

НАРЕДБА

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

ГЛАВА I

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1 С тази наредба се уреждат условията и реда по прилагането на Закона за общинската собственост относно установяване на жилищните нужди, настаняването под наем и продажбата на общински жилища.

Чл.2 (1) 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.

(2) Жилищата по ал. 1 се определят от общинския съвет по предложение на кмета на общината и се променят съобразно потребностите в общината.

(3) Забранява се предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди.

Чл.2а Кметът на Община Горна Оряховица организира, ръководи и контролира прилагането на тази наредба, в съответствие с разпоредбите на ЗОС и решенията на Общински съвет Горна Оряховица.

Чл.3 В Дирекция „Устройство на територията и общинска собственост” се води и поддържа картотека за регистрирането на общинския жилищен фонд, която съдържа следните данни:

1. Вид, местонахождение и административен адрес на жилището;
2. Описание на жилището;
3. Наемател на жилището, брой на членовете на семейството му;
4. Номер и дата на заповедта за настаняване, срок и правно основание за настаняване, дата на сключване на договора за наем.

Чл.4 Поддържането и събирането на наемите на общинските жилища се извършва от **ОП”ПНПО”**.

ГЛАВА II

УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ НУЖДИ НА ГРАЖДАНИТЕ

Чл.5 (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища по чл. 2, ал. 1 , т. 1 от Наредбата имат граждани и техните семейства, **когато всички едновременно** отговарят на следните условия:

1. Не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, освен когато същите не са освидетелствани със заповед по реда на чл. 195 от ЗУТ.

2. Не притежават жилищен или вилен парцел в района на град Горна Оряховица 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.

3. Не са прехвърляли имоти по т. 1 и т. 2 на други лица след 13 март 1990г. с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на община Горна Оряховица.

4. Не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, МПС, земеделски земи, жилищни, вилни имоти и парцели извън тези по т. 1 и т. 2, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и други основни и оборотни фондове и средства на обща стойност, по-голяма от 2/3 от пазарната цена на жилище, съответстващо на нуждите за жилищна задоволеност, определена по чл. 22. ал. 1.

5. ¼ от общия годишен доход на гражданите и техните семейства не може да покрие разхода за пазарната наемна цена в размер на **2,00 лв.** на кв.м. за жилище, съответстващо на нуждите му, съгласно нормите за жилищно задоволяване, определени в чл. 22 ал. 1.

6. Имат непрекъсната адресна регистрация в град Горна Оряховица повече от 5 години към датата на подаване на декларацията.

7. Не са се самонастанявали в общински жилища или наемното отношение за такива жилища не е прекратявано по чл. 46, ал. 1 т. 1, 3, 4 и 8 от ЗОС, освен ако са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището.

8. Няма просрочени парични задължения към Община Горна Оряховица.

(2) Обстоятелствата по чл. 5, ал. 1 т. 1-5 се установяват /доказват/ с декларация на гражданите, а по т.6 и т.7 и **т.8** – от комисията по чл.10.

(3) Към декларацията служебно се прилага копие от личния регистрационен картон на лицето от служба ГРАО.

Чл.6 Обстоятелствата по т. 1 и т. 2 на чл. 5 ал. 1 се доказват чрез **удостоверение за деклариращи данни, издадено от Дирекция “Местни данъци и такси” на Община Горна Оряховица за наличие или не на деклариращи жилищни или вилни имоти.**

Чл.7 (1) Стойността на притежаваното имущество по чл. 5 ал. 1 т. 4 се определя, както следва:

1. За моторни превозни средства, селскостопански машини и др. – по застрахователната им стойност;

2. За земеделските земи, за жилищни и вилни имоти – с предоставяне на данъчна оценка;

3. За дялово участие в търговски дружества – в размер 50% от цената на придобиването;

4. За фабрики и други обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения – по пазарни цени, определени от лицензиран оценител;

5. За акции, котиран на Фондовата борса – по пазарната им цена.

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

Чл.8 (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл. 5, се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

I група – Незаемащи жилищна площ и ползващи не по-малко от една година за жилища нежилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.;

II група – Живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения за това ред;

III група – Семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне, **доказано чрез представяне на нотариално заверен договор за наем. Не може да има свободно договаряне между роднини по пряка и съребрена линия до втора степен.;**

IV група – Семейства, заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл. 22 ал. 1.

(2) При подреждането на лицата и семействата в една и съща група се дава предимство на:

1. Семейства, в които един от членовете е с призната I или II група инвалидност;

2. Семейства с две или повече деца;

3. Самотни родители или непълнолетни деца;

4. Млади семейства;

Отменя се 5. Семейства или лица, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия.

Нова (3) Заемането на помещенията по ал.1 I и II група е основание за еднократно установяване на декларираните жилищни условия и степенуване на жилищната нужда на обитателите.

Чл.9 (1) В Дирекция “Устройство на територията и общинска собственост” се съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл. 5

(2) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на молба-декларация по образец, утвърден от кмета на общината, в който се посочват:

1. Броят, трите имена, ЕГН и продължителността на адресната регистрация на членовете на семейството;

2. Жилищните условия, при които живее семейството към момента на представянето на молбата-декларация; вписват се данни за вида /жилищни, нежилищни/, размера и собствеността на обитаваните помещения;

3. Извършените сделки с недвижими имоти по чл. 5 ал. 1 т. 3;

4. Притежаваното имущество по чл. 5 ал. 1 т. 4;

5. Общ годишен доход на членовете на семейството за предходната година, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителните доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, земеделски земи под аренда и др.

(3) Обстоятелствата по т. 5 на предходната алинея се доказват със съответен документ.

Чл.10 (1) Кметът на Община Горна Оряховица назначава Комисия за картотекиране на нуждаещите се граждани, която е постоянен орган и в нея са включени служители от Общинска администрация /правоспособен юрист, представител на Дирекция “Устройство на територията и общинска собственост”, представител на Дирекция “Хуманитарни дейности и международни връзки”, представител на ОП „ППИО” и др./.

(2) Комисията по ал. 1 разглежда в двумесечен срок подадените молби-декларации, взема решение за включване или не включване на гражданите в картотеките и определят степента на жилищната нужда на отделните семейства / лица / по групи съгласно чл. 8.

(3) Решението на комисията **се съобщава лично писмено или с писмо с обратна разписка и може да се обжалва по реда на АПК.**

Чл.11 Гражданинът остава картотекиран като нуждаещ се от жилище и когато:
Отменя се 1. Е повикан на срочна военна служба;

2.Учи в друго населено място или извън страната.

Чл.12 (1) Гражданите, картотекирани като нуждаещи се от жилище са длъжни при промяна на данните по чл. 9 ал. 2 и на условията по чл. 5 да уведомят в едномесечен срок писмено Община Горна Оряховица чрез попълване на нова молба-декларация.

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

Чл. 13 (1) Изваждат се от картотеката:

1. Придобилите имоти по чл. 5 ал. 1 т. 1 и 2;

2. Включените в строителство по чл. 12 ал. 2;

3. Настанените в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл. 22 ал. 1.

(2) Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларацията обстоятелствата, свързани с условията по чл. 5 ал. 1; чл. 8; чл. 9 ал. 2 и чл. 12 ал. 2 носят отговорност по чл. 313 от НК и се изваждат от картотеката без право на ново картотекиране за срок от 10 години.

(3) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл. 10. Решението на комисията **се съобщава лично писмено или с писмо с обратна разписка и може да се обжалва по реда на АПК.**

Чл.14 Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общината за срок от 5 години след изваждането им от картотеката.

Чл.15 (1) Поредността по групи на картотекираните граждани се актуализира всяка година. Тя не се променя в течение на годината освен при условията на чл. 12 ал. 1, което се отразява служебно от комисията по чл. 10 с протокол.

(2) Въз основа на определената към 31 декември на предходната година поредност по групи, както и броя и вида на жилищата, които ще се разпределят през годината, комисията по чл. 10 изготвя проект на годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

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

(4) В едномесечен срок кмета на Община Горна Оряховица разглежда постъпилите възражения и искания, след което утвърждава **окончателен списък**.

Чл.16 (1) Настаняването под наем на гражданите от списъка по чл. 15, ал. 4 продължава и след приключване на календарната година до утвърждаване на нови списъци за следващата година.

(2) Гражданите, включени в списъците от предходната година и неполучили жилища, се включват в началото на списъка през текущата година при спазване на установената поредност, освен ако има промяна на условията по чл. 5, групите по чл. 8 и на данните по чл. 9.

ГЛАВА III

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ

РАЗДЕЛ I ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.17 (1) Настаняването под наем се извършва със заповед на кмета на Община Горна Оряховица. В заповедта се посочват вида и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице, броя и трите имена на членовете на семейството му, срока за настаняване и наемната цена.

(2) **Въз основа на заповедта, се сключва договор за отдаване под наем на общинско жилище, с който се определят реда за предаването и приемането на жилището; правата и задълженията на наемателя и на Общината; наемната цена; срока на договора; поддържането; санкциите при нарушаване условията на договора; условия при прекратяване на договора и други условия, договорени от страните. След подписване на договора, в срок от 7 работни дни, наемателите разкриват партиди на свое име за ползването на консумативи – ел. енергия, вода и други, при спазване на общите условия на дружествата, доставящи тези услуги, и представят копие от документите за разкриването в общината.**

(3) Наемното правоотношение възниква от момента на сключването на наемния договор.

(4) Наемната цена се дължи от датата на фактическото предаване на имота на наемателя, за което се съставя предавателно – приемателен протокол – опис.

(5) **При отдаване под наем на общинско жилище се внася депозит в размер на три месечни наема по сметка на Община Горна оряховица като гаранция за изпълнение на клаузите по договора.**

Чл.17а **Договорът за наем на общинско жилище по чл.17 (2) се сключва при следните условия :**

(1) **Първоначалният договор за наем се сключва за срок от шест месеца;**

(2) **Ако наемателят е изряден и изпълнява всички задължения по договора, наемното правоотношение може да бъде продължено за срок до две години;**

(3) **Ако наемателят е изряден и изпълнява всички задължения по договора, наемното правоотношение може да бъде продължено за срок до пет години;**

(4) При продължаващо изрядно изпълнение на всички задължения по договора, наемното правоотношение може да бъде продължено за срок до десет години.

Чл.18 (1) Гражданите, настанени под наем в жилища по чл. 2 ал. 1 т. 1, представят ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл. 5 ал. 1, чл. 8 и чл. 9.

(2) При изменение на данните и условията по чл.8 и чл.9, водещо до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл. 22 ал. 1, наемателите се пренастаняват в други жилища.

Чл.19 Наемната цена за общинските жилища се определя за 1 кв.м. полезна площ съобразно функционалния тип на населеното място и зоната, в която жилището попада, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина, преобладаващото изложение и благоустройственото му съоръжаване, както и от качествата на околната среда.

Чл.20 Основната наемна цена за 1 кв.м. полезна площ в град Горна Оряховица е **0,60 лв.** и се отнася за жилище със следните показатели:

1. Местонахождение на жилището според зоната, в която попада – втора зона;
2. Конструкция на сградата – панелна;
3. Разположение на жилището във височина – първи етаж;
4. Положение – с преобладаващ изток или югозапад за жилищни помещения;
5. Благоустройствено съоръжаване – с водопровод, канализация и електрификация.

Чл.21 (1) Основната наемна цена се коригира до размери, посочени за конкретните показатели:

№	Показатели	Намаление в % до	Увеличение в % до
А	Местонахождение според зоната, в която попада		
1.	Първа зона	-	7
2.	Трета зона	7	-
3.	Четвърта зона	12	-
4.	В населените места от IV до VIII функционален тип	15	-
Б	Конструкция на сградите		
1.	Жилище в паянтови и полумасивни сгради	25	-
2.	Жилище в масивни сгради	12	-
3.	Жилище в сгради с монолитни или сглобяеми скелетно-рамкови стоманобетонни конструкции; пакетоповдигащи плочи; скелетно-безгредови конструкции и конструкции, изградени по системите "Пълзящ кофраж" и "Едроплощен кофраж"	-	7
В	Разположение на жилищата във височина		
1.	Втори етаж при двуетажна жилищна сграда	-	8
2.	Втори до шести етаж	-	7
3.	Последен етаж при жилищни сгради на три и повече етажа и за всеки седми и по-висок етаж	4	-
4.	За жилище с височина на пода под 0,3м спрямо средното ниво на терена	1-за всеки пълни 10см	-
Г.	Преобладаващо изложение на жилищните (без сервизните) помещения		
1.	Юг, югоизток	-	2
2.	Запад, североизток	3	-
3.	Север, северозапад	4	-
Д.	Благоустройствено съоръжаване		
1.	За жилище в сграда над 5 етажа без асансьор	5	-
2.	За жилище с централно отопление	-	7
3.	За жилище без складово помещение	5	-
4.	За жилище без водопровод и канализация	7	-
5.	За жилище, разположено в съседство с трафопостове,	7	-

помпени агрегати, асансьорни машинни помещения, абонатни станции и други източници на шум, топлина и др.		
--	--	--

(2) Основната наемна цена може да се намали до 10% или да се увеличи до 40% за показатели, непосочени в ал. 1, свързани с качествата на обитаваното жилище и на средата около него.

Чл. 22 (1) Установяват се 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 пет 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 е заченато, но още не е родено.

(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 на семейството страда от болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърден от Министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице.

(4) Когато жилището надвишава нормите на жилищно задоволяване по предходните алинеи, за жилищната площ над тези норми се заплаща основна наемна цена в размер на **1.20 лв.** за 1 кв.м., коригирана до размери, съгласно показателите, посочени в чл.21.

Чл. 23 В едно жилище се настанява само едно семейство (домакинство).

Чл. 24 Преди издаване на настанителната заповед гражданите подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 5, чл. 8 и чл. 9. Настъпилите промени се вземат предвид при настаняването.

Чл.25 (1) Заповедта за настаняване има действие за всички членове от семейството на настанения.

(2) Заповедта **се връчва лично писмено или с писмо с обратна разписка по реда на АПК** и влиза в сила от датата на фактическото предаване на жилището.

(3) Ако настаненото лице в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта не заеме жилището, кметът на общината може да я отмени.

Чл.26 (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. Неплащане на наемната цена или на 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. Непологане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
5. Прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица;
6. Изтичане на срока за настаняване;
7. Отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
8. Използване на жилището не по предназначение.

9. Необитаване на жилището за срок от 6 месеца, освен в случаите по чл.27.

(2) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на общината. В заповедта се посочва основание за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец. **Заповедта се връчва лично писмено или с писмо с обратна разписка. Когато писмото се върне, независимо от причината, поради която не е получено, заповедта се слага на таблото за обявление на Община Горна Оряховица и на сайта на Общината, с което се счита за връчено.**

(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 отношение може да бъде продължено **съгласно чл.17а**, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище и е бил изряден платец по време на договорните отношения.

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

Чл.27 Запазват се наемните правоотношения с лицата, които:

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

2. С решение на МС или на друг държавен или общински орган са временно на работа в друго населено място в страната или вън от нея;

Отменя се 3. Са повикани на срочна военна служба;

РАЗДЕЛ II *ЖИЛИЩА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ*

Чл.28 (1) Жилища за отдаване под наем са новопостроени и налични свободни жилища - общинска собственост - **определени със списъка по чл.2, ал.2**.

(2) В жилищата за отдаване под наем се настаняват за срок от 10 години:

1. Нуждаещите се от жилище български граждани, чиято жилищна нужда е установена по реда на чл. 8;

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 собственици по реда на чл. 7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти.

Чл.29 Наемателите на общински жилища по чл. 28 ал. 2 могат да заменят помежду си жилищата, в които са настанени. Замяната се осъществява със заповед на кмета на общината, въз основа на нотариално заверени молби, подписани от заинтересованите страни.

Чл. 30 (1) Когато на територията на общината няма граждани, отговарящи на условията по чл. 28 ал. 2, свободните наемни жилища могат да се отдават под наем по пазарни цени, чрез провеждане на търг или конкурс по реда на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, след решение на Общинския съвет за срок не по-голям от десет години.

(2) Началната тръжна цена се определя от **Дирекция “Устройство на територията и общинска собственост”** с пазарна наемна цена за един квадратен метър полезна площ **2.00 лв.**, коригирана с показателите, съгласно чл. 21 ал. 1.

(3) Въз основа на резултатите от търга или конкурса, кметът на общината сключва договор, с който се определят: жилището, което се отдава под наем, срока на договора, наемателя, размера и начина на плащане на наемната цена, условия за прекратяване на договора, както и други условия, договорени от страните. **След подписване на договора, в срок от 7 работни дни, наемателите разкриват партии на свое име за ползването на консумативи – ел. енергия, вода и други, при спазване на общите условия на дружествата, доставящи тези услуги, и представят копие от документите за разкриването в общината.**

РАЗДЕЛ III *ОБЩИНСКИ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА*

Чл.31 В общинските ведомствени жилища се настаняват временно - до прекратяване на трудовото или служебното им правоотношение, но за не повече от 10 години, щатни бюджетни служители в Община Горна Оряховица, които отговарят на условията за настаняване в общински жилища за отдаване под наем и имат не по-малко от една година трудов стаж в бюджетната сфера.

Чл.32 (1) Със заповед на кмета на общината се назначава комисия по настаняването в общински ведомствени жилища.

(2) Комисията има за задача да разглежда молбите за настаняване от лицата по чл.31 и да прави мотивирани предложения за настаняване след преценка на условията по чл.5.

Чл.33 Настаняването във ведомствените жилища се извършва със заповед на кмета на Общината, въз основа на която се сключва договор за наем.

РАЗДЕЛ IV *ОБЩИНСКИ РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА*

Чл.34 (1) В резервните жилища се настаняват 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, установени по съответния ред.

2. В семействата на които са налице остри социални или здравословни проблеми, установени по съответния ред.

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

(3) **Дирекция “Устройство на територията и общинска собственост”** установява наличието на обстоятелствата по чл. 45 от ЗОС и подготвя проект за настанителна заповед, който представя на кмета на общината.

(4) Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината, в която се определят: вида и местонахождението на резервното жилище, основанията за настаняване, трите имена, ЕГН на настаненото лице и броя и трите имена на членовете на семейството му, срока за настаняване, размера и начина на плащане на наемната цена / основна наемна цена **0,60 лв.** на кв.м полезна площ, коригирана със съответните корекционни коефициенти/. Въз основа на заповедта се сключва писмен договор за наем.

ГЛАВА IV

ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.36 (1) В списъка по чл.2, ал. 2 се определят общинските жилища, които могат да се продават на:

1. Наемателите, настанени в тях по административен ред;

2. Жилищно-спестовни вложители, правоимащи по реда на Закона за уреждане на жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищно – спестовни влогове /ЗУЖВГМЖСВ/.

3. Лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на Закона за общинската собственост /ЗОС/.

4. Други лица, след провеждане на търг или конкурс по реда на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

(2) **Дирекция “Устройство на територията и общинска собственост”**, след проучване на наличния жилищен фонд, подготвят списък на жилищата, които се предлага да бъдат определени за продажба. В списъка се включват всички жилища, за които има подадени молби за закупуване от техните наематели и всички свободни жилища, за които не съществува забрана за продажба.

(3) Резервните жилища не могат да се продават. Не могат да се продават и общински жилища и сгради, предвидени за премахване за ново строителство или освидетелствани като самосрутващи се и вредни в санитарно-хигиенно отношение по съответния ред.

(4) Ведомствените жилища на общината могат да се продават на служители, които имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация.

(5) Списъкът по ал. 2 се предоставя на кмета на общината, който го внася за разглеждане в Общинския съвет.

(6) На базата на направеното предложение, Общинският съвет определя жилищата за продажба в списъка по чл. 2 ал. 2.

Чл.37 Жилищата, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство, при писмено съгласие помежду им, могат да се продадат на едно от семействата или в съсобственост.

Чл.38 (1) Наемател на общинско жилище, който е настанен в него по административен ред, може да го закупи, ако отговаря на следните условия:

1. Да е български гражданин;
2. Да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно чл. 5.
3. Да е наемател на общинско жилище, на основание на настанителна заповед и да е живял в него не по-малко от 10 години от датата на издаването ѝ.
4. Да обитава общинско жилище, предназначено за продажба, включено в списъка по чл.2 ал. 2.
5. Да е подал писмена молба за закупуване на жилището до кмета на общината.

(2) Наемател на общинско жилище, който е правоимащ по смисъла на ЗУЖВГМЖСВ, може да закупи жилище по реда на чл.36 ал. 1 т. 2, ако е включен в окончателния списък по чл. 7 от ППЗУЖВГМЖСВ. Продажбата се извършва по реда на ЗУЖВГМЖСВ.

Чл.39 (1) (Доп.реш.№435/28.04.2005г.) Продажбата на общински жилища се извършва след решение на Общинския съвет по пазарни цени, определени от лицензиран оценител. Продажбата не може да се извърши на цена, по-ниска от данъчната оценка на имота.

(2) (Изм.реш.№435/28.04.2005г.) Въз основа на решението на Общинския съвет кметът на общината издава заповед, в която се посочват: вида и административния адрес на жилището, купувача, цената и другите дължими плащания, както и начина и срока на плащане.

(3) Заповедта се връчва на купувача срещу подпис.

(4) Ако в посочения в заповедта по ал. 2 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, с която се отменя и заповедта по ал. 2.

(5) След като купувачът извърши плащането на цената и на дължимите данъци, такси и режийни разноски в срока, посочен в заповедта по ал. 2, **Дирекция “Устройство на територията и общинска собственост”** изготвя проект за договор за продажба в три екземпляра. Ако продажбата е извършена на правоимащ жилищно-спестовен вложител, договора се съставя в четири екземпляра и в него задължително се вписва, че жилището е закупено по реда и при условията на ЗУЖВГМЖСВ.

(6) Договорът се подписва от кмета на общината и от купувача, който се задължава в срок от 5 години да не продава жилището си. Продажбата се счита за извършена от датата на плащане на имота.

(7) Договорът за продажба се вписва от купувача при съдията по вписванията по местонахождението на имота, след което един екземпляр от вписания договор се предоставя в **Дирекция “Устройство на територията и общинска собственост”** за отписване на имота от актовете книги за общинска собственост.

Чл.40 Продажбата на жилища по чл. 36 ал. 1 т. 2 се извършва от кмета на общината по реда и при условията на чл.39.

Чл.41 (1) Продажбата на жилища по чл.36 ал.1 т. 4 се извършва от кмета на общината след провеждане на **публичен търг** или **публично оповестен конкурс** по реда на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

(2) Продажбата се извършва по пазарни цени, определени от лицензиран оценител.

(3) Въз основа на резултатите от търга или конкурса, кметът на общината издава заповед, която съдържа реквизитите по чл. 39 ал. 2.

(4) Продажбата се извършва по реда и при условията на чл. 39 ал. 5-7.

(5) В случаите на чл. 39 ал. 4 се организира нов **публичен търг** или **публично оповестен конкурс**.

Чл.42 (1) Замяната на общински жилища или нежилищни имоти, собственост на държавата, на физически и юридически лица, се извършва **при условията и по реда на чл. 40 от Закона за общинската собственост.**

(2) Замяната на общински жилищни имоти с нежилищни имоти се допуска само ако има свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 5 **или ако върху имота, придобит в резултат на замяната, ще се изградят социални жилища.**

Чл. 42а (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. 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.

Чл.43 Сумите, събрани от продажба на жилищни имоти, се изразходват за закупуване или ново строителство на общински жилища.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1 По смисъла на тази наредба:

1. “Жилищен имот” е жилище (самостоятелна жилищна сграда, етаж или част от етаж), жилищно-строителен парцел, право на строеж или право на надстройкаване на жилище, както и вещно право за ползване на жилище или парцел.

2. “Вилен имот” е вила (самостоятелна вилна сграда, етаж или част от етаж), вилен парцел или право на строеж на вила, както и вещно право за ползване на вила или вилен парцел.

3. “Семейство” са съпрузите и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.

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

5. “Младо семейство” е семейство, в което съпрузите не са навършили 35 години към датата на решението на комисията по чл.10 за установяване на жилищната нужда.

6. “Полезна площ на жилището” е сумарната площ на всички помещения в него, мерена по вътрешните зидарски очертания на стените, и цялата площ на балкони, лоджии, веранди и тераси, с изключение на площта, заета от оградащите и разпределителните стени на жилището, и площта на складовите помещения – мазе, барака, таван.

7. “Жилищна площ” 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.

§ 2 Издадените заповеди за настаняване под наем на домакинства се отнасят до всички членове на домакинството.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1 Тази наредба се издава на основание чл.45а ал.1 от ЗОС.

§ 2 Безсрочно сключените договори за наем към момента на приемане на настоящата наредба да се считат за сключени за срок от 10 години от датата на сключване на договора за наем.

§ 3 Гражданите, подали документи за картотекиране, но некартотекирани до влизане в сила на настоящата наредба, се картотекират по реда на настоящата наредба.

§ 4 Наредбата е приета с Решение №361 от Протокол №23/15.02.2005г. на Общински съвет Горна Оряховица и влиза в сила от 01.03.2005г., изм.и доп. с реш.№435/28.04.2005г.

§ 5 Наредбата е приета с Решение № 361 от Протокол № 23/15.02.2005г. на Общински съвет Горна Оряховица и влиза в сила от 01.03.2005г., изм.и доп. с реш№164/22.07.2008г.

§6 Наредбата е приета с Решение № 361 от Протокол № 23/15.02.2005г. на Общински съвет Горна Оряховица и влиза в сила от 01.03.2005г., изм.и доп. с реш№360/23.04.2009г.

§7 Измененията на наредбата са приети с Решение № 197 от Протокол № 88/06.07.2012г. на Общински съвет Горна Оряховица и влизат в сила от 01.08.2012г.