

О Б Щ И Н А С А Н Д А Н С К И

Н А Р Е Д Б А

ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА В ОБЩИНА САНДАНСКИ

ГЛАВА ПЪРВА

Общи разпоредби

Чл. 1. Тази наредба определя условията и реда за настаняване под наем и продажба на жилища – собственост на Община Сандански.

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

Чл.3. (1) Общински жилища са:

1. определените със закон;
2. изградени със средства на общината;
3. придобити чрез правни сделки – покупка, дарение, замяна, срещу отстъпено право на строеж върху общински имоти и други;
4. придобити по давност или друг начин, определен в закона;
5. придобити от общината при ликвидация на търговски дружества с общинско имущество;
6. придобити от общината в резултат на намаляване капитала на търговски дружества с общинско имущество;

(2) Общината удостоверява своето право на собственост върху общинско жилище с акт за частна общинска собственост.

Чл.4. (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. резервни;

(2) Ежегодно, по предложение на кмета на общината, с решение на общинския съвет се приема списък, в който се определят броя, видът и местонахождението на жилищата в групите по предходната алинея. Промени в списъка могат да се правят от общинския съвет, по предложение на кмета на общината и становище на Постоянната Комисия при ОбС – Сандански.

(3) Не се допуска пренаемане на общински жилища.

(4) Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се забранява, освен в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани отговарящи на условията по чл. 5 от наредбата. В тези случаи използването на общински жилища за нежилищни нужди е допустимо след промяна предназначението им по реда на Закона за устройството на територията.

ГЛАВА ВТОРА

ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ

Раздел I

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И КАРТОТЕКИРАНЕ

Чл. 5. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл.4, ал.1, т.1 имат семейства или домакинства.

(2) Кандидатите по ал.1 трябва да отговарят на следните условия:

1. български граждани, регистрирани с постоянен и настоящ адрес в гр. Сандански за жилищата в гр.Сандански, с. Катунци за жилищата в с. Катунци, гр. Мелник за жилищата в гр. Мелник, повече от десет години без прекъсване;

2. не притежават жилище или вила годни за постоянно обитаване или идеални части от такива имоти на територията на страната, които отговарят на или превишават нормите за жилищно задоволяване, определени с чл. 15 от тази Наредба;

3. не притежават незастроен поземлен имот, предназначен за жилищно или вилно строителство, идеални части от такъв имот или право на строеж върху него на територията на общината, в населени места от I и II функционален тип, или парцел в курортните зони и комплекси;

4. не притежават фабрики, работилници, магазини, складове за търговска дейност или идеални части от такива имоти;

5. не са прехвърляли имоти по т. 2, 3 или 4 на други лица през последните десет години, с изключение на прекратяване на съсобственост;

6. не притежават имущество в налични парични средства по влогове, дивиденти, акции и дялове в търговски дружества, работилници, магазини и складове за търговска и стопанска дейност и други основни и оборотни фондове и средства на обща стойност, по-голяма от 2/3 от средната пазарна цена на жилище съответстващо на нуждите на семейството /домакинството/, съгласно нормите по чл.17;

7. една четвърт от месечния доход на лицата и членовете на техните семейства /домакинства/ не може да покрие разхода за пазарна наемна цена на жилище, съответстващо на нуждите им, съгласно нормите за жилищно задоволяване **по чл. 17;**

8. срещу лицата и членовете на техните семейства /домакинства/ не е изпълнена процедура по чл.65 от ЗОС за изземване на общинско жилище или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано по чл. 46, ал. 1, т. 1, 3, 4, и 8 от Закона за общинската собственост;

Чл.6. (1) Семействата или домакинствата подават заявление и декларация /по образец/ съгласно Приложение №1 и №2 в Общинска администрация Сандански.

(2) В декларацията по ал.1 се посочват:

1. трите имена на заявителя и членовете на семейството /домакинството/;
2. данни за вида, размера, собствеността и продължителността на фактическото обитаване на имота, за който имат постоянен и настоящ адрес;
3. наличие за извършени сделки с недвижими имоти по чл.5, ал.2, т.5;
4. наличие на притежавано имущество по чл.5, ал.2, т. 6;
5. общ годишен доход на членовете на семейството /домакинството/ за предходната година от заплати, пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, земеделски земи под аренда и др.;
6. наличие на данни за предишни картотеки;
7. наличие на обстоятелства по чл.5, ал.2, т.8;

(3) Към заявлението по ал.1 се прилагат следните документи за лицето и членовете на неговото семейство /домакинство/:

1. Удостоверение от Дирекция “Административна” отдел “Гражданско състояние и регистрация” при община Сандански;
2. Удостоверение от Службата по вписванията за извършени сделки с имоти на територията на община Сандански, а при необходимост и от други населени места;
3. Удостоверение от Дирекция ФБСМП” отдел “Местни приходи” при община Сандански за декларираните имоти;
4. Удостоверение за годишните доходи на семейството за предходната година, а при наличие на други доходи – копия от подадени данъчни декларации и решение за получаване на пенсия;
5. Копия от договори за наем, когато лицето и членовете на неговото семейство /домакинство/ живеят на свободно договаряне;

6. Решение от Трудово експертна лекарска комисия /ТЕЛК/ - за определяне степента на нетрудоспособност, заверен към датата на подаване на декларацията;

7. Удостоверение от Дирекция “Бюро по Труда” – за регистрация като безработен;

8. Документ от Дирекция “Социално подпомагане”, че лицето получава целогодишно помощи за изисквания период по Закона за социално подпомагане /ЗСП/ и Правилника за неговото приложение /ППЗСП/, както и документи доказващи социално затрудненото положение;

Чл.7. (1) Стойността на притежаваното имущество по чл.5, ал.2, т.6 се определя, както следва:

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

2. за земеделски земи, за фабрики и други обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения, за жилищни и вилни имоти извън тези по чл.5, ал.2, т.2, 3 и 4, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета, за дялово участие в търговски дружества – по пазарни цени, определени от лицензирани експерт-оценители;

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:

1. семейства /домакинства/ които следва да освободят заеманите от тях жилища, собствеността върху които е възстановена по Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти и по други закони за възстановяване на собствеността;

2. ползвачи за жилищни нужди нежилищни помещения (мазета, тавани и др. непригодени за живеене) за повече от една година;

3. живеещи в помещения, които не отговарят на хигиенните стандарти или са негодни за обитаване;

4. семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне;

5. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на **чл.15**;

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

1. семейства с три и повече деца;

2. самотни родители на непълнолетни деца;

3. лица или семейства, в които един от членовете е с намалена трудоспособност повече от 71%;

4. млади семейства;

5. семейства или лица, които са живели по дълго време в условия на жилищна незадоволеност;

Чл. 9. (1) В общината се съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилище лица и семейства (домакинства), които отговарят на условията по чл. 5.

Чл. 10. (1) Кметът на общината назначава комисия за картотекиране на нуждаещите се граждани, в която се включват служители от общинската администрация (технически специалисти, юристи, лекари, общински съветници и др.

(2) Комисията по ал.1 разглежда в двумесечен срок заявленията за картотекиране, комплектовани съгласно чл.6, взема решение за включване или отказ за включване в картотеката и определя степента на жилищната нужда на отделните лица и семейства (домакинства) по групи и подгрупи съгласно чл. 8.

(3) Решението на комисията по ал.2 се оформя в протокол в който се посочват мотивите и правното основание за включване или отказ от включване в картотеката.

(4) Протоколът с решението на комисията се съобщава по реда на Административно процесуалния кодекс и подлежи на обжалване в 14 – дневен срок пред кмета по реда на закона за административното производство. Кмета се произнася в 14-дневен срок с мотивирано решение, с което се изчерпва възможността за обжалване по административен ред.

Чл.11. (1) Включените в картотеката лица и семейства /домакинства/ са длъжни:

1. да подават декларация по чл.6, ежегодно между 1 и 31 декември;
2. при промяна на обстоятелствата по чл.5 да уведомят в едномесечен срок писмено общинска администрация чрез попълване на нова декларация, придружена с необходимите документи;
3. да уведомят писмено общинска администрация в едномесечен срок от издаването на разрешение за строеж, че започват индивидуално или групово жилищно строителство или са включени в жилищно-строителни кооперации;

Чл. 12. Остават в картотеката:

1. лицата са на срочна военна служба;
2. учащите в друго населено място или извън страната;
3. работещите в друго населено място или извън страната за срок до 1 година;

Чл. 13. (1) Изваждат се от картотеката:

1. неотговарящите на някои от условията по чл.5;
2. включените в жилищно-строителни кооперации, чието строителство е започнало;

3. лица, декларирали неверни данни относно обстоятелствата по чл.6, ал.2, т.1,2,3,4,5,6 и 7 за срок от 5 години;

(2) Изключването от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.10. Протоколът с решението се съобщава и обжалва по реда на чл.10, ал.4;

Чл. 14. Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище се съхраняват в общинска администрация, както следва.

1. На включените в картотеката – до отпадане на основанието за картотекиране;

2. На невключените в картотеката – 2 години;

3. Изключените от картотеката – 5 години от датата на изключването;

Раздел II

Годишен списък на картотекираните, които ще бъдат настанени под наем

Чл. 15. (1) В срок до 31 март комисията по чл.10 разглежда постъпилите до 31 декември на предходната година декларации по чл.6 и се произнася с решение. Въз основа на определената за годината поредност по групи и подгрупи комисията изготвя проект на годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

(2) В проекта за годишен списък не се включват семейства /домакинства/, които не са подали декларации в срока по чл.11, ал.1, т.1;

(3) Семействата /домакинствата/, включени в окончателния списък от предходната година и не получили жилища, се включват в началото на проектосписъка за текущата година при спазване на установената поредност, освен ако има промяна на условията по чл.5 и на групите по чл.8;

(4) Проектосписъкът се обявява между 1 и 5 април на информационното табло на партера на община Сандански. В 14-дневен срок от датата на обявяване заинтересованите лица могат да правят възражение по списъка до кмета на общината.

(5) Кмета разглежда постъпилите възражения, утвърждава списъка до 30 април и го обявява на информационното табло.

(6) Утвърденият от кмета списък може да се обжалва чрез кмета на общината пред Общинския съвет в 7-дневен срок от обявяването му.

(7) Общинският съвет се произнася по жалбите на следващото си заседание, но не по-късно от 1 месец след изтичане на срока за обжалване, и решението му е окончателно.

Раздел III

Настаняване под наем в общински жилища

Чл. 16. (1) Определят се следните норми за жилищно задоволяване:

1. на едночленно семейство – едностайно жилище;
2. на двучленно и тричленно семейство – двустайно жилище;
3. на семейство с четири и повече членове – тристайно жилище;

(2) Не се считат за стаи кухните, коридорите и другите спомагателни помещения.

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

1. когато член от семейството /домакинството/ 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 ТЕЛК;

2. на семейство, с което са живели непрекъснато в едно домакинство в продължение на 2 и повече години и продължават да живеят пълнолетни низходящи и възходящи, които не притежават жилище или вила в страната;

(4) когато жилището надвишава нормите по ал.1 се заплаща удвоен размер на наема;

Чл.17. (1) Настаняването се извършва със заповед на кмета;

Чл. 18. (1) В едно жилище се настанява само едно семейство.

(2) Преди издаване на настанителната заповед семействата /домакинствата/ подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 5. Настъпилите промени се вземат предвид при настаняването.

Чл. 19. (1) Заповедта за настаняване се издава за свободни жилища, както и за новопостроени жилища, за които е издадено писмено разрешение за ползване по установения ред.

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

(3) Когато член от семейството /домакинството/ страда от болест и се нуждае от помощта на друго лице съгласно експертно решение на ТЕЛК, за което е предоставена допълнителна жилищна площ, тези обстоятелства се посочват в мотивите на настанителната заповед.

(4) Заповедта се връчва по реда на Гражданския процесуален кодекс и влиза в сила от датата на фактическото предаване на жилището. За дата на фактическото предаване се счита датата на подписване на приемателно-предавателния протокол.

(5) Ако настаненото семейство /домакинство/ в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта не заеме жилището, органът издал заповедта може да я

отмени, като лицето отказало да заеме жилището отпада от картотеката за срок от 5 години. Заповедта за отмяна подлежи на обжалване по реда на Закона за административното производство.

Чл. 20. (1) Въз основа на настанителната заповед кмета сключва писмен договор за наем, в който се определят: правата и задълженията на наемателя и наемодателя; наемната цена; заплащане на консумативи и такса смет; подържането /текущи и основни ремонти/ и други условия по наемното правоотношение.

(2) Наемателите на общински жилища са длъжни да подават декларация за обстоятелствата по чл.5, ежегодно между 1 и 31 декември.

Чл.21. (1) При изменение на обстоятелствата, водещи до промяна на жилищните нужди, наемателите се пренастаняват в друго жилище, съответстващо на нормите по чл.16, ал.1.

(2) Когато поради намаляване броя на членовете на семейството /домакинството/, жилището надвишава нормите за настаняване по чл.16, ал.1 в едномесечен, а в случай на смърт – в тримесечен срок, наемателите подават молба за пренастаняване в друго жилище.

(3) Ако наемателите не направят искане в посочените в ал.2 срокове, органът по настаняването издава настанителна заповед служебно. Ако в едномесечен срок от връчването на заповедта, наемателите не заемат определеното им жилище, се издава заповед за прекратяване на наемното правоотношение за заеманото жилище.

Чл.22. (1) Запазват се наемните правоотношения с лицата, които:

1. са на срочна служба;
2. са лишени от свобода, за срока на изтърпяване на наказанието, но не повече от 3 години;
3. учат в друго населено място или извън страната – за срока на обучението;
4. работят на територията на друга община или извън страната – за срок до 1 година;

(2) В случаите по предходната алинея наемателите са длъжни да упълномощят свой представител, който да изпълнява задълженията им по наемното правоотношение.

Чл.23. (1) Наематели на общински жилища, предназначени за настаняване под наем могат да заменят наеманите жилища при спазване на нормите за жилищна задоволеност след нотариално заверено съгласие на заменителите. Замяната се извършва със заповед на кмета по молба на наемателите.

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

ГЛАВА ТРЕТА

Настаняване под наем в общински резервни жилища.

Чл. 24. (1) Резервните жилища са предназначени за временно настаняване под наем за срок от 6 месеца на лица:

1. чийто жилища са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване;

2. в чийто семейства са налице остри социални или здравословни проблеми;

(2) С решение на общинския съвет в резервните жилища могат да бъдат настанени кмета на общината, заместник-кметове, кметове на населени места и кметски наместници, ако не притежават жилище в района на общината – за времето през което заемат съответната длъжност.

(3) С решение на общинския съвет в резервните жилища могат да бъдат настанявани семейства и лица, постъпващи на работа в общината, ако ведомствата им нямат собствен жилищен фонд.

(4) Настаняването в резервните жилища се извършва със заповед на кмета на общината след установяване, че членовете на семейства им не притежават в района на общината друго жилище или вила, годни за постоянно обитаване.

Чл. 25. Контролът по настаняването и изземването на резервните жилища се осъществява от Дирекция “Общинска собственост”.

Чл. 26. (1) С изтичане на срока на настаняване наемното правоотношение се прекратява и жилището се изземва със заповед на кмета.

Чл. 27. (2) Наемното правоотношение се прекратява и при не плащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от два месеца по реда на чл. 28, ал.1, т.1

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

Раздел I

Прекратяване на наемни правоотношения и изземване на общински жилища.

Чл. 28. (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. не плащане на наемната цена или консумативните разноски за повече от **3 месеца**;

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

3. системно нарушаване на добрите нрави и обществения ред;

4. не полагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;

5. изтичане на срока за настаняване.
6. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
7. използване на жилището не по предназначение;
8. не обитаване на жилището от семейството /домакинството/ повече от 6 месеца, извън случаите по чл. 21.

9. ако наемателят преотдаде жилището на други лица;

10. неизпълнение на задължението за подаване декларация по чл.20, ал.2

(2) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. В заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срока 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 Административно процесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

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

Чл. 29. (1) Изземването на общински жилища, които се владеят или държат без правно основание се извършва по реда на чл.65 от Закона за общинската собственост със заповед на кмета.

(2) Заповедта за изземване се издава въз основа на констативен акт. В него се посочват данни за: собствеността, физическото или юридическото лице, което владее или държи жилището, основанията за това, писмото с което кмета е задължил самонастанените лица в определен срок доброволно да освободят жилището.

(3) Заповедта за изземване се съобщава на адресатите по реда на Административно процесуалния кодекс и подлежи на обжалване административния съд по реда на Административно процесуалния кодекс.

(4) Заповедта за изземване се изпълнява по административен ред със съдействието на полицията.

(5) При принудително изземване на общинско жилище в отсъствие на обитателите му, служителите изготвят протокол-опис в два екземпляра на завареното имущество, който се подписва от съставителя, представител на полиция-

та и двама свидетели. Единият екземпляр от протокол-описа е предназначен за адресатите на заповедта.

(б) Кмета определя подходящи помещения за съхранението на вещите и осигуряват транспортирането. Вещите се съхраняват за срок от един месец, след което общинска администрация не носи отговорност за тях. Разходите за съхранение и транспортиране са за сметка на лицата.

Раздел II

Наемни цени на общински жилища

Чл. 30. (1) Наемната цена се определя за 1 кв.м. полезна площ и се формира, като базисната цена се коригира с коефициент, в зависимост от конкретни показатели - зоната, в която попада жилището, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина, преобладаващото изложение и благоустройственото му съоръжаване. (Приложение № 1)

(2) Основната месечна наемна цена на 1 кв. м. полезна площ е **0,60 лв.** и се отнася за жилище със следните показатели:

1. според зоната, в която попада жилището – трета зона;
2. конструкция на сградата – панелна;
3. разположение на жилището във височина – първи етаж;
4. изложение – преобладаващ изток или югозапад за жилищните (без сервизните) помещения;
5. благоустройствено съоръжаване – с водопровод, канализация и електрификация;

(2) Основна месечна наемна цена на 1 кв.м. полезна площ за жилища в временни постройки /дървени бараки/ **0.30 лв.**

(3) Месечната наемна цена на жилища ползвани от двама или повече наематели, членове на различни семейства (домакинства), се заплаща по равно от всички наематели. .

Чл. 31. (1) Общинския съвет коригира основната наемна цена;

1. по предложение на кмета на общината;
2. по собствена инициатива;

Глава пета

Раздел I

Продажба и замяна на общински жилища

Чл. 32. (1) Общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават след решение на общинския съвет на:

1. наематели, настанени в тях по административен ред;
2. правоимащи по Закона за уреждане жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищно спестовни влогове;
3. лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета от Закона за общинската собственост;
4. (нова с Решение № 303/26.09.2013 г.) физически и юридически лица, след Решение на Общински съвет за провеждане процедура по продажба чрез търг или конкурс.

Чл. 33. (1) Продават се с предимство общински жилища:

1. намиращи се в сгради, етажна собственост, в които повече от 2/3 от обектите са собственост на физически или юридически лица;
2. обитавани от правоимащи спестители, включени в списъка по чл. 7 от ППЗУЖВМЖСВ;

Чл. 34. (1) Не могат да се продават:

1. резервните жилища;
2. жилища в сгради върху терени, които подлежат на принудително отчуждаване;
3. жилища, в които са настанени две или повече семейства, които не образуват домакинство при липса на нотариално заверено съгласие на настанените лица
4. жилища, в сгради без режим на застрояване;

Чл. 35. (1) Наемател на общинско жилище може да го закупи, ако са налице следните условия:

1. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно тази Наредба;
2. да е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед не по-малко от три години без прекъсване;
3. да отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл. 16, ал. 1 от наредбата;
4. да обитава общинско жилище, предназначено за продажба;
5. да е подал писмена молба за закупуване на жилището до кмета на общината;
6. да не е открита процедура за прекратяване на наемните правоотношения;

(2) Наематели на общински жилища, които са правоимащи по ЗУЖВГМЖСВ, включени в окончателен списък по чл. 7 от правилника за прилагане на закона могат да закупят жилището, в което са настанени, без да отговарят на условията по т. 1 и 2 по предходната алинея;

Чл. 36. (1) Не могат да закупуват общински жилища наемателите, които са:

1. обезщетени собственици на отчуждени за общински мероприятия имоти, прехвърлили правата си или жилищата на свои близки;

2. срещу, които тече съдебна или административна процедура за прекратяване на наемните правоотношения;

Чл. 37. (1) Жилища, заемани от две или повече семейства представляващи домакинство, при писмено нотариално заверено съгласие помежду им могат да се продават на едно от семействата или в съсобственост.

Чл. 38. (1) Продажбата на общински жилища се извършва след подадено заявление и декларация по чл.6 до кмета.

(2) Кметът на общината назначава комисия, която проучва налице ли са условията за продажба, описани в чл.33, чл.34, чл.35, чл. 36 и чл.37

(3) При отрицателно решение на комисията, кмета прекратява образуваната преписка и уведомява писмено заявителите.

(4) Въз основа на становището на комисията по ал. 2 кметът на общината внася предложение до общинския съвет за определяне жилищата за продажба.

(4) Решението за продажба на общински жилища или отказ за продажба се взема от общинския съвет. С решението си общинския съвет упълномощава кмета на общината да възложи на лицензиран оценител да изготви пазарна оценка на имота.

(5) Процедурата по продажба започва след внасяне на необходимата такса от купувача за изготвяне на оценката, която при отказ за закупуване не се възстановява.

(6) Оценките по предходната алинея се внасят за разглеждане и приемане от Общински Съвет.

(7) След одобряване на оценката, кмета на общината издава заповед /по образец, съгласно Приложение №10/, в която се посочват: вида и адреса на жилището, името на купувача, цената и другите дължими плащания, както и начина и срока на плащане. Последният не може да бъде по-дълъг от един месец от датата на връчване на заповедта. Заповедта се връчва на купувача срещу подпис.

(8) Когато плащането не се извърши в определения срок заповедта се отменя от кмета на общината и преписката за продажба се прекратява.

(9) След като купувачът извърши в срок плащането на цената и на дължимите данъци, такси и режийни разноски се изготвя договор за продажба в пет екземпляра.

(10) Договорът се подписва от кмета на общината и от купувача. Продажбата се счита за извършена от датата на подписване на договора.

(11) При не плащане в указания срок, заповедта се отменя с нова заповед, преписката за продажба се прекратява и кмета внася предложение до общински съвет за промяна предназначението на жилището.

(11) Договорът за продажба се вписва от купувача в Службата по вписванията. Един екземпляр от нотариално вписания договор се връчва на купувача след отписване на имота от актовете книги за общинска собственост.

Чл.39. Жилища, станали общинска собственост по силата на правни сделки след влизане в сила на тази Наредба, се продават по цени, не по-ниски от при добивната им стойност.

Чл.40. Продажбата на общински жилища не може да се извърши на цена по-ниска от данъчната им оценка.

Чл.41. Замяна на общински жилища се извършва след решение на общински съвет.

Чл.42. Не се допуска замяна на общински жилища с не жилищни имоти

Чл.43. Замените на общински жилища с жилища, собственост на физически или юридически лица, се извършва по пазарни цени

Допълнителни разпоредби

§ 1. По смисъла на тази наредба:

- ◆ "семейство" са съпрузите и не навършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.
- ◆ "младо семейство" е семейство, в което и двамата съпрузи не са навършили 35 години
- ◆ "домакинство" са съпрузите, не навършили пълнолетие низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както братята и сестрите, които не са встъпили в брак.
- ◆ "самотни родители на непълнолетни деца" са родители, които поради вдовство, развод или не сключване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.
- ◆ "полезна площ на жилището" е сумарната площ на всички помещения в него, мерени по вътрешните зидарски очертания на стените, и цялата площ на балкони и тераси, с изключение на площта от ограждащите и разпределителните стени на жилището и площта на складовите помещения – мазе, барака и таван.
- ◆ "жилищна площ" е сбора от площите с основно предназначение – дневни, спални, детски стаи и столови (без кухни – столови) измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи – стени и колони.
- ◆ "имущество" са налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни или вилни имоти, фаб-

рики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета, гаражи и други основни и оборотни фондове.

◆ “консумативни разноски” са ел.енергия, вода, телефон, такса битови отпадъци и други такива свързани с обитаването на жилището

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. (1) Ако общинско жилище е реално поделяемо, съгласно строителните правила и норми на всеки един от наемателите може да бъде продадена заеманата от него част, като отделен жилищен имот. Продажбата се извършва след преустройство на жилището по установения ред.

(2) Искането за извършване на преустройство по ал. 1 се подава от името на общината, като разходите са за сметка на наемателите.

§ 2. За членовете на семействата (домакинствата) на бившите собственици на отчуждени сгради, които от отчуждаването им ги обитават, се прилагат разпоредбите на наематели на общински жилища, предназначени за отдаване под наем, ако в жилищата предоставени в обезщетение не е предвидена жилищна площ за тях.

§ 3. Лицата, които владеят общински жилищен имот без законно основание заплащат пазарна наемна цена до освобождаване на имота.

§ 4. (1) Допълване и видоизменение на настанителна заповед се допуска:

1. при смърт на титуляр, когато няма други членове на семейството му в полза на пълнолетни роднини по права или съребрена до втора степен, които са живели непрекъснато в едно домакинство с него в продължение на две и повече години.

2. когато титуляр направи доброволно, нотариално заверено искане за допълване с имената на негови пълнолетни деца, ако няма такива – на други роднини по права или съребрена линия, с които съжителства непрекъснато в едно домакинство в продължение на две и повече години, и които полагат грижи за него.

(2) Лицата по предходната алинея следва да отговарят на условията по чл. 5 от наредбата и да са картотекирани като нуждаещи се в общината.

(3) За всички останали случаи се прилага общия ред за настаняване.

§ 5. С настоящата наредба се отменя Наредбата за условията и реда за настаняване под наем и продажба на общински жилища в Община Сандански приета с Решение №141/20.06.2005 год. на Общински съвет-Сандански.

§ 6. Тази наредба се издава на основание чл. 45а от Закона за общинската собственост.

§ 7. Изпълнението на наредбата се възлага на Кмета на Община Сандански.

§ 8. Настоящата наредба е приета с Решение №93 на заседание на Общински съвет – Сандански, проведено на 28.03.2013г. и влиза в сила от 19.04.2013г.

Изменена с решение №303 от 26.09.2013г.

П Р И Л О Ж Е Н И Е
Към чл.29, ал.1

№ по ред	Показатели	Намаление в % до	Увеличение в % до
1	2	3	4

А. Местонахождение на жилищата според категорията на населеното място и зоната, в която попадат

1. Категория втора –

Първа зона	-	15
Втора зона	-	12

2. Населени места от пета до осма категория	7	
---	---	--

Б. Конструкция на сградата

1. Жилище в паянтови и полумасивни сгради	25	-
---	----	---

2. Жилище в масивни сгради	12	-
----------------------------	----	---

3. Жилище в сгради с монолитни или сглобяеми скелетни рамкови стоманобетонни конструкции; пакетоповдигани плочи, скелетно-безгредови конструкции и конструкции изградени по системите “пълзящ кофраж” и едроразмерен /едроплощен/ кофраж	-	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
--	---	---

Г. Преобладаващо изложение на жилищните /без сервизните/ помещения

1. Юг, югоизток	-	2
-----------------	---	---

2. Запад, северозапад	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, помпени агрегати, асансьорни машинни помещения, абонатни станции и други източници на шум, топлина и др.	7	-
--	---	---