



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ БОЙЧИНОВЦИ

НАРЕДБА

**за реда за управление и разпореждане
с общински жилища**

*Приета с Решение № 99 от Протокол № 17 от 31.03.2005 година
на Общинския съвет
(изм. Решение № 191 от 22.04.2019г. по Адм. Дело № 107/2019г, в сила от 09.05.2019г)
(приети допълнения с Решение № 413 от 26.06.2023г)*

м. март 2005 година

Г л а в а п ъ р в а

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1. С тази наредба се уреждат условията и реда за управление и разпореждане с общински жилища, както и конкретните правомощия на Кмета на общината и кметовете на кметства в съответствие със Закона за общинската собственост (ЗОС), действащите закони и подзаконовни нормативни актове.

Чл.2.(1) С тази Наредба се определят редът и условията за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища, настаняване във ведомствените жилища на общината, настаняване в резервни жилища.

Чл.3.(1) По своето предназначение общинските жилища са:

1. за настаняване под наем на граждани с установени по реда на тази наредба 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 могат да се променят съобразно потребностите на общината.

Г л а в а в т о р а

УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД

РАЗДЕЛ I

ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ

1. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.4. (1) Кметът на Общината организира управлението на следните видове общински жилища:

1. Жилища за отдаване под наем;
2. Жилища за продажба;
3. Жилища от ведомствен жилищен фонд
4. Резервни жилища;

(2) Кметовете на отделните селища и кметските наместници организират стопанисването на имотите по ал.1, находящи се на територията на отделните селища.

(3) Наемните цени на общинските жилища се определят с решение на общинския съвет по предложение на Кмета на Общината.

2. СПЕЦИАЛНИ РАЗПОРЕДБИ

А. КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА НАСТАНЯВАНЕ В ОБЩИНСКО ЖИЛИЩЕ

Чл. 5. (1) *(отм. текст Решение № 191 от 22.04.2019г. по Адм. Дело № 107/2019г, в сила от 09.05.2019г)* **в частта „български“.** Право да кандидатстват за настаняване в жилища под наем по чл. 42, ал. 1, т. 1 от ЗОС 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 парцел, вилен или нежилищен имот в района на населеното място; в населени места от 0, I, II функционален тип, имоти 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 2 на други лица до 10 години преди кандидатстване за настаняване в общинско жилище с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел;
4. Една четвърт от общия годишен доход на гражданите и техните семейства не може да покрие разхода за пазарната наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите му, съгласно нормите за жилищно задоволяване, определени с чл. 16 от настоящата Наредба;
5. Имат настоящ и постоянен адрес в община Бойчиновци повече от 5 години с изключение на случаите по чл. 6, ал. 1, т. 1;
6. Не са се самонастанявали в общински жилища 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, освен ако са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището.
7. Не притежават земеделски земи над 20 дка и гори над 10 дка.
(2) Обстоятелствата по чл. 5, ал. 1, т. 1 – 4 и 7 се установяват с декларация на гражданите, а по т. 5 и 6 - от комисията по чл. 8.

Б. КАРТОТЕКИРАНЕ

Чл. 6.(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. Граждани, които следва да освободят заеманите от тях жилища и помещения, собствеността върху които се възстановява по Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти и по други закони за възстановяване на собствеността.
 2. Незаемащи жилищна площ или ползващи не по-малко от година за жилища непреустроени нежилищни помещения, като бараки, изби, мази, тавански помещения и др. второстепенни постройки;
 3. Живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетествани по установения за това ред;
 4. Лица, които като малолетни и/или непълнолетни обитават общински жилища заедно с родителите си;
 5. Семейства на свободен наем и млади семейства;
 6. Заемащи недостатъчна застроена площ по нормите на чл. 16 от настоящата Наредба;
- (2) При подреждане на лицата и семействата в една и съща група се дава предимство на:
1. Граждани и семейства, в които един от съпрузите или двамата от членовете са с призната от 70-100% нетрудоспособност по съответния ред. Към момента на подаването на документите остатъка от срока на нетрудоспособност да е не по малък от 6 месеца, установени по съответния ред.
 2. Семейства с две и повече деца;
 3. Самотни родители на непълнолетни деца;
 4. Млади семейства

5. Граждани, признати за социално слаби по съответния ред за срок не по-малко от 2 години преди подаването на молбата за картотекиране.

Чл. 7.(1) В общината 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 и декларация по образец, утвърден от кмета на общината, в които се посочват:

1. Трите имена, броя, възрастта и продължителността на адресната регистрация(настоящ и постоянен) 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. 5, ал. 1, т. 3;
4. Общ годишен доход на членовете на семейството за предходната година, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност;
5. Данни за предишни вписвания в картотеките.

(3) За картотекиране по чл.5 от Наредбата желаещите следва да представят и следните документи:

2. служебна бележка от работодателя за доходите за последната година;
3. документ от Бюрото по труда, че е регистриран като безработен;
4. документ от РУСО за получаване на пенсия или друг документ, удостоверяващ размер на доходите на кандидатите;
5. удостоверение от Дирекция “Социално подпомагане”, че лицето е социално слабо и получава помощи по Закона за социалното подпомагане, както и други документи, доказващи социално затрудненото положение;
6. документ от ТЕЛК за процент на инвалидност, заверен към датата на подаване;
7. удостоверение от ТДД-ДП по постоянен, настоящ адрес и по месторождение за притежаване на недвижими имоти.
8. Удостоверение от Агенция по вписванията за това, че не е притежавал или прехвърлял недвижимо имущество за последните 10 години, преди кандидатстването за настаняване в общинско жилище.
9. Нотариално заверен и вписан действащ договор за наем за не по-малко от 2 години в случаите по чл.6, ал.1, т.2 от наредбата.
10. Документ от ЕСГРАОН за постоянен/настоящ адрес;

Чл. 8. (1) Кметът на общината назначава комисия за картотекиране на нуждаещите се граждани, в която се включват служители от общинската администрация, технически специалисти, юристи, лекари, служители на Дирекция” СП” и др. и одобрява правила за тяхната работа.

(2) Комисията по ал. 1 разглежда в едномесечен срок подадените молби и декларации, взема решение за включване или невключване на гражданите в картотеките и определя степента на жилищната нужда на отделните семейства (лицата) по групи и подгрупи съгласно чл. 6.

(3) Решението на комисията се съобщава и се обжалва по реда на Закона за административното производство в 7-дневен срок.

Чл. 9. Гражданинът остава картотекиран като нуждаещ се от жилище и когато:

1. Е повикан на срочна военна служба;
2. Учи в друго населено място или извън страната;
3. Работи в друго населено място или извън страната, но не повече от една година.

Чл. 10. (1) Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни при промяна на данните по чл. 7, ал. 2, т. 1 и 2 и на условията по чл. 5 да уведомят в едномесечен срок писмено общината чрез попълване на нова декларация и представяне на документи, удостоверяващи промяната.

(2) Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, 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. 11. (1) Изваждат се от картотеката:

1. придобилите имоти по чл. 5, ал. 1, т. 1 и 2;
2. включените в строителството по чл. 10, ал. 2;
3. нарушилите разпоредбите на чл. 7, ал. 2, т. 4, 5, 6, чл. 10, ал. 1;
4. при настаняване в общинско жилище;

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

(3) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл. 8. Решението се съобщава и се обжалва по реда на Закона за административното производство пред ОС гр. Монтана.

Чл. 12. Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общинските картотеки до 5 години след изваждането им от картотеката.

Чл. 13. Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се актуализира при промяна на обстоятелствата по чл. 5, 7 и 10 и служебно от комисията по чл. 8 с протокол.

В. НАСТАНЯВАНЕ

Чл. 14. (1) Молбите за настаняване се разглеждат от Комисията по чл. 8, която дава мотивирано становище. Въз основа на него Кмета на Общината издава заповед за настаняване или отказва издаването на такава.

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

Чл. 15. (1) Гражданите, настанени под наем в жилища по чл. 42, ал. 1, т. 1 от ЗОС, представят ежегодно до 31 декември декларации и документи за обстоятелствата по чл. 5, ал. 1, чл. 7, ал. 2 от тази наредба.

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

1. На едночленно семейство – до 25 кв. м.
2. На двучленно семейство – до 50 кв. м;
2. На тричленно семейство – до 75 кв. м;
3. Семейство с четири и повече членове – над 75 кв. м;

(2) По преценка на Комисията по жилищно настаняване семейството може да бъде настанено в по-малко или по-голямо жилище.

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

(4) За задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна застроена площ (стая) до 15 кв. м:

1. 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;

2. На семейство, с което са живели непрекъснато в едно домакинство в продължение на 2 и повече години и продължават да живеят пълнолетни низходящи, несклучили брак и възходящи, които не притежават жилищен или вилен имот в страната и не са кандидатствали за общинско жилище. Лицата по тази алинея имат право да ползват жилището само с титуляра на заповедта;

3. На млади семейства.

(5) Когато жилището надвишава нормите за жилищно задоволяване по предходните алинеи, за застроената площ над тези норми се заплаща по-висока наемна цена в размер, определен от общинския съвет.

Чл.17. (1) В едно жилище се настанява само едно семейство.

(2) В заповедта следва да се записват правоимащите по закон и ползвателите по чл.16, ал.5 от наредбата;

(3) По изключение могат да бъдат настанявани и две семейства, ако са в родствена връзка (възходящи, низходящи, братя, сестри и племенници) или с учредено по съответния ред попечителство при изрично заявено от тяхна страна писмено съгласие с нотариална заверка на подписите.

(4) Навършилите пълнолетие низходящи, несклучили брак, които продължават да живеят с родителите си - настанени по административен ред, представляват едно домакинство и могат да се ползват от привилегиите на чл. 16, ал.4, т. 2 от Наредбата. Навършването на пълнолетие на низходящите представлява промяна в обстоятелствата по чл.16, ал.2 от Наредбата.

Чл.18.(1)В заповедта за настаняване в общинско жилище се посочва видът и местонахождението на обекта, трите имена и ЕГН на настаненото лице, броят на членовете на семейството/домакинството/, срока за настаняване.

(2)Заповедта за настаняване има действие за всички членове на семейството на настанения до навършването на пълнолетие на децата.

(3)Допуска се жилището да се обитава временно и от членове на домакинството на настанените, които отговарят за спазването от тях на разпоредбите на ЗОС, настоящата наредба и сключения наемен договор.

(4)Заповедта се връчва от специалистите "ОС" срещу подпис на настаненото лице, други лица от семейството или домакинството му. В случай на отказ същия се удостоверява с протокол, подписан от трима свидетели. Отказът за получаване на заповедта води до загуба на създадените с нея права.

(6) В случай че лицето, откаже да подпише договор за наем, както и ако в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта не бъде заето жилището, титулярът и семейството му загубват правата, създадени с Акта за настаняване.

(7) Лицата по ал.5 и 6 губят право да бъдат настанявани в общинско жилище за пет години напред.

Чл.19.Преди сключването на договор за наем гражданите подават нова декларация за обстоятелствата по чл.5 и 7 от Наредбата, ако от предишната подадена не са изтекли повече от три месеца. Настъпилите промени се вземат предвид при настаняването.

Чл. 20. (1) В едномесечен срок от изменение на данните и условията по чл.5 и 7 от наредбата, водещи до промяна на жилищната нужда, определена с нормите по чл.16, а в

случаите на смърт в 3/три/ месечен срок наемателите уведомяват в Общината. На наемателите се предоставя друго общинско жилище в съответствие с нуждите им и съобразно наличния жилищен фонд.

(2) Ако наемателите не направят искане в посочените в ал. 1 срокове, органът по настаняването може да издаде настанителна заповед за преместване служебно. Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта губи своето действие, а наемното правоотношение за наеманото 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 имота, наемателите се преместват в други общинско жилище служебно, ако отговарят на всички условия за настаняване и са поддържали в добро състояние имота;

Чл. 21. Наемателите на общински жилища, предназначени за отдаване под наем, могат да се заменят доброволно при условие, че всички лица по заповедта отговарят на изискванията по чл.16 от наредбата. Замяната се извършва със заповед на Кмета на Общината въз основа на подадена писмена молба от наемателите с нотариална заверка на подписите.

Чл. 22. Не се допуска предварително изпълнение на заповед за замяна. В случай, че замяната не бъде извършена в едномесечен срок от връчване на заповедта, последната губи своето действие.

Чл.23.Преместването на наематели от едно общинско жилище в друго свободно общинско жилище се допуска по тяхна молба със съгласието на Кмета на Общината при наличието на условията на чл.5 и 7 от тази наредба.

Чл.24(1).Запазват се наемните правоотношения с лицата, които:

1. Заемат изборна длъжност в органите на държавна власт или в органите на местното самоуправление на територията на Общината;
2. С решение на Министерския съвет или на друг държавен или общински орган са временно за срок не повече от една година на работа в друго населено място в страната или вън от нея;
3. Са повикани на срочна военна служба;
4. Са осъдени да изтърпят наказание “лишаване от свобода” до три месеца.

5. Двамата съпрузи (титуляр и съпруг/съпруга) по заповедта са в чужбина и нямат малолетни и/или непълнолетни деца за не повече от 6/шест/ месеца;

6. Титулярът и съпруг/съпруга/ са в чужбина, а жилището се обитава от малолетни и/или непълнолетни деца- за не повече от 2/две/ години;

(2) Обстоятелствата по ал.1, т.5 и 6 се установяват чрез удостоверение, издадено от компетентните органи и проверка от служители на общинска администрация.

Чл.25.Наематели на общински жилища, които се засягат от премахване на освидетелствани имоти, или такива, които се засягат от ново строителство, надстрояване, пристрояване, основен ремонт, реконструкция и други мероприятия на общината се преместват в други общински жилища съгласно нормите на чл.16.

Чл. 26. (1) Договорите за наем на жилищата от фонд” под наем” и фонд” продажби” се сключват за срок от 5/пет/години

(2) При прекратяване на наемното правоотношение на основание чл.33, ал. 1, т. 2 към заповедта се прилага настанителна заповед за друго общинско жилище.

РАЗДЕЛ II РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл. 27.(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 стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване;

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

(2) Обстоятелствата по предходната алинея се установяват от комисията по чл. 8, която прави писмено мотивирано предложение до Кмета на Общината след изрично представяне на съответните документи, удостоверяващи обстоятелствата по ал. 1 и члените или членовете на семейството им не притежават годни за обитаване жилище, вила или идеални части от имоти, годни за постоянно обитаване на територията на Община Бойчиновци.

(3) В хипотезата на ал. 1, т. 1 комисията се свиква в срок от 24 часа и извършва оглед на място и изготвя предложение до нуждаещите се за конкретно жилище.

Чл. 28. (1) *отменена* (Решение № 191 от 22.04.2019г. по Адм. Дело № 107/2019г, в сила от 09.05.2019г)

(2) Настанителната заповед се издава от Кмета на Общината въз основа на прието от Общинския съвет решение.

Чл. 29(1) Резервният общински фонд задължително разполага по всяко време с минимум две незаети, самостоятелни жилища за критични нужди.

(2) Установения с ал. 1 баланс може да бъде нарушен само при тежки масови природни стихийни бедствия или аварии за срок не по - дълъг от два месеца.

(3) При форсмажорни обстоятелства (война, земетресение, наводнение, пожар) при настаняването в резервни жилища могат да не се спазват нормите за жилищна заетост, установени с тази Наредба.

РАЗДЕЛ III

А. ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл. 30. (1) Ведомственият жилищен фонд се създава с решение на Общински съвет по предложение на Кмета на Общината.

(2) Ведомствените жилищни имоти са предназначени за осигуряване жилище временно, до прекратяване трудовото или служебно правоотношение на щатни служители в общинската администрация, когато те и членовете на семейството им нямат друг жилищен, вилен имот или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, на територията на община Бойчиновци;

(3) Във ведомствените жилища могат да бъдат настанявани и други специалисти от учреждения или организации на бюджетна издръжка от държавния бюджет, когато те и членовете на семейството им нямат друг жилищен, вилен имот или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване на територията на община Бойчиновци. Срокът за настаняване е до прекратяване на служебните/трудова правоотношения.

(4) Наемателят на ведомствено жилище е задължен до 31 март на текущата година да представи в служба "Общинска собственост" служебна бележка за продължаване на трудовото/служебно/ правоотношение.

(5) Наемателят на ведомственото жилище е длъжен да уведоми служба "Общинска собственост" при промяна на трудовото/служебно/правоотношение в едномесечен срок от настъпване на промяната.

Чл.31(1) Въз основа на настанителната заповед се подписва договор с Кмета Община Бойчиновци. В договора, по утвърден от Кмета на Общината образец, се определят: правата и задълженията на наемателя и наемодателя; наемната цена; срокът; отговорността при неизпълнение; поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

(2) Наемните правоотношения се прекратяват по реда на чл.46,ал.2 от ЗОС със заповед на кмета на общината и принудително се освобождават по реда на чл.65 от ЗОС.

Чл.32. Базисната наемна цена за жилищата по чл. 14, чл.27 и чл.30 от наредбата се определя с решение на Общинския съвет и се допълва съгласно разпоредбите на ППЗДС за 1 кв. м застроена 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.

Б. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА СВОБОДНИ ЖИЛИЩА ПО ПАЗАРНИ ЦЕНИ

(Нов, приет с Решение № 413 от Пр. № 64/26.06.2023 г. на ОбС Бойчиновци)

Чл. 33. *(Изм. с Решение № 413 от Пр. № 64/26.06.2023 г. на ОбС Бойчиновци)* Когато на територията на общината няма граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и чл. 45 от ЗОС, свободните жилища за отдаване под наем могат да се отдават под наем за срок до три години по пазарни цени чрез провеждане на търг или конкурс.

Чл. 33а. (1) Търгът се открива със заповед на кмета на общината, която съдържа:

1. описание на имота;
2. вида на търга - с тайно или явно наддаване;
3. начална наемна цена;
4. начина на плащане и евентуални обезпечения;
5. датата, мястото и часа на провеждане на търга;
6. специални изисквания към участниците, когато това се налага от вида на обекта;
7. размера на депозита;
8. размера на наддавателната стъпка при търг с явно наддаване
9. други тържни условия.

(2) Със заповедта по ал. 1 се утвърждават и условията за оглед на обекта, крайният срок за приемане на заявленията за участие и цената на тържната документация.

(3) Началната тържна наемна цена се определя въз основа на оценително заключение от лицензиран оценител за недвижими вещи.

(4) Определеният депозит не може да бъде по-малък от 10 на сто върху първоначално определената цена.

(5) Комисията по провеждането на търга се назначава със заповед на Кмета на общината и се състои от 3 до 5 члена, като задължително в нейния състав се включват юрист и икономист. В заповедта за назначаване на комисията се определят и двама резервни члена, както и възнаграждението на членовете на комисията.

Чл. 33б.(1) Комисия, назначена със заповед на кмета подготвя тържната документация и проекто-договора за отдаване под наем.

(2) Тържната документация и проекто-договора се утвърждават от кмета на общината.

Чл. 33в. (1) Условията на търга по отношение на обекта, началната наемна цена, специалните изисквания към участниците и срока за подаване на заявленията за участие

се обнародват чрез обява поне в един местен ежедневник, публикуват се в интернет-страницата на общината и се разгласяват по друг подходящ начин най-малко 15 дни преди крайния срок за подаване заявленията за участие.

(2) Обявата съдържа:

1. наименование и описание на предмета на търга.
2. вид на търга.
3. начална тръжна наемна цена.
4. размер на депозита, място и краен срок за внасяне.
5. размер и начин на плащане на таксата за получаване на тръжната документация и мястото, където може да се получи.
6. мястото, деня и часа на провеждане на търга.
7. време за оглед на обекта.
8. срок и място за подаване на необходимите документи за участие в търга.
9. мястото, деня и часа на провеждане на повторен търг, както и срока за подаване на необходимите документи за участие.

(3) Извлечение от заповедта на Кмета на общината по чл. 33а, ал.1 се обявява на видно място в сградата на общинската администрация и кметствата в 3-дневен срок от нейното издаване.

Чл. 33г. (1) Търгът може да се проведе само в случай, че са се явили най-малко:

1. трима от членовете на комисията по чл. 33а, ал. 5;
2. двама кандидати или са подадени 2 заявления за участие

(2) Когато на търга се яви само един кандидат от подалите заявление за участие, търгът се отлага с 1 /един/ час и ако след този срок не се яви друг, кандидатът се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна наемна цена, при търг с тайно наддаване, а при търг с явно наддаване – цената плюс определената наддавателна стъпка.

(3) Когато на търга се яви само един кандидат с едно подадено заявление или не се яви кандидат, той се обявява от тръжната комисия за непроведен, съставя се протокол с който се освобождава депозита на кандидата и се провежда повторен търг съгласно публикуваната обява.

(4) Когато на търга, провеждан повторно в случая по ал. 3, се яви само един кандидат, той се обявява за спечелил по предложената от него цена, която не може да бъде по-ниска от началната тръжна наемна цена при търг с тайно наддаване, а при търг с явно наддаване – цената плюс определената наддавателна стъпка.

(5) В случай, че отсъстват повече от един член на комисията или правоспособният юрист, търгът се отлага за същия час и място за следващия ден.

(6) В случаите, когато се отлага започнат вече търг, поради невъзможност за продължаването му, обявените до този момент за спечелили участници за отделни обекти от имуществото - предмет на търга, запазват правата си.

(7) Когато и на повторния търг не се явят кандидати, кметът на общината може да намали първоначалната тръжна цена не повече от 30%, като се извършват съответните корекции в тръжната документация и се обяви трети търг.

(8) При отдаване под наем на жилища, за които на три последователни търга не са се явили кандидати, при наличие на потенциален наемател, сделка може да бъде осъществена без търг не по-късно от 6 месеца от провеждането на последния търг от кмета на общината по цена не по-ниска от последната начална тръжна цена.

Чл. 33г. (1) Участниците в търга представят следните задължителни документи за участие:

1. Документ за закупени тръжни книжа;
2. Документ за внесен депозит;
3. Документ за самоличност;
4. Документ, удостоверяващ представителната власт или пълномощното на представителя (ако се кандидатства чрез пълномощник);
5. Заявление за участие в търга;
6. Декларация за запознаване и съгласие с тръжните условия;
7. Както и всички останали документи, съгласно тръжната документация.

Чл. 33д. В деня и часа, определени за провеждане на търга, председателят на комисията:

1. Проверява присъствието на членовете на комисията;
2. Обявява откриването на търга и неговия предмет;
3. Проверява документите на участниците и ги представя, констатира дали са изпълнени условията за провеждане на търга.

4. Обявява допуснатите до участие кандидати и тези които се декласират, като посочва конкретното основание за това.

5. Комисията декласира участник ако установи:

- непълнота на представените документи и неспазване на изискванията, посочени в тръжните условия;
- че участникът е лице, неизправно по правоотношение с общината.

Чл. 33е. (1) При търг с явно наддаване, председателят на комисията обявява първоначалната цена, от която да започне наддаването, и определя стъпката на наддаване. Тя не може да бъде по-малка от 1 на сто и по-голяма от 10 на сто от началната цена.

(2) Преди да започне наддаването председателя на тръжната комисия поканва последователно по реда на подаване на заявленията, всички допуснати участници в търга за потвърдят устно началната тръжна цена.

(3) В случай, че някои от допуснатите участници откаже да потвърди началната тръжна цена, той не се допуска до по-нататъшно участие в търга, а внесенят от тях депозит за търга се задържа.

(4) Наддаването започва с обявяване от председателя на тръжната комисия на началната тръжна цена и стъпката на наддаване и се извършва чрез обявяване от участниците на последователни суми, всяка от които е по-висока от предходната с една стъпка на наддаване, разграничени от председателя на тръжната комисия със звуков сигнал. Последователността, в която участниците обявяват предложенията си, се определя от реда на подаване на предложенията за участие в търга.

(5) В случай че участниците в търга потвърдят началната тръжна цена, но никой от тях не обяви следващата по размер цена, по-висока от началната с една стъпка, търгът се закрива и внесените от тях депозити за участие в търга се задържат.

(6) В случай че участник в търга откаже да обяви цена, която е по-висока от предходната с една стъпка на наддаване, председателят поканва следващия поред участник да обяви същата цена.

(7) Участникът, пропуснал дадена цена, продължава участието си, освен ако изрично обяви, че се отказва от по-нататъшно участие в наддаването, което се отбелязва в протокола от търга.

(8) В случай че никой от участниците в търга не обяви цена, която е по-висока с една стъпка на наддаване от последната достигната цена, председателят обявява три пъти

нейния размер, като преди третото обявяване прави предупреждение, че е последна, и ако няма друго предложение, обявява приключването на наддаването със звуков сигнал.

(9) След приключване на наддаването председателят на тръжната комисия обявява участника, предложил най-високата цена, и закрива търга.

Чл. 33ж. (1) Търг с тайно наддаване се провежда чрез предварително подаване на писмени предложения от всеки участник в запечатан плик.

(2) В деня на провеждането на търга, комисията разпечатва подадените пликове и се запознава с редовността на подадените документи.

(3) Действията на комисията по провеждане на търга са публични и на тях могат да присъстват представители на средствата за масово осведомяване и на юридически лица с нестопанска цел.

(4) Длъжностното лице, определено да приема и съхранява подадените тръжни документи отбелязва върху всеки плик входящият номер на офертата на кандидата, името му и часа на подаване на документите.

(5) В предложението, поставено в плика, кандидата вписва наименованието на обекта на търга, предлаганата цена (цифром и словом), името на участника или името на упълномощеното лице. В плика се прилага и оригинално или нотариално заверено копие на документа, удостоверяващ представителната власт или пълномощното на представителя, както и всички останали изисквани документи, съгласно тръжната документация.

(6) Всяко предложение, предоставено в незапечатан плик или което не съдържа данните по ал.5, се обявява за нередовно и участника се декласира.

(7) Председателят на комисията при отварянето на всеки плик проверява дали са спазени условията за участие в търга, обявява редовността на предложението, съответно декласиране на участника и оповестява предложената цена.

(8) Предложенията се утвърждават писмено от членовете на комисията по търга и се подреждат според размера на посочените суми.

(9) Редовно подадените оферти се класират според размера на предложената цена за обекта.

(10) Търгът се смята за спечелен от участника, предложил най-високата цена, след което търгът се закрива.

(11) В случай, че двама или повече кандидати са предложили еднаква най-висока цена, председателя уведомява участниците и организира търгът между тях с явно наддаване, като наддаването започва от предложената цена. Търгът се провежда в тридневен срок от провеждането на търга с тайно наддаване.

(12) Обстоятелствата по ал. 11 се констатираат с протокол на комисията, който се подписва от всичките ѝ членове.

Чл. 33з. (1) След закриване на търга, председателят на комисията освобождава депозитите на участниците, като задържа депозитите на първите двама с най-висока цена.

(2) В случай, че в седемдневен срок след закриването на търга първият подпише договор за наем, депозитът на втория се освобождава.

(3) При отказ на спечелилия търга да подпише договор за наем в срока по предходната алинея, комисията предлага сключване на договор с втория по достигнатата от него цена, като вторият следва да подпише договора в седемдневен срок от предложението до него.

(4) В случай на отказ на първите двама достигнали най-висока цена или неключили договор за наем в срок, се провежда нов търг.

(5) Внесеният депозит не подлежи на връщане, когато:

- кандидатът не се яви за участие в търга, включително и на повторен търг, когато е единствен участник;

- обявеният за наемател в заповедта на кмета не внесе в посочения срок дължимите суми, такси и данъци;

- допуснатият участник откаже да потвърди началната тръжна цена;

- когато участниците в търга потвърдят началната тръжна цена, но никой от тях не обяви следващата по размер цена, по-висока от началната с една стъпка - участниците в търга, след изрична покана от председателя не извяват желание да купят обекта предмет на търга, включително и на началната тръжна цена.

(6) Комисията изготвя протокол в два екземпляра – по един за спечелилия търга и един за наемодателя. Протоколът се подписва от всички членове на комисията и от спечелилия търга.

(7) Комисията предлага и кмета издава заповед на спечелилия търга. Заповедта на кмета на общината се издава в 7-дневен срок от датата на провеждането на търга и се обявява в сградата на общинската администрация на място достъпно за всички заинтересовани лица. За издадената заповед се съобщава на всички заинтересовани лица по реда на чл.61 АПК.

Чл. 33и. (1) Конкурс се организира в случаите, когато освен размера на цената, се поставят специфични изисквания към предмета на сделката и сключването и изпълнението ѝ са подчинени на определени условия.

(2) Общинският съвет при приемане на решение за провеждане на конкурс поставя условията, при които следва да се проведе конкурса.

(3) Кметът на общината утвърждава конкурсните книжа с приетите от Общинския съвет приоритетни условия на конкурса.

(4) Конкурсът се открива със заповед на кмета на общината. Със заповедта се утвърждават условията за оглед на обекта, съставът на комисията по провеждането на конкурса и крайният срок за приемане на предложенията за участие, както и деня когато ще се проведе конкурса.

(5) Комисията по провеждането на конкурса се състои от 3 до 5 члена, като задължително в нейния състав се включват юрист и икономист. В заповедта за назначаване на комисията се определят и двама резервни члена, както и възнаграждението на членовете на комисията.

(6) Условията на конкурса и срока за подаване на предложенията се обнародват поне в един местен ежедневник, публикуват се в интернет-страницата на общината и се разгласяват по друг подходящ начин най-малко 30 дни преди крайния срок за подаване заявленията за участие.

(7) Извлечение от заповедта на кмета на общината по чл.33и, ал.4 от наредбата, с изключение на състава на комисията, се обявява на видно място в сградата на общинската администрация в 3-дневен срок от нейното издаване.

(8) Предложението на участниците в конкурса съдържа:

1. наименование на обекта на конкурса;

2. становище и разработки по отделните условия на конкурса;

3. насрещни предложения на участника, благоприятни за общината;

4. цена и условия за плащане.

(9) Когато в срока постъпи предложение само от един кандидат, срокът за подаване на предложения за участие в конкурса може да се удължи до 30 дни с заповед на кмета на общината. След изтичане на срока за приемане на предложения, конкурсната комисия ги

разглежда и изготвя доклад до кмета на общината в 7 /седем/ дневен срок от деня на разглеждане на предложенията, в който оценява и класира представените предложения.

(10) Комисията класира на първо място участникът, чието предложение най-пълно удовлетворява конкурсните условия или е направил насрещни предложения, по-благоприятни от първоначалните условия.

(11) Действията на комисията по провеждане на конкурса са публични и на тях могат да присъстват представители на средствата за масово осведомяване и на юридически лица с нестопанска цел.

(12) Комисията не класира участник ако установи:

1. непълнота на представените документи и неспазване на изискванията, посочени в условията на конкурса;

2. че участникът е лице, неизправно по правоотношение с общината или системно нарушава актове на общинският съвет.

(13) Въз основа на доклада по чл. 33и, ал.9 кметът на общината, в 7 – дневен срок от датата на одобряване на доклада на конкурсната комисия, издава заповед, с която обявява спечелилия конкурс, цената и условията на плащането. Заповедта на кмета се обявява в сградата на общинската администрация на място достъпно за всички заинтересовани лица. За издадената заповед се съобщава на всички заинтересовани лица по реда на чл.61 АПК. След като заповедта влезе в сила, тя се връчва на лицето по реда на АПК.

(14) Договорът по предмета на конкурса се сключва от кмета на общината и спечелилия участник в 7-дневен срок, след влизане в сила заповедта на кмета по предходната алинея. При отказ на спечелилия участник да подпише договор в определения срок, същият губи правото за сключване на сделка по предмета на конкурса, както и внесения депозит, като в такъв случай за спечелил се определя участникът, класиран на второ място в доклада на комисията. Ако вторият класиран участник не подпише договор в определения срок, губи депозита и се насрочва нов конкурс.

Чл. 33й. (1) Договорите за наем на свободни общински жилища по пазарни цени се сключва от Кмета на общината, като в него се посочва жилището, срок за наемане, наемател, размер и начин на плащане на наемната цена, условия за прекратяване на договора, както и други условия договорени от страните. Договорът влиза в сила от деня на сключването му.

(2) При отдаване под наем за срок по-дълъг от една година, договорът се вписват в Службата по вписвания - Монтана.

В. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ПРАВООТНОШЕНИЕ

Чл. 34. (1) Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. **отменена** (Решение № 191 от 22.04.2019г. по Адм. Дело № 107/2019г, в сила от 09.05.2019г)
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. Прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица, освен ако лицето продължава работа в друго учреждение или организация на бюджетна издръжка;
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. Наемател, привел в непригодност или влошено състояние общинско жилище, констатирано с протокол.

10. Неизползване на жилището повече от 6 месеца освен в случаите по чл.24 т.5 и 6 от наредбата;

(2) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. 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) Заповедта по ал. 2 може да се обжалва пред Окръжен съд Монтана по реда на Закона за административното производство. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът не разпорежи друго.

(4) 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.

Г л а в а т р е т а

РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

РАЗДЕЛ I

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 35. (1) Общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават след решение на общинския съвет на наематели, които отговарят на следните условия:

1. отговарят на условията по чл.5, 6, 7 от тази наредба;
2. да са наематели на общинско жилище не по-малко от две години;

(2) Оценката на жилищата, предназначени за продажба, се възлага на лицензиран оценител и се утвърждава с решение на Общинския съвет.

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

(4) Условията и редът за продажба на общински жилища се определят в този раздел.

Чл. 36. Ведомствените жилища на общината могат да се продават само на служители, които имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация и звената към нея.

Чл. 37. Общинският съвет определя:

1. Жилищата, които могат да се продават на наемателите, настанени в тях по административен ред ;
2. Жилищата, включени във ведомствения жилищен фонд на общината за продажба на настанените в тях наематели, съгласно чл.36;
3. Жилищата, свободни от наематели, за продажба на търг или конкурс по реда на глава V от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Чл. 38. (1) Не могат да се продават:

1. Резервните общински жилища ;
2. Жилища, за които има изрично решение на Общинския съвет;
3. Ведомствени жилища с изключение на случаите по чл.36 от тази наредба

РАЗДЕЛ II

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 39.(1) Наемател на жилище от фонд "продажба" може да го закупи, ако са налице следните условия:

1. **отменена** (Решение № 191 от 22.04.2019г. по Адм. Дело № 107/2019г, в сила от 09.05.2019г)
2. Да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно чл.5 на тази наредба;
3. Да няма открита процедура за прекратяване на наемното отношение;
4. Да е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед не по малко от две години без прекъсване;
5. Общинското жилище да е определено за продажба с Решение на Общинския съвет;
6. Да е направил писмено искане за закупуване до Кмета на Общината;

(2) Към искането се прилагат настанителна заповед и декларация за семейно и имотно състояние, служебна бележка за платени наеми и консумативи, Удостоверение от ТДД-ДП по постоянен, настоящ адрес и месторождение за декларираните недвижими имоти, квитанция за платен депозит в размер, определен от Общинския съвет., внесени по сметка на Община Бойчиновци или на каса.

Чл.40. Наемател на жилище от фонд "ведомствен" може да го закупи, ако са налице следните условия:

1. Да е направил писмено искане за закупуване до Кмета на Общината;
2. **отменена** (Решение № 191 от 22.04.2019г. по Адм. Дело № 107/2019г, в сила от 09.05.2019г)
3. Да не притежава собственост и/или съсобственост в имоти на територията на Община Бойчиновци;
4. Да няма открита процедура за прекратяване на наемното отношение;
5. Да е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед не по малко от две години без прекъсване;
6. Да е служител в общинска администрация за срок не по-малко от пет години;

Чл.41. Продажбата на общински жилища по чл.39 и 40 от наредбата се извършва от Кмета на Общината след решение на Общинския съвет.

Чл. 42. (1) Жилища, в които са настанени две или повече семейства по реда на чл.17, ал.3 от тази наредба, при писмено съгласие помежду им с нотариална заверка на подписите, могат да се продават на едно от семействата или в съсобственост;

Чл.43. (1)Процедурата за продажби по чл.37 се извършва в шестмесечен срок след решението на Общинския съвет

(2) Заповедта на Кмета на Общината, с която се определя цената, дължимите данъци, такси, режимни разноски и срока на внасянето им, се връчва на купувача срещу подпис.

(3) След плащане на цената и на дължимите данъци, такси и режимни разноски в посочения в заповедта срок, Кметът на Общината сключва договор за продажба.

(4) Когато плащането не се извърши в определения в заповедта срок титуляра загубва създадените с нея права.

Чл.44. (1) Замяна на жилищни имоти се извършва с решение на Общинския съвет.

(2) Не се допускат замени на общински жилища или незастроени жилищни парцели с гаражи, собственост на физически и юридически лица.

(3) Замените се извършват по пазарни цени.

(4) Замените трябва да бъдат в интерес на Общината.

Г л а в а ч е т в ъ р т а

АДМИНИСТРАТИВНО - НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 45. Лицата, които повреждат общински имоти, когато деянието не съставлява престъпление по Наказателния кодекс се наказват по тази Наредба, независимо от имуществената отговорност за причинените вреди.

Чл. 46. За нарушаване на тази Наредба се налага административно наказание - глоба в размер до 200 лв., освен ако със закон не е предвиден по - голям размер.

Чл. 47. Актовете за установяване на нарушения се съставят от длъжностни лица, определени от Кмета на Общината и от длъжностните лица от отдел " Общинска собственост ".

Чл. 48. За актовете, издадени от длъжностни лица на общинската администрация, наказателните постановления се издават от Кмета на Община.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. "Семейство" по смисъла на тази Наредба са: съпрузите и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.

§ 2. "Непреустроени нежилищни помещения" са: Непреустроените в жилища мази, тавани, пристройки и други второстепенни постройки;

§ 3. "Млади семейства" са семействата, в които съпрузите не са навършили 35 години към датата на решението на Комисията по чл.8.

§ 4. "Граждани, признати за социално слаби" са тези признати по чл.8 и 9 от Правилника за прилагане на закона за социалното подпомагане.

§ 5. "Нарушаване на добрите нрави" означава такова отрицателно въздействие върху установените морални норми, което е в крещящо противоречие с тях, скандализира обществото и се възприема негативно от него.

§ 6. "Грижата на добър стопанин" е грижата, която би положил наемател при ползването на свой собствен имот.

§ 7. "Домакинство" по смисъла на тази наредба включва: съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящи и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 8. (1)С приемането на настоящата наредба се прекратява картотекирането по ППЗОС. Това обстоятелство се известява на таблата в Общинска администрация и в кметствата.

(2)Картотекираните граждани по отменената картотека подлежат на ново картотекиране по реда на тази наредба.

§ 9. (1)Служба "Общинска собственост" следва да приведе в съответствие с настоящата наредба действащите договори за наем в срок до 31.12.2005 г.

§ 10. Настоящата наредба се издава на основание чл.45, а от Закона за общинската собственост и влиза в сила от 01.05.2005 година.

§11. Указания по прилагането на наредбата, както и контролът по нейното изпълнение, се възлага на Кмета на Общината.

Наредбата е приета с Решение № 99 от Протокол № 17 от 31.03.2005 година на Общинския съвет.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ ОБС: /П/
/Сл. Костодinov/**