

НАРЕДБА

ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА МОНТАНА

/приета с р-е 64/28.03.2008 г.; допълнена с р-е 216/18.12.08 г.; изменена с р-е № 1210/26.03.2015 г.; 208/28.06.2016 г.; 1007/24.01.2019 г.; 283/29.10.2020 г.; 362/28.01.2021 г., 615/24.02.2022 г., 873/22.12.2022 г.; р-е № 386/27.03.2025 г.; р-е № 531/20.11.2025 г./

ГЛАВА ПЪРВА ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 1. (1) Настоящата наредба определя реда и условията за управлението и разпореджането с общинския жилищен фонд.

(2) Общинският жилищен фонд включва общинските жилища и незастроените общински парцели, предназначени по предвиденията на устройствените планове за индивидуално или групово жилищно строителство.

(3) Общински жилища са:

1. Определените със закон.
2. Предоставените в собственост на общината със закон.
3. Изградени със средства на общината.

4. Придобити чрез правни сделки - покупка, дарение, замяна, срещу отстъпено право на строеж върху общински имоти, наследяване по закон или завещание, безвъзмездно предоставяне от държавата в собственост на общината и други.

5. Придобити по давност или по друг начин, определен в закона.

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

Чл.2.(1) Кметът на община Монтана, осъществява управлението и разпореджането с общинския жилищен фонд, чрез дирекция „Общинска собственост“, в съответствие с разпоредбите на настоящата наредба и след конкретните решения на общинския съвет Монтана.

(2) Кметът на община Монтана осъществява организацията и контрола на дейностите по ал. 1.

(3) Кметовете на кметства и кметските заместници контролират дейностите по ал. 1 на територията на съответните населени места.

Чл. 3. (1) Жилищата, собственост на община Монтана по своето предназначение са:

1. Жилища за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди.
2. Резервни жилища.
3. Ведомствени жилища.

4. Жилища за продажба, замяна и обезщетение на бивши собственици, чийто имоти са отчуждени за общински нужди.

(2) Ежегодно в срок до 31 март, общинският съвет Монтана, по предложение на кмета на общината приема списък, в който се определя броя, вида и местонахождението на общинските жилища.

(3) Жилищата по ал. 1 могат да се променят, съобразно потребностите на община Монтана с решение на общинския съвет.

ГЛАВА ВТОРА УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩЕН ФОНД

РАЗДЕЛ I

РЕД И УСЛОВИЯ ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И КАРТОТЕКИРАНЕ

Чл. 4. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 от Закона за общинската собственост 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 или вилен имот в района на населеното място.

3. Не са прехвърляли имоти по т.1 и т. 2 на други лица след 30 март 1990 г., с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел.

4. Не притежават имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, моторни превозни средства, земеделски земи, жилищни, вилни имоти и парцели извън тези по т. 1 и 2, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и други основни и оборотни фондове и средства на обща стойност, по-голяма от 2/3 от цената, определена съобразно критериите, установени в глава III, раздел Критерии за образуване на продажни цени на жилищата от настоящата Наредба.

5. 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. 20, ал. 1 от настоящата Наредба.

6. /изм с р-е № 362/28.01.2021 г./ Имат 5 години непрекъсната адресна регистрация по постоянен адрес в гр. Монтана или в съответното населено място в община Монтана, на чиято територия има общински жилища.

7. /изм с р-е № 362/28.01.2021 г./ Не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано поради недобросъвестно изпълнение на задълженията по наемния договор и стопанисването на общинския имот, освен ако са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището и са погасени задълженията за това към община Монтана.

(2) Обстоятелствата по чл. 4, ал. 1, т. 1 - 5 се установяват с декларация на гражданите, а по т. 6 и т. 7 - от комисия, назначена от кмета на Общината по реда на чл. 8, ал. 1 от наредбата.

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

1. За моторни превозни средства, селскостопански машини и други - по застрахователната им стойност.

2. За земеделски земи - по наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи; за жилищни и вилни имоти извън тези по чл. 4, ал. 1, т. 1 и 2 - съобразно критериите, установени в глава трета, раздел I - критерии за образуване на продажни цени на жилищата.

3. За дялово участие в търговски дружества - в размер на цената на придобиването.

4. За фабрики и други обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения - по пазарни цени, извършени от лицензирани оценители.

5. За акции, котиран на фондовата борса - по пазарната им цена.

(2) Оценка на притежаваното недвижимо имущество по ал. 1 се извършват от съответните данъчни служби по местонахождение на имота.

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

Чл. 6. (1) Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл. 4 от настоящата наредба, 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. Ползвачи не по-малко от 2 години за жилища нежилищни помещения, като летни кухни, бараки, избя, непригодни тавански помещения и др.

3. Живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно - хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения за това ред.

4. Семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне./под наем на свободно договаряне/

5. Заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл. 20, ал. 1 от настоящата Наредба.

(2) Заемането на помещенията по ал. 1, т. 2 и т. 3 е основание за еднократно установяване и степенуване на жилищната нужда на обитателите. Повторното им обитаване от други наематели 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:

1. Семейства с две и повече деца.
2. Самотни родители на непълнолетни деца.
3. Семейства, в които един от членовете е с призната степен на инвалидност над 70%.
4. Млади семейства.
5. Семейства или лица, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия.

Чл. 7. (1) В община Монтана се съставят и поддържат картотеки на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл. 4 от настоящата наредба.

(2) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва на основание заявление и декларация по образец, утвърден от кмета на Община Монтана, в които се посочват:

1. Трите имена, ЕГН, броя и продължителността на адресната регистрация на членовете на семейството.

2. Жилищните условия, при които живее семейството към момента на представяне на заявлението - вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), размера и собствеността на обитаваните помещения.

3. Извършени сделки с недвижими имоти по чл. 4, ал. 1, т. 3 от настоящата наредба.

4. Притежаваното имущество по чл. 4, ал. 1, т. 4 от настоящата наредба.

5. Общ годишен доход на членовете на семейството за последните дванадесет месеца, преди подаване на заявлението, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, земеделски земи под аренда и др.

6. Данни за предишни вписвания в картотеките.

(3) За удостоверяване на декларираните данни, лицата трябва да представят следните документи:

1. Документ, удостоверяващ доходите на семейството за последните 12 месеца, преди подаване на заявлението.

2. Документ от Дирекция „Бюро по труда“ – за регистрация като безработен.

3. Документ от Районно управление „Социално осигуряване“ (РУСО) на Националния осигурителен институт (НОИ) - за получаване на пенсия или документ, удостоверяващ размера на доходите на кандидатите.

4. Документ от Дирекция „Социално подпомагане“, че лицето получава целогодишно помощи за изисквания период по Закона за социалното подпомагане (ЗСП) и Правилника за неговото приложение (ППЗСП), както и документи, доказващи социално затрудненото положение.

5. Документ от Трудово експертна лекарска комисия (ТЕЛК) - за определяне степента на нетрудоспособност, заверен към датата на подаване на молбата.

6. Удостоверение от отдел „Местни данъци и такси“ към община Монтана по постоянен, настоящ адрес и по месторождение - за притежаваните имоти.

7. Договор за наем.

8. отменена с р-е № 362/28.01.2021 г.

Чл. 8. (1) Кметът на община Монтана назначава комисия за картотекиране на нуждаещите се от жилище граждани, в която се включват служители от общинската администрация и експерти (лекари, инженери, архитекти и др.)

(2) Кметът на община Монтана определя правила за работата на комисията.

(3) Комисията по ал. 1 разглежда в двумесечен 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.

(4) Комисията разглежда преписки за пренастаняване на наемателите, промяна титуляра на настанителната заповед, подновяване на договорите за отдаване под наем.

(5) Решението на комисията се съобщава по реда на Гражданския процесуален кодекс и се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл. 9. Молби и декларации за включване в картотеки се приемат целогодишно.

Чл. 10. Гражданинът остава картотекиран, като нуждаещ се от жилище и когато учи в друго населено място или извън страната за срока на редовното обучение.

Чл. 11. (1) Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни при промяна на данните по чл. 7, ал. 2, т. 1 и т. 2 и на условията по чл. 4 от настоящата наредба, да уведомят в едномесечен срок писмено кмета на община Монтана, чрез попълване на нова декларация.

(2) Гражданите, които започват индивидуално или групово жилищно строителство или са включени в жилищностроителни кооперации, уведомяват писмено кмета на община Монтана в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж.

Чл. 12. (1) Изключват се от картотеката:

1. Придобилите имоти по чл. 4, ал. 1, т. 1 и т. 2 от настоящата наредба.
2. Включените в строителството по чл. 11, ал. 2 от настоящата наредба.
3. Настанените в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл. 20, ал. 1 от настоящата наредба.

(2) Гражданите, посочили неверни данни или не съобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл. 4, ал. 1, чл. 6, чл. 7, ал. 2, т. 1, 2 и 6 и чл. 11, ал. 2 от настоящата наредба, носят отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс и се изключват от картотеката за срок от 5 години.

(3) Изключването от картотеката се извършва с решение на комисията по чл. 8, ал. 1 от настоящата наредба. Решението се съобщава и се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Чл. 13. Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общинската картотека 5 години след изключването им от картотеката.

Чл. 14. (1) Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се променя при условията на чл. 11, ал. 1 и служебно от комисията по чл. 8 от настоящата наредба с протокол.

(2) Въз основа на определената към 31 декември на предходната година поредност по групи и подгрупи, броя и вида на жилищата, които ще се разпределят през годината, комисията по чл. 8 от Наредбата изготвя проект на годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

(3) При изготвяне на списъка по ал. 2 се вземат предвид броя и вида на новоизградените общински жилища, на тези, които се очаква да бъдат освободени през годината и на придобитите по силата на сключени договори и на други правни сделки.

(4) Проектосписъка по ал. 2 се обявява до 20 януари на информационното табло в общината. В 14-дневен срок от обявяването, гражданите могат да правят възражения по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

(5) След изтичане срока за възражения, кметът на община Монтана утвърждава годишния списък за настаняване под наем в общински жилища.

Чл. 15. (1) Жилищата за настаняване на гражданите, включени в списъка по чл. 14, ал. 2 се определят по нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 20, ал. 1 от настоящата наредба.

(2) Настаняването на гражданите от списъците по чл. 14, ал. 5 от настоящата наредба, продължава и след приключване на календарната година до утвърждаването на нови списъци за следващата година.

(3) Гражданите, включени в списъците от предходната година и не получили жилища, се включват в началото на списъка през текущата година, при спазване на установената поредност, освен ако има промяна на условията по чл. 4, на групите по чл. 6 и на данните по чл. 7.

Чл. 16. Гражданите, включени в списъците от предходната година и не получили жилища, които не са открити на адреса и не са уведомили в едномесечен срок за новия си адрес, се изключват от проектосписъка.

РАЗДЕЛ II

НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 17. (1) В общинските жилища за отдаване под наем се настаняват:

1. Лица с установени жилищни нужди.

2. Наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция.

3. Лица, жилищата на които са възстановени на бившите им собственици по реда на чл. 7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти.

(2) Жилищните нужди се установяват по реда на настоящата наредба, установена в глава втора, раздел I – ред и условия за установяване на жилищни нужди и картотекиране.

Чл. 18. Жилища за отдаване под наем са новопостроените и наличните свободни жилища, определени с решението на Общинския съвет по чл.3, ал. 1, т. 1.

Чл. 19. Забранява се предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди, както и пренаемане на общински жилища.

Чл.20.(1) Установяват се следните норми за настаняване в общински жилища:

1. На едночленно семейство - до 25 кв.м. жилищна площ.

2. На двучленно семейство - до 40 кв.м. жилищна площ.

3. На тричленно семейство – до 55 кв.м. жилищна площ.

4. Семейство с четири и повече членове - над 55 кв.м. жилищна площ.

(2) Право за настаняване в по-голямо жилище, над установените в ал. 1 норми, имат семейства, в които има членове със заболявания, посочени в списък на Министерството на здравеопазването. Правото се доказва с документ, издаден от съответната лекарска комисия.

Чл. 21. (1) В едно жилище се настанява само едно семейство.

(2) Две или повече семейства могат да се настаняват по изключение в едно жилище само с тяхно изрично писмено съгласие.

(3) Гражданин, включен в списъка за настаняване, който откаже 2 (два) пъти предложеното му общинско жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване, се изключва от списъка за настаняване под наем.

Чл. 22. (1) Когато поради намаляване броя на членовете в семейството, същото не покрива нормите за настаняване, установени с настоящата наредба в едномесечен, а в случай на смърт – в тримесечен срок, наемателите подават молба за настаняване в друго общинско жилище.

(2) Пренастаняването се извършва служебно, ако наемателите не подадат молба в посочените срокове

(3) Заповедта се отменя, а правоотношението за заеманото жилище се прекратява, ако в едномесечен срок от връчване на заповедта по ал. 2, наемателите не заемат определеното им жилище.

(4) При промяна на жилищната нужда определена съгласно чл. 20, ал. 1 от настоящата наредба, на настаненото в общинско жилище семейство, може да бъде предоставено друго жилище, съобразно наличния жилищен фонд.

Чл. 23. (1) Настаняването под наем се извършва със заповед на кмета на община Монтана.

(2) В заповедта се посочват:

1. Трите имена и единния граждански номер на настаненото лице.

2. Членовете на семейството на настанения, имена и родствената им връзка.

3. Вида и местонахождението на жилището.

4. Срока за настаняване.

5. Наемната цена и срока, до който същата се заплаща.

(3) Заповедта за настаняване се отнася за всички членове на семейството на настанения.

(4) Преди издаване на заповедта членовете на семейството подават декларация за семейно и имотно състояние.

(5) Заповедта за настаняване се връчва на настанения по реда на ГПК и влиза в сила от датата на фактическото предаване на жилището.

(6) За административно производство за настаняване под наем в общински жилищен имот се заплаща такса съгласно Наредба за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги.

(7) Ако настаненото семейство не заеме определеното жилище в едномесечен срок от предаването му с протокол-опис, заповедта се отменя от органа, който я е издал и на същото не се предлага друго жилище за настаняване през текущата година, а се включва в списъка през следващата година.

Чл. 24. При смърт на лицето, на чието име е издадена заповедта за настаняване, наемните отношения не се прекратяват, а се издава заповед на другите настанени лица, ако отговарят на условията за настаняване под наем в общинско жилище, което се установява от комисията по картотекиране.

Чл. 25. (1) На основание настанителната заповед се сключва писмен договор за наем с кмета на Община Монтана при условията на ЗЗД, в който се определят:

1. Страните по договора.
2. Описание на предоставения имот –общинско жилище.
3. Срока за настаняване в жилището.
4. Определената наемна цена и срока на заплащане.
5. Права и задължения на страните по договора.
6. Санкции и неустойки за недобросъвестно ползване на имота.
7. Условия за прекратяване на договорните отношения.

(2) /изм. с Р-е № 283/2020 г., изм. с Р-е № 873/2022 г./ Договорът за отдаване под наем се сключва за срок от пет години. При изтичане на петгодишния срок на договора, наемното правоотношение може да се продължи за срок от три години, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище, съгласно чл. 4 от Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд на територията на община Монтана.

(3) /изм. с р-е 1210/26.03.15г.; изм. с Р-е № 283/2020 г., изм. с Р-е № 873/2022 г./ При изтичане на срока на сключените тригодишни договори, наемното правоотношение може да бъде продължено за срок от две години, а след това с още три години, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище, съгласно чл. 4 от настоящата наредба.

(4) Гражданите, настанени под наем в жилища по чл. 43 от Закона за общинската собственост, представят ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл. 4, ал. 1, чл. 6 и 7.

(5) /нова с р-е № 531/20.11.2025 г./ При изтичане на сроковете на сключените договори по ал. 2 и ал. 3, наемното правоотношение може да бъде продължено за срок от две години, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище, съгласно чл. 4 от настоящата Наредба.

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

1. /изм. с р-е 1007/24.01.19 г./ Неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца.
2. Извършване на ново строителство, надстройкаване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения.
3. Нарушаване на добрите нрави.
4. /изм. с р-е 1007/24.01.19 г./ Заповедта по ал. 2 може да се обжалва пред административния съд по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен, ако съдът разпорежи друго. Решението на административния съд е окончателно.
5. Изтичане на срока за настаняване.
6. Отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище.
7. Използване на жилището не по предназначение.
8. Не обитаване на жилището повече от шест месеца.
9. След прекратяване на процедурата за продажбата по чл.44, ал.5

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

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

отговаря на условията за настаняване.

(4) Заповедта по ал. 2 може да се обжалва пред Административния съд по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът не разпорежи друго.

(5) Нарушенията по ал. 1 се констатира от длъжностни лица след извършване на проверки и съставяне на протоколи.

Чл. 27. (1) Изземването на общински жилища, които се владеят или държат без основание, не се използват по предназначение, или необходимостта от които е отпаднала, се извършва със заповед на кмета на община Монтана

(2) Заповедта за изземване се издава на основание съставен констативен акт. В акта се посочват данни за: собствеността, физическото или юридическото лице, което владее или държи жилището, основанието за това, предложението на кмета на община Монтана (в определените от тази наредба случаи), заповедта за прекратяване на наемното правоотношение или писмото, с което кметът на общината е задължил самонастанените лица в определен срок доброволно да освободят жилището и неизпълнението на това задължение.

(3) Заповедта за изземване се съобщава на адресатите по реда на ГПК.

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

(5) Заповедта за изземване може да се обжалва пред Административния съд по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът не разпорежи друго.

(6) При принудително изземване на общинско жилище в отсъствие на обитателите му, служителите изготвят протокол-опис в два екземпляра на завареното имущество, който се подписва от съставителя, представител на полицията и двама свидетели. Единият екземпляр от протокол-описа е предназначен за адресатите на заповедта.

Чл. 28. В общински жилища за отдаване под наем могат да бъдат настанени собственици, чиито имоти са отчуждени по реда на глава трета от ЗОС.

Чл. 29. Настанителната заповед е временна, до обезщетяване на собственика по предвидения в закона ред.

Чл. 30. На основание настанителната заповед между общината и лицата по чл. 28 се сключва договор за учредяване безвъзмездно право на ползване.

РАЗДЕЛ III

РЕЗЕРВНИ ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА. РЕД И УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ

Чл. 31. (1) В резервните 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 и жилищната нужда по чл. 31, ал. 1 се установява от комисия по чл. 8 от наредбата, която прави мотивирано предложение след изрична констатация, че лицата и членовете на семейството им не притежават годно за обитаване жилище и отговарят на условията на чл. 4 от наредбата.

(3) Обстоятелствата, които могат да доведат до настаняване в общинско жилище от фонд „Резервен“ на основание чл. 31, ал.1, т. 2 трябва да са такива, че непосредствено да заплашват живота и здравето на нуждаещите се.

Чл. 32. /отменен с р-е 1007/24.01.19 г./

Чл. 33. Не се допуска настаняване в общински резервни жилища на лица, чиито собствени жилища са станали негодни за използване поради естествено износване, вредни са в санитарно - хигиенно отношение или загрозяват и поради това, че не могат да се поправят или заздравят подлежат на премахване по реда на Закона за устройство на територията.

РАЗДЕЛ IV

ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА. РЕД И УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ В ТЯХ

Чл. 34. (1) В общинските ведомствени жилища се настаняват временно, до прекратяването на трудовите им правоотношения:

1. Служители на общинската администрация

2. Служители в други учреждения или организации на пълна бюджетна издръжка от общинския или държавния бюджет.

(2) Служителят и членовете на неговото семейство да отговарят едновременно на следните условия:

1. Да не притежават жилищен, вилен или нежилищен имот на територията на община Монтана.

2. Да не са прехвърляли имоти по т. 1 за срок от 5 г. преди настаняването с изключение на ликвидирани на съсобственост или дарение в полза на държавата или на общината.

(3) Срокът за настаняване във ведомствено жилище е за времето, през което се заема длъжност в администрация или учреждение на пълна издръжка от общинския или държавния бюджет. За целия срок на ползване на общинското жилище, наемателите следва да отговарят на условията на чл. 34, ал. 2, т. 1

(4) Наемателят на ведомствено жилище е длъжен до 31 март на текущата година, да представи служебна бележка, че заема длъжност в администрация или учреждение на пълна издръжка от общинския или държавния бюджет.

(5) Наемателят на ведомствено жилище е длъжен да уведоми наемодателя при прекратяване на трудовото (служебно) правоотношение, в едномесечен срок от прекратяването.

(6) Обстоятелствата по ал. 2 се удостоверяват с:

а) по т. 1 – с декларация от кандидатите и удостоверение от отдел МДТ при община Монтана по постоянен, настоящ адрес;

б) по т. 2 – с удостоверение от Агенцията по вписванията по постоянен, настоящ адрес.

Чл. 35. (1) Кметът на общината назначава комисия в състав: председател – заместник-кмет, секретар - служител в дирекция „Общинска собственост“ и членове - служители от общинската администрация, която прави мотивирани становища във връзка с постъпилите молби за настаняване във ведомствени жилища от служители на общинската администрация.

(2) Настаняването във ведомствено жилище на служители в други учреждения или организации на пълна бюджетна издръжка от общинския или държавния бюджет, става след решение на общинския съвет Монтана.

(3) Настаняването във ведомствено жилище се извършва със заповед на кмета на основание решение на комисията по ал. 1 или решението по ал. 2 на общинския съвет Монтана.

Чл. 36. Наемните правоотношения с настанените във ведомствено жилище се прекратяват с прекратяването на трудовите (служебните) правоотношения на общинския служител.

Чл. 37. (1) От ведомствения жилищен фонд могат да бъдат определени със заповед на кмета на община Монтана, жилища за настаняване на гости на общината за пренощуване.

(2) Редът и начинът за ползване на тези жилища се определят със заповед на кмета на община Монтана.

РАЗДЕЛ V

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНАТА ЦЕНА НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

Чл. 38. (1) Наемната цена на общинските жилища се определя за 1 кв. м. от квадратурата на жилището, съобразно функционалния тип на населеното място и зоната, в която попада жилището, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина, преобладаващо изложение и благоустройственото му съоръжаване.

(2) /изм. с р-е № 615/24.02.2022 г.; изм. с р-е № 386/27.03.2025 г./ Основната наемна цена на един квадратен метър полезна жилищна площ – 2.00 (два) лева, отнасяща се за жилище със следните показатели:

1. Местонахождение на жилището според зоната, в която попада - II - ра зона.

2. Конструкция на сградата – панел.

3. Разположение на жилището във височина - първи етаж.

4. Изложение - преобладаващ изток или югозапад за жилищните помещения.
5. Благоустройствено съоръжаване – с водопровод, канализация, електрификация.

(3) Основната наемна цена може да бъде коригирана с решение на общинския съвет Монтана.

(4) /нова с р-е № 615/24.02.2022 г., изм. с р-е № 386/27.03.2025 г./ Основната наемна цена на ведомствени жилища за един квадратен метър полезна жилищна площ – 2.50 (два и 0.50) лева.

Чл. 39. Наемната цена на ателиета и кабинети за творческа дейност се определят в двоен размер спрямо наемната цена на жилище със същата полезна площ и показатели.

ГЛАВА ТРЕТА

РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ ОТ ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД

РАЗДЕЛ I

КРИТЕРИИ ЗА ОБРАЗУВАНЕ НА ПРОДАЖНИ ЦЕНИ НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

Чл. 40. Продажните цени на общинските жилища се определят на базата на следните критерии:

1. Местонахождение на жилищната сграда.
2. Строителната система на изграждане на сградата.
3. Амортизационния срок на сградата.
4. Годишите на експлоатация на сградите.
5. Етажа, на който се намира жилището.
6. Изложението на жилището.
7. Физическото му състояние.
8. Направените подобрения.

РАЗДЕЛ II

ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл. 41. Общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават след решение на общинския съвет на:

1. Правоимащи по Закона за уреждане на жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове.
2. Лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета от ЗОС.
3. Наематели на общински жилища, настанени в тях по административен ред.

Чл. 42. Не могат да се продават:

1. Резервни общински жилища.
2. Общински жилищни сгради, предвидени за премахване или освидетелствани по реда на Закона за устройство на територията.
3. Жилища, в които са настанени две или повече семейства, които не образуват домакинство.

Чл. 43. (1) Наемател на жилище може да го закупи, ако са налице едновременно следните условия:

1. /отменен с р-е 1007/24.01.19 г./.
2. Да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно чл. 4 от настоящата наредба.
3. Да не е открита процедура за прекратяване на наемното му правоотношение.
4. Да е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед не по малко от две години без прекъсване.
5. Да е подал заявление за закупуване до кмета на община Монтана.

(2) Към искането по ал. 1, т. 5, се прилагат: копие от действаща настанителна заповед; декларация за семейно и имотно състояние; служебна бележка за платени наеми и консумативни разходи; удостоверение от отдел МТД към Община Монтана за данъчни задължения.

(3) Постъпилите заявления за закупуване се разглеждат в двумесечен срок от постъпването им.

Чл. 44. (1) Кметът на община Монтана назначава комисия, която разглежда постъпилите заявления за закупуване и изготвя мотивирана докладна записка до общинският съвет.

(2) /изм. с р-е 1007/24.01.19 г./ На основание решението на общинския съвет Монтана, кметът на община Монтана издава заповед и я връчва на заинтересованото лице. В едномесечен срок от връчване на заповедта се заплаща цената, дължимите данъци, такси и други разноски. При започната процедура по отпускане на банков кредит за закупуване на жилището, доказана чрез представяне на банкови документи, срокът за плащане може да бъде удължен с още един месец.

(3) Срокът по предходната алинея не тече, ако лицето не е уведомено по реда на ГПК.

(4) След плащане на сумите по ал. 2 в посочения в заповедта срок, кметът на община Монтана сключва договор за продажба. Договорът подлежи на вписване.

(5) /изм. с р-е 1007/24.01.19 г./ При закупуване на общинското жилище, чрез банков кредит, договорът за продажба се сключва след представяне на писмено потвърждение от страна на банката, че цената определена в заповедта по ал. 2 ще бъде заплатена. В договора се конкретизира цената и начина на заплащане, което ще се извърши от съответната банка, след сключването на договора за продажба.

Чл. 45. (1) Общинските жилища определени за закупуване от настанени в тях граждани по административен ред се продават по пазарна цена, определена от лицензиран оценител, но не по ниска от данъчната оценка.

(2) Общински жилища определени за закупуване от правоимащи по ЗУЖВГМЖСВ се продават по пазарна цена, определена от лицензиран оценител, която не може да бъде по ниска от данъчната оценка на жилището.

Чл. 46. /изм. с р-е 1007/24.01.19 г./ Ведомствените жилища могат да се продават на служители, които имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация, по пазарна цена, определена от оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, която не може да бъде по ниска от данъчната оценка на жилището.

Чл. 47. (1) Жилищата, свободни от наематели могат да се продават по пазарна цена, определена от лицензиран оценител, която не може да бъде по ниска от данъчната оценка на жилището, след решение на общинския съвет Монтана при условия и ред, определени с наредбата по чл. 8, ал. 2 от ЗОС.

(2) След провеждането на търга или конкурса се издава заповед за определяне на спечелил кандидат - купувач. Когато бъдат извършени всички плащания, предвидени в тръжната процедура и заповедта влезе в сила се сключва договор за продажба.

(3) Договорът по ал. 2 подлежи на вписване.

РАЗДЕЛ Ш

ОБЩНСКИ ТЕРЕНИ, ПРЕДНАЗНАЧЕНИ ЗА ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО

Чл. 48. (1) Настоящият раздел определя специфични правила по отношение на разпореждането с общински застроени и незастроени терени, предназначени за жилищно строителство.

(2) В случаите, когато не е предвидена специфична процедура се прилагат общите правила на разпореждане с общинска недвижима собственост, установени с Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

(3) Ежегодно до 31 януари с решение на общинския съвет Монтана се определят общинските парцели или части от тях, предназначени за жилищно строителство, върху които кметът на общината може да изпълнява процедура по учредяване право на строеж съгласно предвижданията на подробните устройствени планове.

(4) При възникнала необходимост списъкът на тези парцели може да се актуализира през цялата година с решение на общинския съвет Монтана.

Чл. 49. (1) Правото на строеж на граждани с установени жилищни нужди може да се учреди без провеждане на търг или конкурс по цени, определени от независим лицензиран оценител.

(2) Правото на строеж може да се учреди и на правоимащи по Закона за уреждане на жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищно - спестовни влогове или на жилищностроителни кооперации, чийто член - кооператор са такива лица.

(3) Сделката по предходните алинеи се сключва при условията на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, която касае учредяването на право на строеж.

(4) Правото на строеж върху общинска земя се погасява в полза на общината по давност, ако не се упражни в продължение на 5 години.

РАЗДЕЛ IV /нов с Решение № 283/2020 г./ ЗАМЯНА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

чл. 49а. (1) Замяна на общински жилища с жилищни имоти на физически лица в изпълнение на социални програми, приети от общинския съвет гр. Монтана се извършва по следния ред:

1. Кметът на община Монтана отправя писмено предложение за замяна до заинтересованите собственици или съсобственици на жилищни имоти. В предложението се посочват предлаганите за замяна общински жилища. При постигане на съгласие, кметът на община Монтана внася предложението за замяна в общинския съвет гр. Монтана.

2. За направените предложения за замяна се изготвя обявление за жилищните имоти, като се посочват данни за тях и се публикува на интернет страницата на община Монтана, поставя се на таблото на дирекция „Общинска собственост“ пред сградата на общината, кметството или населеното място по местонахождението на жилищния имот, в седемдневен срок от влизането в сила на решението на общинския съвет гр. Монтана.

3. Предложенията по т. 1 не обвързват общинския съвет гр. Монтана за извършване на замяна. Отказите на общинския съвет за извършване на замяна не подлежат на обжалване.

(2) Замени не се допускат:

1. На жилищни имоти, които са обременени с ипотека или други тежести.

2. На общински жилищни имоти с жилищни имоти на лица, с които община Монтана води съдебни имуществени спорове.

3. В други случаи, определени в закон.

(3) Замяната се извършва с решение на общинския съвет гр. Монтана с мнозинство от две трети от общия брой на съветниците по данъчната оценка на заменяните жилищни имоти, като замяната по този ред може да бъде само еднократно и само за един жилищен имот – собственост на физическо лице, с един общински жилищен имот. Въз основа на решението на общинския съвет, кметът на община Монтана издава заповед и сключва договор за замяна.

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА АДМИНИСТРАТИВНО - НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 50. Лицата, които повреждат общински имоти и общинско имущество, когато деянията не представляват престъпление по Наказателния кодекс на Република България, се наказват по тази наредба, независимо от имуществената отговорност за причинени вреди с глоба до 500 лева.

Чл. 51. Който без законно основание завземе общински имот, се наказва с глоба от 100 до 500 лв., ако не подлежи на по-тежко наказание.

Чл. 52. Който не изпълни заповед или решение в едномесечен срок от влизането им в сила за освобождаването на общински имот, се наказва с глоба от 500 до 1 500 лв., ако не подлежи на по – тежко наказание.

Чл. 53. Актовете за установяване на нарушенията се съставят от длъжностни лица, определени от кмета на община Монтана и от длъжностните лица от дирекция „Общинска собственост“.

Чл. 54. За съставените актове от длъжностните лица се издават наказателни постановления от кмета на община Монтана или от определени от него лица.

Чл. 55. Установяването на нарушенията, издаването, обжалването и изпълнението на

наказателните постановления се извършва по реда на Закона за административните нарушения и наказания.

ГЛАВА ПЕТА ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. По смисъла на настоящата наредба:

1. **„Жилище“** е съвкупност от помещения, покрити и /или открити пространства, обединени функционално и пространствено в едно цяло за задоволяване на жилищни нужди.

2. **„Семейство“** са съпрузите и ненавършили пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.

3. **„Домакинство“** са съпрузите, ненавършили пълнолетие, низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братята и сестрите, които не са встъпили в брак.

4. **„Млади семейства“** са семействата, в които съпрузите не са навършили 35 години към датата на решението на комисията по чл. 8 от настоящата наредба.

5. **„Самотни родители“** са родители, които поради вдовство, развод или несклучване на брак, се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.

6. **„Жилищна площ“** е сборът от площите на помещенията в жилището с основно предназначение-дневни, спални, детски стаи и столови (без кухни-столови), измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи-стени и колони.

7. **„Полезна площ на жилището“** е сумарна площ на всички помещения в него, мерена по вътрешните зидарски очертания на стените и цялата площ на балкони, лоджии, веранди и тераси с изключение на площта заета от ограждащите и разпределителни стени на жилището и площта на складовите помещения - мазе, барака или таван.

8. **„Жилищен имот“** е жилище (самостоятелна жилищна сграда, етаж или част от етаж), право на строеж или право на надстрояване за жилище, както и вещно право на ползване на жилище.

9. **„Вилен имот“** е вила /самостоятелна вилна сграда, етаж или част/, вилен парцел или право на строеж за вила, както и вещно право на ползване на вила или вилен парцел.

10. **„Нежилищни помещения“** са непреустроените по законоустановения ред в жилища: мази (изби); сутерени; тавани; пристройки; други второстепенни или временни постройки или помещения.

11. **„Социално слабо“** е лице, с неблагоприятно материално положение подпомагано целогодишно по реда на Закона за социалното подпомагане и Правилника за неговото прилагане (ППЗСП).

12. **„Нарушение на добрите нрави“** е действие или бездействие, което отрицателно въздейства върху установените в обществото морални и/или етични норми или е в противоречие с тях.

13. **„Грижа на добър стопанин“** е грижата, която би положил наемател при ползването на собствен имот.

14. **„Картотекиране“** е определяне степента на жилищна нужда на физическо лице по низходящ ред в групи и подгрупи.

ГЛАВА ШЕСТА ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1 Настоящата наредба се издава на основание чл. 45 а и чл. 47 от Закона за общинската собственост.

§ 2 Тази наредба отменя наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд, приета с решение №199/24.02. 2005 г. и решение №628/14.06.2007 г., по протокол №66 на Общинския съвет Монтана и влиза в сила от деня на приемането ѝ.

§ 3 /отменен с р-е №216/18.12.08 г./

§ 4 /отменен с р-е№216/18.12.08г./

§ 5 Изпълнението на наредбата се възлага на кмета на община Монтана.

§ 6 Отменен с р-е 1210/26.03.15 г.