.12.2009 г., изм. с Р 1121/25.11.2010 г.; изм. с Р 040/21.12.2015 г.

 **ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ПЛЕВЕН ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

 **/Мартин Митев/**