



НАРЕДБА

***за реда и условията за управление и разпореждане с
общински жилищни имоти
на територията на община Стара Загора***

/приета от Общински съвет с Решение № 425 от 30.04.2009 г., влиза в сила от 01.05.2009 г.; изм. и доп. с Решение № 1000 от 02.12.2010 г.; изм. и доп. с Решение № 271 от 28.06.2012 г., в сила от 01.08.2012 г./

ГЛАВА ПЪРВА

ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.1.(1). Тази наредба определя условията и реда за установяване на жилищните нужди на гражданите, настаняването под наем и разпореждането с жилищата, включени в общинския жилищен фонд.

(2). Наредбата не се прилага при управление и разпореждане с нежилищни имоти – общинска собственост.

Чл.2.(1). В зависимост от начина на придобиване, в общинския жилищен фонд се включват:

1. жилища, определени със закон;
2. жилища, предоставени в собственост на общината със закон;
3. жилища, изградени със средства на общината;
4. жилища, придобити чрез правни сделки – покупка, дарение, замяна, предоставени срещу учредено право на строеж върху общински имоти, безвъзмездно предоставени от държавата и други;
5. жилища, придобити по давност;
6. жилища, придобити от общината при ликвидация на търговски дружества.

(2). Общината удостоверява правото си на собственост с акт за частна общинска собственост.

Чл.3.(1). В зависимост от предназначението си, жилищата в общинския жилищен фонд се разпределят в групи, както следва:

1. жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. ведомствени жилища;
3. резервни жилища;
4. жилища за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди.

(2). Разпределението на жилищата се извършва с решение на Общински съвет по предложение на Кмета на общината, всяка година до 31 март с приемането на списък, в който се определят броя, вида и местонахождението на жилищата по ал. 1.

(3). При промяна на потребностите в общината, разпределението по ал. 2 може да се променя с решение на Общински съвет, по предложение на Кмета на общината.

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

(5). Предоставените под наем общински жилища се ползват само по предназначение. Пренаемането и преотстъпването им се забранява.

Чл.4. В жилищата 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, надстройкаване или пристрояване, ремонт или реконструкция;
3. лица, жилищата на които са възстановени на бившите им собственици при условията и по реда на чл. 7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти.

Чл.5. Настаняването се извършва по реда указан в следващите раздели, всеки от който урежда групите жилища според тяхното предназначение.

Чл.6.(1). Наемните цени за общинските жилища се определят с Наредбата за наемните цени на общинските недвижими имоти.

(2). Разпоредителни сделки или учредяване на вещни права върху общински жилищни имоти, се извършва по пазарни цени, определени в решението на Общински съвет за разпореждане с имота.

ГЛАВА ВТОРА

ЖИЛИЩА ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ

РАЗДЕЛ ПЪРВИ

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл.7.(1). Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища по чл. 3, ал. 1, т. 1 имат граждани и техните семейства (домакинства), които отговарят едновременно на следните условия:

1. /изм. – Решение № 1000 от 02.12.2010 г./ заявителят - член от семейството (домакинството) е български гражданин с адресна регистрация и постоянен адрес на територията на населеното място за което кандидатства за жилище, повече от 1 година без прекъсване;

2. /изм. – Решение № 1000 от 02.12.2010 г./ не притежават жилищен имот или повече от ½ ид.ч. от такъв, на територията на общината и в населени места от 1-ва до 3-та категория на територията на страната;

3. /изм. – Решение № 1000 от 02.12.2010 г./ не притежават незастроен поземлен имот, предназначен за жилищно или вилно строителство, идеални части от такъв имот по-малко от 1/2, но не - повече от 100 кв. м., или право на строеж в същите размери на територията на общината и в населени места от 1-ва до 3-та категория на територията на страната;

4. не притежават обекти с производствено и/или търговско предназначение, работилници, магазини, офиси, ателиета, складове за търговска и стопанска дейност или идеални части от такива имоти;

5. не са прехвърляли имоти по т. 2, 3 и 4 на други лица през последните десет години, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организации, осъществяващи дейност в обществена полза;

6. /изм. – Решение № 1000 от 02.12.2010 г./ не притежават имущество в: налични парични средства по влогове, моторни превозни средства и други дълготрайни и краткотрайни активи на обща стойност по-голяма от данъчната оценка на жилище към момента на подаване на заявлението, съответстващо на нуждите на семейството, съгласно нормите по чл. 18;

7. лицата и членовете на техните семейства (домакинства) не са се самонастанявали в общински жилища, включително и такива, които са необитаеми и застрашени от самосрутване;

8. не са прекратявани наемни правоотношения с лицата и членовете на техните семейства (домакинства) по тяхна вина;

9. /изм. – Решение № 1000 от 02.12.2010 г./ не е настанен в жилище, собственост на държавата, или на търговско дружество на законово основание;

10. обитават недостатъчна жилищна площ, съгласно нормите, определени в чл. 18;

11. /изм. – Решение № 1000 от 02.12.2010 г./ средномесечният доход за член от семейството (домакинството) е една и половина минимална заплата;

12. не притежават учредено право на ползване върху жилищен или вилен имот на територията на общината и в населени места от 1-ва до 3-та категория на територията на страната;

13. /отм. – Решение № 1000 от 02.12.2010 г./

(2). Кандидатите за настаняване под наем в жилищата по чл. 2, ал. 1, т. 1 попълват документ, предоставен от звено "Жилищен фонд", в който заявяват наличието на обстоятелствата по ал. 1.

Чл.8.(1). Семействата (домакинствата) подават заявление и декларация в звено "Жилищен фонд".

(2). /изм. и доп.– Решение № 271 от 28.06.2012 г./ Към заявлението се прилагат следните документи за лицето и членовете на неговото семейство (домакинство): удостоверения за адресна регистрация, удостоверения от Служба по вписванията за извършени сделки с недвижими имоти, удостоверения за деклариран имот, служебни бележки за годишните доходи от трудово или служебно правоотношение за предходната година, а при наличие на други доходи – копия от подадените данъчни декларации за последната изтекла календарна година, копия от договорите за наем и аренда, когато лицата и членовете на техните семейства (домакинства) живеят под наем на свободно договаряне, копие от решения на ТЕЛК (ако има такива), документи удостоверяващи доходи от рента на земеделски земи и земеделски производители, свидетелство за съдимост.

(3). Когато е декларирано имущество към заявлението се прилагат: копия от притежаваните акции, облигации, ДЦК, КБ, ЗБ и др. ценни книжа, документи за застрахователната стойност на МПС, селскостопански машини и други пазарни оценки от лицензирани оценители.

(4). Стойността на притежаваното имущество се определя както следва:

1. за МПС, селскостопански машини и други транспортни средства подлежащи на регистрация в КАТ – по застрахователната им стойност;

2. за земеделски земи, жилища, вилни и други недвижими имоти извън тези по чл. 7, т. 2 и 3 – по данъчна оценка.

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

1. трите имена на заявителя, ЕГН, възраст, постоянен, настоящ адрес и продължителност на адресната регистрация, месторабота, гражданство, семейно положение; на членовете на семейството (домакинството), месторабота, постоянен и настоящ адрес; трите имена на членовете на семейството (домакинството), родствени връзки, ЕГН-та, месторабота;

2. адреса и жилищните условия, при които живее семейството (домакинството) към момента на подаване на заявлението: вписват се данни за вида, размера и собствеността и продължителността на обитаваните помещения; ако е налице свободен наем – данни за наемодателя, копие от договора за наем, копие от документа за собственост на наемодателя;

3. наличие на извършени сделки с имоти по чл. 7, т. 5 – данни само за прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организации, осъществяващи дейност в обществена полза;

4. наличие на притежавано имущество по чл. 7, т. 6 - изброяване на налични парични средства по влогове, дялове, акции, облигации, ДЦК /държавни ценни книжа/, компенсаторни бонове, земеделски бонове и др. ценни книжа, дивиденди, моторни превозни средства и други дълготрайни и краткотрайни активи, когато общата стойност по-малка от една втора от данъчната оценка на жилище към момента на подаване на заявлението, съответстващо на нуждите на семейството, съгласно нормите по чл. 18;

5. общ годишен доход съгласно разпоредбите на ЗДДФЛ на членовете на семейството (домакинството) за предходната година, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, граждански договори, търговска и стопанска дейност, отдаване под наем на собствен сграден фонд, земеделски земи под аренда и други;

6. данни за предишни вписвания в картотеките;

7. други данни.

(6). Декларацията се подписва от всички пълнолетни членове на семейството (домакинството). Удостоверяването на подписите се извършва от упълномощен служител от звено "Жилищен фонд" или от нотариус.

Чл.9.(1). /изм. – Решение № 1000 от 02.12.2010 г.; изм.-Решение № 271 от 28.06.2012 г./ Семействата (домакинствата), които отговарят на условията по чл. 7 и 8 се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1-ва група - живеещи в помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения за това ред;

2-ра група - семейства, живеещи под наем, въз основа на свободно договаряне;

3-та група - семейства, настанени под наем в резервни общински жилища;

4-та група - заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл.18;.

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

1. семейства, в които един от членовете е с трайно намалена работоспособност – над 90 %;

2. самотни родители на непълнолетни деца;

3. семейства с повече от две деца;

4. /нова – Решение № 1000 от 02.12.2010 г./ по-висока образователна степен или професионална квалификация;

5. /предишна т.4 – Решение № 1000 от 02.12.2010 г./ при равни други условия, предимство се дава на по-продължително картотекиране.

Чл.10. В общината се съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилища граждани и членовете на семействата (домакинствата) им, които отговарят на условията на чл. 7 от тази наредба.

Чл.11.(1). Със заповед на кмета се назначава комисия за картотекиране на заявителите. В комисията участват общински съветници, специалисти от общинска администрация, представители на Регионална дирекция „Социално подпомагане”, Държавна агенция „Закрила на детето” и други.

(2). Общинските съветници, членове на комисията се определят с решение на Общински съвет.

(3). Комисията по ал. 1 разглежда подадените заявления за картотекиране до 31 декември на предходната година, окомплектовани съгласно чл. 8, произнася се с решение за включване или отказ за включване в картотеката и определя степента на жилищната нужда по групи съгласно чл. 9.

(4). Решението на комисията се оформя в протокол, в които се посочват мотивите и правното основание за включване или отказ за включване в картотеката.

(5). След всяко заседание на комисията, на определеното за целта място в ЦИУ и на страницата на Общината в Интернет се обявява списъкът с картотекираните граждани.

(6). Препис-извлечение от Решението на комисията се съобщава на заявителите и се обжалва по реда на АПК.

Чл.12.(1). Включените в картотеката лица са длъжни:

1. да подават декларация по чл. 8 ежегодно между 01 и 31 декември;
2. при промяна на обстоятелствата по чл. 7, да уведомят в едномесечен срок писмено звено „Жилищен фонд” чрез попълване на ново заявление, окомплектовано с необходимите документи;
3. да уведомят писмено звено „Жилищен фонд” в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж, че започват индивидуално или групово жилищно строителство или са включени в ЖСК;
4. да уведомят писмено в едномесечен срок звено „Жилищен фонд”, че са настанени в жилище на друго ведомство.

Чл.13. Остават в картотеката:

1. временно настанени в резервно жилище;
2. учащи или работещи в друго населено място или извън страната за срок не повече от 1 година.

Чл.14.(1). Изключват се от картотеката:

1. неотговарящи на условията по чл. 7;
2. включените в строителство по чл. 12, т. 3;
3. настанените в жилище, собственост на държавата, общината, друго ведомство или търговско дружество, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл. 18;
4. лица, декларирали неверни данни относно обстоятелствата по чл. 8, ал. 5;
5. непредставили нова декларация съгласно чл. 12, ал. 1;
6. променили адресната си регистрация извън Община Стара Загора;
7. отказали да бъдат настанени в предложено им жилище от общинския жилищен фонд, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл. 18;
8. учащи или работещи в друго населено място или извън страната за срок повече от 1 година.

(2). Изключването от картотеката се извършва с решение на комисията по чл. 11, ал.1. Решението се съобщава и обжалва по реда на АПК.

Чл.15. Документите на лицата по чл. 14 се съхраняват в картотеката до 5 години след изключването им от нея.

Чл.16. Поредността по групи и подгрупи на картотекираните се променя:

1. при настъпили промени в обстоятелствата, декларирани по реда на чл. 11;
2. с решение на комисията по чл. 11, при служебно установени промени в обстоятелствата, касаещи определянето на групите.

РАЗДЕЛ ВТОРИ ГОДИШЕН СПИСЪК НА КАРТОТЕКИРАНИТЕ, КОИТО ЩЕ БЪДАТ НАСТАНЕНИ ПОД НАЕМ

Чл.17.(1). Комисията по чл. 11 разглежда постъпилите до 31 декември на предходната изготвя декларации по чл. 7 и се произнася с решение в случаите, когато има нови обстоятелства, които налагат промяна на групата или изваждане от картотеката.

(2). Комисията по чл. 11 изготвя проект на годишен списък на картотекираните през предходната година семейства (домакинства), с който се предвижда да бъдат настанени под наем, при спазване на установената поредност по групи.

(3). В проекта на годишния списък не се включват семейства (домакинства), които не са подали декларации във срока по чл. 12, ал. 1, т. 1.

(4). Семействата (домакинствата), включени в окончателния списък от предходната година и не получили жилища, се включват в началото на проекто-списъка за текущата година при спазване на установената поредност, освен ако има промяна на условията по чл. 7 и на групите по чл. 9.

(5). Проекто-списъкът се обявява между 1 и 5 март на информационно табло в администрацията. В 14- дневен срок от датата на обявяване, заинтересованите лица могат да правят възражения пред Кмета на общината.

(6). Кметът на общината разглежда постъпилите възражения и утвърждава списъка до 31 март.

(7). Утвърденият списък се обявява на информационното табло в сградата на Общината и на страницата в Интернет.

РАЗДЕЛ ТРЕТИ **НАСТАНЯВАНЕ В ЖИЛИЩА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ**

Чл.18.(1). За настаняване в жилищата по чл. 3, ал.1, т.1 се установяват следните норми за жилищно задоволяване:

1. на едночленно семейство – до 25 кв.м. застроена площ на жилището;
2. на двучленно семейство – до 40 кв.м. застроена площ на жилището;
3. на тричленно и четиричленно семейство – до 55 кв.м. застроена площ на жилището;
4. на семейство с 5 и повече членове – допълнително до 15 кв.м. застроена площ на жилището за следващите членове.

жилището за следващите членове.

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

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

1. когато член на семейството страда от болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърден от министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице /с представяне на решение от ТЕЛК/;

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

(4). Когато жилището надвишава нормите за жилищно задоволяване по предходните алинеи, за застроена площ на жилището над тези норми се заплаща двукратният размер на наемната цена.

Чл.19.(1). едно жилище се настанява само едно семейство.

(2). В едно жилище могат да се настанят с тяхно съгласие две семейства, ако те образуват едно общо домакинство, отговарят на изискванията за настаняване в общинско жилище и са картотекирани по реда на тази наредба. В този случай всяко семейство подава отделно заявление и декларация.

(3). Когато в едно жилище е настанено домакинство по реда на предходната алинея, нормите за жилищно задоволяване по чл. 18, ал.1, т.2, т.3 и т.4 се отнасят за домакинството.

Чл.20.(1). Настаняването се извършва със заповед на Кмета на общината, в която се посочват:

1. трите имена и ЕГН на лицето, което се настанява;
2. броят, трите имена и ЕГН на членовете на семейството му, респективно същите данни за другото семейство в случаите по чл. 17, ал.2;
3. описание на жилището, в което се настанява лицето и семейството му;
4. началният момент на настаняването;
5. срокът на настаняване;
6. размерът на дължимия месечен наем, сроковете за плащане.

(2). Преди издаване на заповедта по ал.1 обстоятелствата по чл. 7 и чл. 8 се проверяват, а при необходимост гражданите подават нова декларация. Настъпилите промени се вземат предвид при настаняването.

(3). Заповедта по ал.1 се издава за свободни от наематели жилища, както и за новопостроени жилища, за които е издадено разрешение за ползване по установения ред.

(4). Настанителната заповед има действие за всички членове на семейството на настанения. Ако настаненото лице в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта не заеме жилището, кметът на общината може да я отмени.

(5). Заповедта се връчва по определения ред и влиза в сила от датата на фактическото предаване на жилището.

(6). Отдаването под наем на общински жилища се извършва за срок не по-дълъг от 10 години.

Чл.21. Въз основа на заповедта по чл. 20 се сключва писмен договор за наем с Кмета на общината.

Чл.22.(1). Фактичeskото предаване на жилището се извършва от комисия, определена със заповед на Кмета на общината.

(2). При фактичeskото предаване на жилището се съставя двустранно подписан протокол, в който се отразява състоянието на жилището.

Чл.23.(1). Настанените под наем граждани представят ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл. 7 и чл. 8.

(2). При изменение в данните и условията по чл. 7 и чл. 8, водещо до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл. 18, наемателите се пренастаняват в други жилища.

ГЛАВА ТРЕТА

НАСТАНЯВАНЕ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

Чл.24.(1). Ведомствените жилища са предназначени за временно осигуряване на жилищна площ, на лица работещи на постоянно трудово или служебно правоотношение в общинската администрация до прекратяване на същото, когато те и членовете на семейството им нямат друг жилищен, вилен имот или учредено право на ползване на такива на територията на общината.

Чл.25. Условията за настаняване във ведомствено жилище са:

1. лицето да е служител в общинска администрация на трудово или служебно правоотношение към датата на подаване на молбата;

2. лицето или членовете на семейството му да не притежават жилищен, вилен имот или учредено право на ползване на територията на община Стара Загора, годен за постоянно обитаване в населеното място, за което кандидатстват. Неналичието на това обстоятелство се удостоверява с удостоверение за декларирани данни недвижима собственост.

Чл.26.(1). Настаняването във ведомствено жилище се извършва въз основа на заявление до Кмета на общината и декларация за наличие на условието по т. 2 на предходния член.

(2). Ако са налице условията по чл. 25, Кметът на общината издава настанителна заповед. Настаняването се извършва по реда на чл. 20.

(3). Въз основа на заповедта по предходната алинея се сключва писмен договор за наем с Кмета на общината, в който се определят реда за предаване и приемане на имота, срока, наемната цена, правата и задълженията на страните, санкциите и отговорностите при неизпълнение и други.

(4). Наемните правоотношения се прекратяват по реда на Закона за задълженията и договорите, настоящата наредба и други имащи отношение нормативни актове, а принудителното освобождаване – по реда на чл. 65 от ЗОС.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

НАСТАНЯВАНЕ В РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

Чл.27.(1). В резервните жилища се настаняват за срок не по-дълъг от две години:

1. лица, жилищата на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване;

2. лица, в семействата на които има остри социални или здравословни проблеми.

(2). Лица, които с дейността си допринасят за развитието на общината /дейци на културата, спортисти, общественици и др./ и които нямат жилище в съответното населено място, се настаняват за времето през което заемат съответната длъжност и осъществяват дейност.

(3). Резервните общински жилища не могат да се продават.

Чл.28. В едномесечен срок след изтичане на срока по чл. 27, жилището се изземва по реда на чл. 65 от Закона за общинската собственост или по преценка на настаняващия орган се разрешава продължаване на наемното правоотношение срещу заплащане определената наемна цена.

Чл.29.(1). Настаняването в резервно жилище се извършва въз основа на заявление до Кмета на общината и декларация.

(2). В случаите по ал. 1 на чл. 27, към заявлението се прилагат:

1. протокол за освидетелстване на жилището в случаите по чл. 27, т.1;

2. документ от службите по социално подпомагане или компетентните здравни органи в случаите по чл. 27, т.2.

(3). В случаите по ал. 2 на чл. 27, към заявлението се прилагат документи удостоверяващи принадлежност към организации и принос в определена област за развитието на общината – грамоти, отличия, награди и други.

(4). Ако са налице условията по чл. 27, Кметът на общината издава настанителна заповед.

Чл.30. Настаняването се извършва по реда, определен в чл. 20.

Чл.31. Въз основа на заповедта за настаняване, се сключва писмен договор за наем.

ГЛАВА ПЕТА

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

Чл.32.(1). Наемните правоотношения се прекратяват поради основанията определени в чл. 46, ал. 1 от Закона за общинската собственост:

1. при неплащане на наемната цена и/или консумативните разноски за повече от 3 месеца;
2. извършване на ново строителство, надстройкаване 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 е предвидено друго;
6. изтичане срока за настаняване извън случаите по чл. 35;
7. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
8. използване на жилището не по предназначение;
9. преотдаване;
10. когато жилището не се обитава от наемателите повече от 6 месеца ;
11. при неподаване на декларации по чл. 6 и 7.

(2). В договора за наем могат да бъдат предвидени и включени и други основания за прекратяване на наемните правоотношения.

(3). Когато наемното правоотношение се прекратява по инициатива на наемателя, се прилагат правилата на Закона за задълженията и договорите.

(4). На наемател, чието наемно правоотношение е прекратено, не може да се предоставя друго общинско жилище.

Чл.33. 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.

Чл.34.(1). Заповедта по чл. 33 може да се обжалва пред административния съд по реда на АПК. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

(2). При прекратяване на наемното правоотношение на основание чл. 32, ал. 1, т. 2, към заповедта по чл. 33 се прилага настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване.

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

Чл.35. Ако наемателят откаже да освободи доброволно общинското жилище в указания срок, то се изземва по реда на чл. 65 от Закона за общинската собственост, със заповед на Кмета на общината.

Чл.36.(1). Запазват се наемните правоотношения с лицата, които:

1. заемат изборна длъжност в органите на държавна власт или в органите на местното самоуправление в друго населено място;
2. когато с решение на Министерския съвет или на друг държавен или общински орган са временно на работа в друго населено място в страната или вън от нея, за срок повече от 1 година, но жилището се обитава от другия съпруг и/или непълнолетните им деца;

3. за осъдени да изтърпят наказание "лишаване от свобода", наемните отношения се запазват само ако жилището се обитава от другия съпруг и/или непълнолетните им деца.

(2). Наемните правоотношения се прекратяват при:

1. при смърт на титуляра;
2. по искане на страната;
3. при неспазване на задълженията на наемателя.

(3). При смърт на титуляра, договорът се сключва с преживелия съпруг. При липса на такъв – договорът се прекратява.

ГЛАВА ШЕСТА

РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Чл.37.(1). Общинските жилища могат да се продават на наематели след решение на Общински съвет. Наемател на жилище предназначено за продажба може да го закупи, ако за него едновременно са налице следните условия:

1. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно чл. 7;
2. да не е открита процедура за прекратяване на наемното му правоотношение;
3. да е наемател на общинско жилище въз основа на 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 е направил писмено искане за закупуване до Кмета на Общината.

(2). Продажбата се извършва по пазарни цени от Кмета на общината, след решение на Общински съвет. С решението си Общински съвет определя и цената, на която може да бъде продадено жилището.

(3). Лицата закупили общински жилища се заличават от картотеката, без право да кандидатстват за повече настаняване под наем.

Чл.38. Не могат да се продават:

1. общински жилища в сгради с до 3 /три/ жилищни етажа включително, намиращи се в урегулирани поземлени имоти на територията на гр. Стара Загора, предназначени за средноетажно и/или многоетажно застрояване;
2. общински жилища, които не са предвидени по действащия подробен устройствен план (ПУП);
3. общински жилища, намиращи се върху имоти или части от тях, отредени за мероприятия по действащия ПУП за публична общинска или държавна собственост;
4. общински жилища в сгради, които подлежат на премахване по реда на ЗУТ;
5. резервните общински жилища;
6. ведомствени жилища, с изключение на случаите по чл. 39.

Чл.39. Наемател на ведомствено жилище може да го закупи, ако за него едновременно са налице следните условия:

1. да е служител в общинска администрация за срок не по-малко от пет години без прекъсване;
2. да не е открита процедура за прекратяване на наемното му правоотношение;
3. да е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед не по-малко от пет години без прекъсване;
4. да е направил писмено искане за закупуване до Кмета на Общината.
5. да отговаря на условията на чл. 7 и 8.

Чл.40.(1). В съответствие с действащия ПУП, по предложение на Кмета на общината, Общински съвет определя урегулирани поземлени имоти – частна общинска собственост, за изграждане на социални жилища.

(2). Правото на строеж върху имоти, отредени за изграждане на социални жилища, се учредява след решение на Общински съвет, без търг или конкурс, по пазарни цени на:

1. граждани с установени жилищни нужди по реда на тази наредба;
2. на ЖСК или сдружения, чиито членове са само определените в т.1.

Чл.41. Замяна на жилищни имоти може да бъде извършена по пазарни цени, след решение на Общински съвет, само ако е в интерес на общината.

Чл.42.(1). Решенията на Общински съвет за разпореждане с общински жилища и учредяване на вещни права върху общински жилищни имоти по реда на тази глава, се приемат с мнозинство 2/3 от общия брой на съветниците.

(2). Цената на общинските жилища за продажба или замяна не може да бъде по-ниска от данъчната оценка на имота.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. По смисъла на тази наредба:

1. "Семейство" - семейството включва съпрузите и ненавършилите пълнолетие деца (родени, припознати, осиновени, доведени, заварени, с изключение на сключилите граждански брак).

2. "Домакинство" включва съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи и техните съпрузи, както и братята и сестрите, съвместно живеещи в едно жилище и регистрирани на един и същ адрес.

3. "Самотни родители на непълнолетни деца" са родители, които поради вдовство, развод или несклучване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

4. /доп. – Решение № 1000 от 02.12.2010 г./ "Млади семейства" са семейства, в които съпрузите не са навършили 35 години към датата на решението на комисията по чл. 11 или родители, които отглеждат заедно своите непълнолетни деца без да са сключили брак.

5. "Застроена площ на жилището" е площта на жилището, без площта на мазетата и таванските помещения към него.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. Тази наредба отменя „Наредбата за реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд, гаражи и ателиета – общинска собственост” приета от Общински съвет Стара Загора с Решение No 344, Протокол No 23 от 31.03.2005 година.

§2. Настоящата наредба се приема и влиза в сила от 01.05.2009 година на основание чл. 45а, ал.1 от ЗОС с Решение No 425 по Протокол No 26 от 30.04.2009 година.