



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-РАКОВСКИ

п. к. 4150, гр. Раковски, област Пловдив, пл. „България“ №1, тел.: 03151 24 38, e-mail: obs@rakovski.bg

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - РАКОВСКИ

НАРЕДБА

ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ, НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА ЖИЛИЩА – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Настоящата наредба е приета на основание чл. 22 ал. 1 от ЗМСМА във връзка с чл. 45 а /1/ и /2/ и чл. 47 /3/ от ЗОС с Решение №277, взето с Протокол № 18/27.07.05 г. на редовно заседание на Общински съвет Раковски; изм. с Решение № 428, взето на редовно заседание на Общински съвет Раковски с Протокол № 31/29.01.2010 г.; изм. с Решение № 66, взето на редовно заседание на Общински съвет Раковски с Протокол № 5/29.02.2016 г.; изм. и доп. с Решение № 740, взето на заседание на Общински съвет – Раковски с Протокол № 48/30.01.2019 г.; изм. и доп. с Решение № 390, взето на заседание на Общински съвет – Раковски с Протокол № 25/25.08.2021 г.

ГЛАВА ПЪРВА

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1. С тази наредба се определят условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняването под наем и продажба на жилища-общинска собственост.

Чл.2. Тази наредба не се прилага при управление и разпореждане с нежилищни имоти-общинска собственост.

ГЛАВА ВТОРА

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНА НУЖДА

Чл.3. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища, предназначени за отдаване под наем имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване;
2. не притежават жилищен или вилен имот в района на населеното място, в районите на населени места от 0, I и II функционален тип, в курортни зони и комплекси и във вилните зони към тях, земи до 10 км от морската брегова ивица;



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-РАКОВСКИ

п. к. 4150, гр. Раковски, област Пловдив, пл. „България“ №1, тел.: 03151 24 38, e-mail: obs@rakovski.bg

3. не са отчуждавали имоти по т.1 и т.2 на други лица през последните пет години преди подаването на молбата, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на общината и държавата;
4. не са настанявани и не са отчуждавали жилища-общинска собственост;
5. /Изм. с Решение № 428/29.01.2010 г./ не притежават земеделски земи повече от 50 дка, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност и ателиета.
6. не са търговци и не упражняват търговска дейност по смисъла на ТЗ;
7. имат адресна регистрация в общината;
8. не са се самонастанявали в общински жилища, освен ако не са изтекли повече от 5 години от освобождаването на жилището;
9. наемното правоотношение за общинско жилище не е прекратявано на основание чл. 46 ал.1 т.1,3,4 и 8 от ЗОС , освен ако не са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището;
10. не обитават общинско жилище.

(2) обстоятелствата по чл.3 ал.1 т.1-6 се установяват с декларация на гражданите, а по т.7- 10 от комисията за картотекиране на нуждаещите се граждани и настаняване.

Чл.4. (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.3 ал.1 се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. граждани, които следва да освободят заеманите от тях жилища и помещения, собствеността върху които се възстановява по някой от законите за възстановяване на собствеността;
2. незаемащи жилищна площ и ползващи не по-малко от година за жилища нежилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.;
3. живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване или освидетелствани, при установяване на тези обстоятелства по съответния за това ред;
4. семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне;
5. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите, установени в тази наредби.

(2) Заемането на помещенията по ал.1, т.2 и 3 е основание за еднократно установяване и степенуване на жилищната нужда на обитателите. Повторното им обитаване от други лица не поражда права за ново определяне на жилищната нужда.

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



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-РАКОВСКИ

п. к. 4150, гр. Раковски, област Пловдив, пл. „България“ №1, тел.: 03151 24 38, e-mail: obs@rakovski.bg

1. семейства с две и повече деца;
2. семейства, в които един от членовете е с призната I и II група инвалидност;
3. млади семейства;
4. самотни родители на непълнолетни деца;
5. семейства или лица, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия.

Чл.5. (1) В общината се съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията на чл.3.

(2) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на молба и декларация по образец, утвърден от кмета на общината, в които се посочва:

1. броят, трите имена, възрастта и продължителността на адресната регистрация на членовете на семейството;
2. жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на молбата; вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), размера и собствеността на обитаваните помещения;
3. извършени сделки с недвижими имоти по чл.3 ал.1 т.3;
4. притежаваното имущество по чл.3 ал.1 т.5 ;

Чл.6. (1) Кметът на общината назначава комисия, състояща се от 5/петима/ членове, за картотекиране и настаняване на нуждаещи се граждани в общински жилища.

(2) Комисията провежда заседания поне веднъж на два месеца.

(3) За заседанията на комисията се води протокол, който се подписва от членовете и и се съхранява в отдел "Общинска собственост".

(4)/изм. С Решение № 390 на Общински съвет – Раковски, взето с Протокол № 25/25.08.2021 г./ Решението на комисията за картотекиране на нуждаещите се граждани се връчва на гл.специалист "Общинска собственост".

чл.7. Гражданинът остава картотекиран като нуждаещ се от жилище и когато:

1. е повикан на срочна служба;
2. учи в друго населено място.



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-РАКОВСКИ

п. к. 4150, гр. Раковски, област Пловдив, пл. „България“ №1, тел.: 03151 24 38, e-mail: obs@rakovski.bg

Чл.8. (1) Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни при промяна на данните по чл.4 и на условията по чл.3 да уведомяват в едномесечен срок писмено съответната служба чрез попълване на нова декларация.

(2) Гражданите, 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.

Чл.9. (1) Изваждат се от картотеката:

1. придобилите имоти по чл.3 ал.1 т.1 и 2;
2. включени в строителството по чл.8 ал.2;
3. настанените в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване съгласно тази наредба;
4. неизпълнителните задължението си за ежегодно подаване на декларация, както и в случаите по чл.8 .

(2) Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл.3, чл.4, чл.5 ал.2 и чл.8, носят отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката.

(3) /изм. С Решение № 390 на Общински съвет – Раковски, взето с Протокол № 25/25.08.2021 г./ Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.6. Решението се съобщава и обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл.10. Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в службите по картотекиране на нуждаещи се граждани до 5 години след изваждането им от картотеката.

Чл.11. Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се актуализира всяка година. Тя не се променя в течение на годината освен при условията на чл.8 и служебно от комисията по чл.6 с решение.

ГЛАВА ТРЕТА: ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.12. (1) Общинските жилища на територията на Община Раковски са:

1. за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. за продажба;
3. за замяна



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-РАКОВСКИ

п. к. 4150, гр. Раковски, област Пловдив, пл. „България“ №1, тел.: 03151 24 38, e-mail: obs@rakovski.bg

(2) Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се забранява.

Чл.13. В жилища за отдаване под наем се настаняват:

1. лица с жилищни нужди, установени по реда на тази наредба;
2. наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция;

ГЛАВА: ЧЕТВЪРТА

НАСТАНЯВАНЕ В ЖИЛИЩА – ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Чл.14. (1) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

1. за едночленно семейство – до 27 кв.м. жилищна площ
2. за двучленно семейство – до 47 кв.м. жилищна площ
3. за семейство с 3 и повече члена – до 77 кв.м. жилищна площ

(2) При определяне на необходимата жилищна площ се взема предвид и детето, което ще се роди.

(3) Когато член от семейството страда от болест, която налага изолация или се нуждае от помощта на друго лице може да му се предостави допълнителна площ (стая) до 15 кв. м.

Чл.15. (1) В едно жилище се настанява едно семейство, съгласно нормите за жилищно задоволяване по чл. 14.

(2) По изключение в едно жилище могат да се настаняват две или повече семейства с тяхно съгласие.

Чл.16. (1) Настаняването в общински жилища се извършва със заповед на Кмета на Общината.

(2) Заповедта се издава за свободни от наематели жилища.

(3) В заповедта за настаняване се посочват вида и местонахождението на имота, трите имена и ЕГН на настаненото лице и на членовете на неговото семейство и



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-РАКОВСКИ

п. к. 4150, гр. Раковски, област Пловдив, пл. „България“ №1, тел.: 03151 24 38, e-mail: obs@rakovski.bg

срока за настаняване, който не може да бъде по-дълъг от 10 години. Заповедта има действие за всички членове на семейството на настанения.

(4) Заповедта влиза в сила от датата на фактическото предаване на имота. Ако настаненото лице в едномесечен срок от влизането на заповедта в сила не заеме жилището, кметът на общината може да я отмени.

(5) Връчването и контрола по изпълнението на заповедта за настаняване се осъществява от отдел "Общинска собственост".

(6) Екземпляр от заповедта задължително се прилага и съхранява в досието на имота.

Чл.17. Преди издаване на настанителната заповед, гражданите подават нова декларация за семейно и имотно състояние, с която декларират притежаването на недвижими имоти от всички пълнолетни членове на семейството.

Чл.18. (1) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор за наем, в който се определят: реда за приемане и предаване на имота, правата и задълженията на наемателя и наемодателя, наемната цена, срока, отговорността при неизпълнение, поддръжката на общинското жилище, условията за прекратяване на наемното правоотношение и други условия.

(2) При отказ за подписване на договор заповедта на кмета за настаняване се отменя.

Чл.19. (1) Наемателите на общински жилища, предназначени за отдаване под наем, могат да се заменят доброволно. Същите подават нотариално заверени молби за замяна, които се разглеждат от Комисията за картотекиране и настаняване на нуждаещите се граждани в общински жилища. Замяната се извършва със заповед на Кмета на общината.

Чл.20. Наемателите на общински жилища нямат право да предоставят на други лица за възмездно или безвъзмездно ползване наетия жилищен имот или части от него.

ГЛАВА ПЕТА:

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНОТО ПРАВООТНОШЕНИЕ

Чл.21. (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-РАКОВСКИ

п. к. 4150, гр. Раковски, област Пловдив, пл. „България“ №1, тел.: 03151 24 38, e-mail: obs@rakovski.bg

1. неплащане на наемната цена и консумативните разноски за повече от 3/три/ месеца;
2. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения;
3. нарушаване на добрите нрави;
4. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
5. изтичане на срока за настаняване;
6. отпадане на условията по чл. 3 за настаняване на наемателя в общинското жилище;
7. използване на жилището не по предназначение, включително и в случаите, когато наемателят оставя общинския имот необитаем, поради напускане на града за повече от 3 месеца или нарушава разпоредбата на чл. 20
8. (нова - Решение № 66 на Общински съвет - Раковски, взето с Протокол № 5/29.02.2016 г.; отм. С Решение № 390 на Общински съвет – Раковски, взето с Протокол № 25/25.08.2021 г.)

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

(3) Съобщаването за издадената заповед по ал.2 се извършва чрез писмо с обратна разписка. Когато обратната разписка се върне без писмото да е получено, независимо от причината, поради която не е получено, заповедта се поставя на таблото за обявления в Община –Раковски, с което се счита за връчена след изтичане на три дена от обявлението и.

(4) При прекратяване на наемното правоотношение на основание чл.21 ал1 т.2 към заповедта по ал.2 се прилага настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване.

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

(6)/изм. с Решение № 390 на Общински съвет – Раковски, взето с Протокол № 25/25.08.2021 г./ Заповедта по ал.2 може да се обжалва пред административен съд по реда на АПК. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпорежи друго.

ГЛАВА ШЕСТА:

РАЗПОРЕЖДАНЕ С ЖИЛИЩА –ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-РАКОВСКИ

п. к. 4150, гр. Раковски, област Пловдив, пл. „България“ №1, тел.: 03151 24 38, e-mail: obs@rakovski.bg

РАЗДЕЛ ПЪРВИ: ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.22. (1) Разпореждането с жилища-общинска собственост се извършва чрез:

1. Продажба;
2. Замяна.

(2) Разпореждането с жилища-общинска собственост се извършва след решение на общинския съвет.

(3)/отм. с Решение № 390 на Общински съвет – Раковски, взето с Протокол № 25/25.08.2021 г./

РАЗДЕЛ ВТОРИ: ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.23. (1)/изм. и доп. с Решение № 390 на Общински съвет – Раковски, взето с Протокол № 25/25.08.2021 г./ Общинските жилища, предназначени за продажба с решение на общински съвет, могат да се продават на:

1. лица, настанени по административен ред;
2. други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, определени в тази наредба.
3. /нова с Решение № 390 на Общински съвет – Раковски, взето с Протокол № 25/25.08.2021 г./ други физически или юридически лица, по реда на глава VII от Наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

(2) Цените на жилищата, предназначени за продажба се определят от лицензиран оценител.

Чл.24. Не могат да се продават:

1. общински жилища в сгради, чието основно предназначение е да задоволяват административни, стопански, културни, образователни, здравни и търговски нужди;
2. общинските жилища в сгради, които се засягат от предвиждане на ПУП и подлежат на принудително отчуждаване;
3. общински жилища в освидетелствани по реда на чл.195 и сл.от ЗУТ сгради;
4. общински жилища, които не са елемент на действащ устройствен план;
5. общински жилища, за които има изрично решение на общинския съвет;
6. общинските жилища, в които са настанени две и повече семейства, които не образуват домакинства.



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-РАКОВСКИ

п. к. 4150, гр. Раковски, област Пловдив, пл. „България“ №1, тел.: 03151 24 38, e-mail: obs@rakovski.bg

Чл.25. (1) Гражданите, настанени по административен ред в жилища-общинска собственост могат да ги закупят при наличието на следните условия:

1. (отм. - Решение № 740 на Общински съвет - Раковски, взето с Протокол № 48/30.01.2019 г.);

2. да отговарят на условията за настаняване в общинско жилище съгласно тази наредба;

3. да са наематели на общинско жилище на основание настанителна заповед не по-малко от пет години без прекъсване;

4. общинското жилище да е определено за продажба с решение на общинския съвет;

5. да са направили писмено искане за закупуване до кмета на общината.

(2) Към искането за закупуване на общинското жилище се прилагат заверено фотокопие от настанителната заповед и декларация за семейно и имотно състояние.

Чл.26. (1) Съответната дирекция проучва налице ли са условията за извършване на продажбата, извършва оценка на жилището и комплектова преписка, която докладва на Кмета на общината.

(2) Преписката съдържа:

1. искане за закупуване;

2. декларация за семейно и имотно състояние;

3. декларация за условията по чл.3;

4. служебна бележка за липса на задължения към Общината;

5. акт за общинска собственост, вписан в Службата по вписванията;

6. оценителен протокол;

7. данъчна оценка;

8. решение на комисията по общинска собственост;

9. решение на общинския съвет.

Чл.27. (1) След решението на общинския съвет за продажба на жилището кметът на общината издава заповед.



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-РАКОВСКИ

п. к. 4150, гр. Раковски, област Пловдив, пл. „България“ №1, тел.: 03151 24 38, e-mail: obs@rakovski.bg

(2) Заповедта се връчва на купувача срещу подпис и съдържа данни за купувача, имота, цената, данъци, такси, режийни разноски и срок за извършване на плащанията.

(3) След заплащане на дължимите суми в посочения в заповедта срок, кметът на общината сключва договор за продажба, който се вписва в Службата за вписванията, като разходите са за сметка на приобретателя.

(4) Когато плащането не се извърши в определения срок, заповедта се отменя и преписката се прекратява.

Чл. 27а/нов с Решение № 390 на Общински съвет – Раковски, взето с Протокол № 25/25.08.2021 г./ (1) Продажбата на жилищата на лица по чл. 23, ал.1, т.3 се извършва след решение на общински съвет от Кмета на общината и след провеждане на търг по реда на глава VII от Наредбата по чл. 8, ал.2 от ЗОС.

(2) Видът на търга се определя с Решение на общински съвет.

(3) Разпореждането с жилища- общинска собственост, се извършва по пазарни цени, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС, но не по- ниски от данъчните им оценки. Началните цени при провеждане на търг по реда на глава VII от Наредбата по чл. 8, ал.2 от ЗОС не могат да бъдат по- ниски от определените от общинския съвет.

(4) Въз основа на резултатите от търга Кметът на Общината издава заповед и сключва договор.

РАЗДЕЛ ТРЕТИ: ЗАМЯНА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.28. (1) Замяна на общински жилища с жилищни и нежилищни имоти – собственост на държавата, на физически или юридически лица, се извършва с решение на общинския съвет, съгл.чл.40/1/ и /2/ от ЗОС

(2) Замяната на общински жилища с нежилищни имоти се допуска само ако има свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по тази наредба.

(3) Замяна се извършва по цени, определени от лицензиран оценител и само ако е в интерес на общината.



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-РАКОВСКИ

п. к. 4150, гр. Раковски, област Пловдив, пл. „България“ №1, тел.: 03151 24 38, e-mail: obs@rakovski.bg

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. “Семейство” по смисъла на тази наредба са съпрузите и ненавършилите пълнолетие деца.

§ 2. “Млади семейства” по смисъла на тази наредба са семействата, в които съпрузите не са навършили 35 години към датата на решението на комисията по чл.6.

§ 3. “Самотни родители” по смисъла на тази наредба са родители, които поради вдовство, развод или несклучване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

§ 4. “Жилищна площ” по смисъла на тази наредба е сборът от площите на помещенията в жилището с основно предназначение –дневни, спални, детски стаи и столови (без кухни-столови), измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи - стени и колони.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 5. Започнатите производства се довършват по предвидения в тази наредба ред.

§ 6. Издадените заповеди за настаняване и сключените въз основа на тях договори до влизане в сила на тази наредба се привеждат в съответствие с нея в срок от шест месеца.

§ 7. Настоящата наредба влиза в сила с Решение № 277, взето с Протокол № 18/27.07.05 г. на редовно заседание на Об С-Раковски.

§ 8. Настоящата наредба е изменена с Решение № 428, взето с Протокол № 31/29.01.2010 г. и влиза в сила 3 /три/ дни след публикуването и в официалната интернет страница на Община Раковски.

§ 9. Наредбата е изменена и допълнена с Решение № 66, взето с Протокол № 5/29.02.2016 г. - Наредба за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на жилища – общинска собственост, влиза в сила три дни след публикуването ѝ на официалната интернет страница на Община Раковски - www.rakovski.bg.

§ 10. (нов - Решение № 740 на Общински съвет - Раковски, взето с Протокол № 48/30.01.2019 г.) Наредбата за изменение и допълнение на Наредбата за



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-РАКОВСКИ

п. к. 4150, гр. Раковски, област Пловдив, пл. „България“ №1, тел.: 03151 24 38, e-mail: obs@rakovski.bg

условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на жилища – общинска собственост е приета на заседание на Общински съвет – Раковски с Решение № 740, взето с Протокол № 48/30.01.2019 г. и влиза в сила от три дни след публикуването ѝ на официалната интернет страница на Община Раковски – www.rakovski.bg.

§ 11. Наредбата за изменение и допълнение на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на жилища – общинска собственост е приета на заседание на Общински съвет – Раковски с Решение № 390, взето с Протокол № 25/25.08.2021 г. и влиза в сила от три дни след публикуването ѝ на официалната интернет страница на Община Раковски – www.rakovski.bg.