

---

**НАРЕДБА**  
**ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ НА ГРАЖДАНИ, УПРАВЛЕНИЕ**  
**И РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ НА ТЕРИТОРИЯТА НА ОБЩИНА ПЪРВОМАЙ**  
**ПРИЕТА С РЕШЕНИЕ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ № 220 /28.03.2013 г**

---

**ГЛАВА ПЪРВА**

**ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл.1.** С тази наредба се определят условията и реда за установяване на жилищни нужди на граждани, настаняването под наем, управление и разпореждане с общински жилищни имоти на територията на община Първомай, в съответствие със Закона за общинската собственост и другите разпоредби на действащото законодателство.

**Чл.2** Кметът на общината организира, ръководи и контролира управлението на общинските жилища и УПИ-частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища /наричани по-долу жилищни имоти/.

**Чл. 3.** В осъществяване на дейността си по чл. 2, кметът на общината се подпомага от комисия, назначена с негова заповед.

**Чл.4.** (1) Общинските жилищни имоти са:

1. Общински жилища.
2. УПИ - частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища.

(2) По своето предназначение общинските жилища са:

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

(3) Разпределението на общинските жилища по смисъла на ал.1 се определя от Общинския съвет в срок до **31 януари** по предложение на кмета на общината. Промени в разпределението могат да се извършват съобразно потребностите в Общината по реда на неговото приемане.

(4) Предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди се забранява, освен в случаите по чл.42, ал.4 от ЗОС, след промяна на предназначението им по реда на ЗУТ.

(5) Жилищни имоти по смисъла на ал.1, т. 2 са незастроени парцели /УПИ/ - частна общинска собственост, предназначени за отстъпване право на строеж на граждани с установена жилищна нужда по реда на:

1. чл. 5 от настоящата наредба;

2. жилищностроителни кооперации и сдружения, в които членуват само лица по т.1 и правоимащи по ЗУПГМЖСВ

(6) До 31.03. всяка календарна година общинският съвет по предложение на кмета на общината одобрява списък на жилищните имоти по ал.1, т. 2 и определя разпределението им съобразно ал.5 предвид потребностите на общината.

## ГЛАВА ВТОРА

### УСЛОВИЯ И РЕД ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

**Чл.5.** (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл.4, ал.1, т.1 от настоящата наредба имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. да са български граждани;

2. не притежават в страната и в чужбина жилищни имоти, вили или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване и нямат учредено в тяхна полза право на строеж или право на ползване върху такива имоти на територията на цялата страна.

3. не са прехвърляли имоти по т.2 и т.3 на трети лица след 13 март 1990 г. с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел и не са сключвали договор или не са прехвърляли собственост срещу задължение за издръжка и/или гледане и не са запазвали право да ползват жилищен имот пожизнено;

4. не притежават имущество на обща стойност по-голяма от 10 000 лв., в налични парични средства по влогове, акции, дивиденди, произведения на изкуството, нумизматика, филателия, моторни превозни средства, селскостопански земи, фабрики, магазини ателиета и други основни и оборотни средства.

5. brutния средномесечен доход на член от семейството/домакинството/, за предходните шест месеца, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, земеделски земи под аренда и др., да е по-нисък или равен на една и половина минимална заплата за страната.

6. имат настоящ и постоянен адрес на територията на населеното място, за което кандидатствуват, като към момента на картотекиране адресната им регистрация е без прекъсване за последните 5 години.

7. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано по чл.46, ал.1, т.1-5 и т.8 от ЗОС, освен ако са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището с изключение на случаите на чл.46, ал.1, т.1 от ЗОС – след издължаване на дължимите суми;

8. да нямат парични задължения към община Първомай;

9. не са живели или работили зад граница повече от 6 месеца, с изключение на случаите за лечение на заболяване;

10. не са регистрирани като еднолични търговци и не са дялови участници или акционери на търговско дружество;

11. не обитават жилище, собственост на търговско дружество;

12. обитават недостатъчна жилищна площ, съгласно нормите на чл.13 от тази наредба.

13. са наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция;

14. са 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) За удостоверяване на съответната информация по ал.1, лицата са длъжни да представят следните документи:

1. удостоверение за адресна регистрация

2. документ, удостоверяващ доходите на семейството за предходните шест месеца;

3. документ от дирекция “Бюрото по труда” – град Първомай - за регистрация като безработен;

4. документ от Дирекция ”Социално подпомагане” – Първомай, че лицето получава помощи по Закона за социално подпомагане /ЗСП/ и Правилника за неговото приложение, както и други документи, доказващи социално затрудненото положение;

5. документ от Трудово експертна лекарска комисия /ТЕЛК/ - за определяне степента на нетрудоспособност /ако има такъв/;

6. удостоверение за семейно положение;

7. справка от Агенция по вписванията за наличие на ЕТ или участие в ТД – прилага се служебно от комисията по чл.3;

8. удостоверения от отдел “Местни данъци” към Община по постоянен, настоящ адрес и по месторождение - за притежаваните недвижими имоти;

9. удостоверения по постоянен, настоящ адрес и по месторождение от Агенция по вписванията за това, че не е притежавано или прехвърляно недвижимо имущество за последните 10 години;

10. действащ договор за наем, при наличие на такъв ;

11. документи удостоверяващи доходи от рента на земеделски земи и земеделски производители, при наличие на такива;

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

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

2. за земеделските земи – по данъчна оценка;

3. за обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения - по данъчна оценка.

(4) В притежаваното имущество се включват и наличните парични средства, включително и тези по жилищноспестовните влогове.

**Чл.6.** (1) Лицата и семействата (домакинствата), които отговарят на условията по чл.5, се подреждат в зависимост от степента на жилищните им нужди в следните групи:

т.1 I ГРУПА: Незаемащи жилищна площ и ползващи за жилища нежилищни помещения, като бараки, изби, тавански и други помещения повече от една година;

т.2 II ГРУПА: Живеещи повече от две години в жилищни помещения - негодни за обитаване или застрашени от самосрутване, освидетелствани по реда на ЗУТ;

т.3 III ГРУПА: Семейства (домакинства), ползващи жилищна площ при условията на свободно договаряне и млади семейства;

т.4 IV ГРУПА: Семейства (домакинства), заемащи повече от година недостатъчна жилищна площ по нормите на чл.13 от настоящата наредба.

(2) Заемането на помещения по ал.1, т.1 и 2 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 семействата (домакинства) в една и съща група се дава предимство на:

1. Лица, израсли в домове за отглеждане и възпитание на деца, лишени от родителска грижа;
2. Семейства с две и повече непълнолетни деца;
3. Самотни родители на непълнолетни деца;
4. Семейства, в които един от членовете е с призната повече от 50% намалена работоспособност;
5. Семейства (домакинства), които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия

(4) При невъзможност да бъде определена група жилищна нужда в случаите, когато не са налице хипотезите на чл.6, ал.1, т.1-4, на лицата се отказва картотекиране, макар същите формално да отговарят на условията на чл.5.

(5) При отказ за картотекиране по реда на ал.4, лицето има право да подаде нова молба за картотека само при промяна на жилищните условия.

**Чл.7.** (1) Ежегодно се съставя картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл.6, ал.1.

(2) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на заявление /Приложение №1/ и декларация /Приложение №2/, в които се посочват:

1. броят, трите имена, възрастта и продължителността на адресната регистрация на членовете на семейството;
2. жилищните условия, при които живее семейството към момента на подаване на молбата; вписват се данни за вида /жилищни, нежилищни/, площта и собствеността на обитаваните помещения;
3. извършени сделки с недвижими имоти по чл.5, ал.1, т.2 и т.3;
4. притежаваното имущество по чл.5, ал.1, т.5;
5. общият брутен годишен доход на членовете на семейството за последната година, формиран от заплати, пенсии и социални помощи, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, приходи от земеделски земи и др.;
6. данни за предишни вписвания в картотеките;

(3) Заявления и декларации на нуждаещи се граждани за настаняване под наем или за отстъпено право на строеж върху имоти – частна общинска собственост, предназначени за изграждане на социални жилища, се подават от 30.09. до 31.12. на текущата година в деловодството на Община Първомай лично. В случаи на физическа невъзможност, настъпила по здравословни причини, лицето подава документи чрез пълномощник, с изрично нотариално заверено пълномощно, като неразделна част е и документ, издаден по надлежния ред от лечебно заведение. Заявлението и декларацията следва да бъдат придружена с документите, посочени в чл.5, ал.2.

**Чл.8.** (1) Комисията по чл.3, ал.1 разглежда в срок до 31 януари подадените заявления и декларации, взема решение за включване или невключване на гражданите в картотеката и определя степента на жилищните нужди на отделните семейства по групи и подгрупи съгласно чл.6.

(2) Проектно-списъкът по ал.1 се обявява на информационното табло на община Първомай в сградата на общинска администрация Първомай. В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка до кмета на общината.

(3) Постъпилите възражения и искания се разглеждат в 30-дневен срок от кмета на общината, който се произнася с окончателно решение. Утвърденият от него списък се обявява на информационното табло на община Първомай и не подлежи на последващо обжалване.

(4) Комисията по чл.3, ал.1 установява жилищната нужда на многогодишни жилищно-спестовни вложители, по смисъла на чл.2, ал.1, т.2 от ЗУПГМЖСВ

(5) Комисията по чл.3 от настоящата наредба в срок до 31 март всяка календарна година обсъжда възможностите за удовлетворяване на подадените заявления от крайно нуждаещи се граждани за отстъпване право на строеж, и вземат решение относно разпределението на незастроени УПИ-частна общинска собственост, предназначени за изграждане на социални жилища, във връзка с чл.4, ал.6.

**Чл.9.** (1) Картотекираните граждани са длъжни при промяна на данните по чл.7, ал.2 и на условията по чл.5, ал.1 да уведомят писмено общината в едномесечен срок чрез подаване на нова декларация.

(2) Гражданинът остава картотекиран като нуждаещ се от жилище и когато:

1. учи в друго населено място;
2. работи в друго населено място, находящо се на не повече от 50 км. от гр. Първомай;
3. е навършил пълнолетие и живее в общинско жилище заедно с родителите си, независимо дали е сам или е създал свое семейство.

**Чл.10.** (1) Изваждат се от картотеката:

1. неотговарящи на условията по чл.5;
2. гражданите, които започват индивидуално жилищно строителство или са включени в жилищностроителни кооперации;
3. граждани, които са картотекирани през предходната година и не са представили необходимите документи в указания срок;
4. настанените в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл.13;
5. променилите постоянния си адрес извън Община Първомай;
6. отказалите да бъдат настанени в предложеното им жилище от общинския жилищен фонд, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл.13

7. неизпълнителните задълженията си по чл.9, ал.1.

(2) Гражданите, посочили неверни данни или не обявили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл.5, ал.1, чл.6, ал.1, чл.7, ал.2 и чл.10, ал.1, т.2, носят отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от 5 години.

(3) Изваждането от картотеката се извършва със Заповед на кмета на общината по предложение на комисията по чл.3, ал.1. Заповедта се съобщава на заинтересованите страни и се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

**Чл.11.** Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват до 5 години.

**Чл.12.** Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се актуализира всяка година. Тя не се променя в течение на годината, освен при условията на чл.9 и служебно от комисията по чл.3, ал.1 с протокол.

## ГЛАВА ТРЕТА

### НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ НА ГРАЖДАНИ С УСТАНОВЕНИ ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

**Чл.13.**(1) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване при 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 и на четиричленно семейство – до 55 кв.м. жилищна площ ;
4. на семейство с 5 и повече членове – до 15 кв.м. повече за следващите членове

(2) Настаняването в жилища с по-малка площ от определената в т.1 може да става само със съгласието на картотекираното семейство, изразено писмено.

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

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

2. на млади семейства;

3. на семейство, с което са живели непрекъснато в едно домакинство през последните 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 жилищната площ над тези норми се заплаща трикратния размер на наемната цена;

**Чл.14.** (1) В едно жилище се настанява само едно семейство /домакинство/.

(2) По изключение в едно жилище могат да се настаняват две или повече 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.13, ал.1, т.2, 3 и 4 се отнасят за домакинството.

**Чл.15.** Настаняването на картотекираните граждани продължава и след приключване на календарната година до утвърждаване на новия списък за следващата година.

**Чл.16.(1)** Преди издаване на настанителната заповед картотекираните граждани подават нова декларация за обстоятелствата по чл.5, чл.6, ал.1 и чл.7, ал.2. Настъпилите промени, ако има такива, се вземат предвид при настаняването.

(2) В жилищата за отдаване под наем не се допуска:

1. пренаемане на същите и предоставянето им за ползване на трети лица;

2. настаняване на граждани, ако те и членовете на семействата им са се самонастанявали в общински жилища и от момента на освобождаване на жилището не са изтекли 5 /пет/ години;

3. настаняване на граждани, с които наемните правоотношения са били прекратени, поради неизпълнение на задълженията по договора от страна на гражданите, освен ако са изтекли повече от 5 /пет/ години от освобождаване на жилището;

**Чл.17.(1)** Настаняването се извършва със заповед на кмета на общината, в която се посочват вида и местонахождението на жилището, трите имена и ЕГН на настаненото лице, броя и членовете на семейството/домакинството му, срока за настаняване, наемната цена и начина на плащането ѝ.

(2) Заповедта има действие за всички членове на семейството/домакинството.

(3) Заповедта се връчва по законоустановения ред.

(4) Ако настаненото лице в едномесечен срок от влизането в сила на заповедта не заеме жилището, органът, издал заповедта може да я отмени.

(5) Ако крайнонуждаещо се семейство/домакинство направи отказ от настаняване в предложеното му общинско жилище, не му се предлага друго жилище за настаняване и се изключва от списъка за настаняване през текущата година.

**Чл.18.** (1) Въз основа на настанителната заповед кметът на общината сключва писмен договор за наем. Срокът на договора за наем не може да бъде по-дълъг от 5 /пет/ години.

(2) При изтичане на срока на настаняване наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят писмено изрази желание за това и отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище, но за срок, не по-дълъг от 5 години.

**Чл.19.(1)** Гражданите, настанени под наем в общински жилища, представят ежегодно в срок от 30.09. до 31.12. декларация за обстоятелствата по чл. 5 от настоящата наредба.

(2) При промяна на жилищната нужда, определена съгласно нормите за жилищно задоволяване по чл.13 на настаненото семейство може да бъде предоставено под наем друго жилище съобразно наличния жилищен фонд.

(3) Когато поради намаляване на броя на членовете на семейството същото не покрива нормите за настаняване, в едномесечен срок наемателите подават молба за настаняване в друго жилище, съобразно нормите по чл.13. В случай, че наемателите не направят искане в посочените срокове, органът по настаняване издава служебно настанителна заповед за жилище, отговарящо на нормите за настаняване. Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта се отменя, а наемното правоотношение за заеманото досега жилище се прекратява.

(4) Наемателите на общински жилища, предназначени за отдаване под наем, могат да предложат замяна по тяхна инициатива. Замяната се осъществява със заповед на кмета на общината, въз основа на подадена нотариално заверена молба, подписана от заинтересованите страни, след положително решение на комисията по чл. 3, ал.1 от настоящата наредба.

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

(6) Починалият титуляр на настанителната заповед може да бъде заменен по право като наемател от преживелия съпруг /съпруга/.

(7) Децата на титуляра имат право да го заместват в настанителната заповед до изтичане срока на договора за наем, при наличие на следните условия:

1. при смърт на титуляра, който не може да бъде заменен от преживелия съпруг;
2. да са живели непрекъснато в жилището не по-малко от последните 3 години от датата на настаняване на семейството на титуляра;
3. да са подали молба за картотекиране като крайнонуждаещи се в едногодишен срок от събитието по т.1;
4. след подаване на молбата по т.3 да имат определена степен на жилищната нужда.

(8) Подадената молба за картотека по предходната алинея дава право на лицето по ал.7 да заеме жилището до произнасяне на комисията по чл.3.

(9) След картотекирането му, лицето по ал.7 се настанява със заповед на кмета на общината, в същото жилище, в което е живяло досега.

**Чл.20.(1)** Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. Неплащане на наемната цена 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. Непологане на грижата на добър стопанин при ползване на жилището;
5. Прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица;
6. Изтичане срока за настаняване;
7. Отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;
8. Използване на жилището не по предназначение;



9. Неползване на жилището от настаненото лице за повече от три месеца по неизвестни причини и до шест месеца по обективни причини.

10. При придобиване на жилищен имот, въз основа на отстъпено право на строеж върху УПИ-общинска собственост;

11. При подадено писмено искане от страна на наемателя.

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

(3) 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 по реда на АПК.

(5) При смърт на самотен наемател, наемното правоотношение се прекратява без да бъде издавана заповед на кмета на общината. Жилището се освобождава с предаване-приемане от близки на наемателя, не по-късно от 30 /тридесет/ дни след настъпване на събитието и не поражда права за ползване от други лица, свързани с покойния по някакъв начин..

**Чл.21.** 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 Закона за общинската собственост.

**Чл.22.** (1) Наемната цена за 1 кв.м. полезна площ на жилищата, собственост на Община Първомай се определя като 0,25 на сто от минималната работна заплата за страната и се коригира съобразно зоната в която се намира жилището, разположението на жилището във височина, преобладаващо изложение и благоустрояване съобразно Приложение № 3 към настоящата наредба.

(2) Парични задължения от наеми, възникнали поради наличие на остри социални или здравословни проблеми в семейството на наемателя, могат да бъдат разсрочвани по предложение на комисията по чл.3 от тази наредба..

**Чл.23.**(1) Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл.5, ал.1 и чл.6, ал.1 могат да се отдават под наем чрез търг по ред определен от Общински съвет, при първоначална тръжна цена не по-ниска от тази, определена по реда на Приложение № 3.

(2) Въз основа на резултатите от търга кметът на общината или изрично упълномощено от него лице сключва договор за наем, чийто срок не може да бъде по-дълъг от три години.

(3) Срокът по ал.2 не може да бъде удължаван.

(4) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на кмета на общината, в която се посочва основанията за прекратяване и срокът за опразване, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

## ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

### НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ ВЪВ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА

**Чл.24.** (1) Във ведомствените жилища се настаняват временно - до прекратяване на трудовото или служебното им правоотношение щатни служители на общинската администрация, които имат не по - малко от две години трудов и/или служебен стаж в общинска администрация, когато те и членовете на семейството им не притежават друг жилищен или вилен имот на територията на общината. Броят, видът и местонахождението на ведомствените жилища се определя по реда на чл.4, ал.2 от тази наредба.

(2) Служителите, настанени под наем във ведомствени жилища, както и членовете на техните семейства, представят ежегодно до 31.12. на текущата година декларации за обстоятелствата по чл.24 от настоящата наредба.

(3) При условията на ал.1 във ведомствените жилища могат да бъдат настанявани и специалисти - граждани на други държави, работещи по международни програми, спогодби и проекти, по които общината е страна.

(4) В общинските ведомствени жилища се настаняват временно, до прекратяване на трудовите или служебни правоотношения служители в други учреждения или организации на пълна бюджетна издръжка от общинския или държавния бюджет, след решение на общинския съвет.

**Чл.25.** Комисията по чл.3 от настоящата наредба, изготвя и прави мотивирани предложения за настаняване пред кмета на общината след преценка на условията по чл. 24.

**Чл.26.** Настаняването във ведомствени жилища се извършва със заповед на кмета на общината, въз основа на която се сключва договор за наем от кмета на общината или изрично упълномощено от него лице.

**Чл.27.** Наемната цена се определя по реда на чл.22 от настоящата наредба.

**Чл.28.** Наемните правоотношения с наемателите на ведомствени жилища се прекратяват по реда на чл.20.

## ГЛАВА ПЕТА

### НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ В РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА

**Чл.29.** (1) В резервните жилища се настаняват 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 други изключителни обстоятелства;

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

(2) Гражданите по ал.1 трябва да отговарят на условията на чл.5, ал.1, т.1, т.2 и т.6, като при разглеждането на молбите за настаняване се дава предимство на:

1. Лица, израсли в домове за отглеждане и възпитание на деца, лишени от родителска грижа;

2. Самотни родители на непълнолетни деца;

3. Семейства, в които един от членовете е с призната повече от 75% намалена работоспособност;

(3) Лицата по ал.1 и ал.2 подават молба за настаняване до кмета на общината.

(4) Настаняването в резервни жилища се извършва със заповед на кмета на общината, по предложение на комисията по чл.3, ал.1, въз основа на която се сключва договор за наем от кмета на общината или изрично упълномощено от него лице.

(5) След изтичане на срока по ал. 1 по преценка на органа по настаняване след решение на Общинския съвет наемното правоотношение може да бъде продължено за срок не по-дълъг от 1 година.

(6) При необходимост при настаняване в общински резервни жилища могат да не се спазват нормите за жилищно задоволяване, определени с чл. 13 от настоящата наредба.

(7) Не се допуска настаняване в общински резервни жилища на лица, чиито собствени жилища са станали негодни за използване поради естественото износване, вредни са в санитарно – хигиенно отношение и поради това, че не могат да се поправят или заздравят или подлежат на премахване по реда на ЗУТ.

(8) Резервният общински жилищен фонд задължително разполага по всяко време с минимум едно незаето, самостоятелно жилище, за критични ситуации. Този баланс може да бъде нарушен само при тежки, масови природни стихийни бедствия или аварии за срок не по-дълъг от шест месеца.

(9) Лицата, настанени в резервните жилища, могат да бъдат настанени в общински жилища от фонд "Под наем", ако отговарят на изискванията по чл.5 от настоящата наредба, по предложение на комисията по чл.3, и са:

1. Лица, израснали в домове за лица без родителска грижа, които не са навършили 25 години и/или имат определена над 50% намалена работоспособност;
2. Самотни родители, в чиито семейства има здравословни и социални проблеми;
3. Член на семейството има определена над 70% намалена работоспособност;
4. Самотни възрастни лица над 70 години.

**Чл.30.** Наемната цена за резервните жилища се определя по реда на чл.22.

## ГЛАВА ШЕСТА

### ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА КОНТРОЛ ВЪРХУ ПОЛЗВАНЕТО НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА

**Чл. 31.** (1) Ежегодно в срок до 31 октомври комисия, назначена със заповед на кмета на общината извършва проверка на състоянието и ползването на общинския жилищен фонд, който е отдаден под наем.

(2) При извършването на проверката комисията съставя констативни протоколи, които отразяват състоянието на всяко жилище, както и обстоятелствата, свързани с неговото ползване - има ли нанесени щети върху предоставеното имущество, направени ли са подобрения, ползва ли се имота от лицата на които е предоставен и др.

(3) Комисията по ал.1 прави мотивирано предложение до кмета на общината за прекратяване на наемното правоотношение, когато вследствие на проверката се установи, че общинското жилище:

1. се ползва не по предназначение;
2. не се ползва от лицата, на които е предоставено;
3. е свободно и не се ползва от лицата, на които е предоставено за срок по-дълъг от един месец;
4. е повредено и е в състояние негодно за обитаване;
5. се ползва в разрез с установените правила за ползване на етажна собственост;
6. не се полага грижа на добър стопанин.

(4) Заповедта за прекратяване на договора за наем се връчва на неизрядните наематели и им се предоставя 14-дневен срок за освобождаване на жилището.

(5) Ако наемателите не освободят имота в указания срок, имота се освобождава по административен ред.

(6) Когато наемател не обитава общинско жилище за срок по-дълъг от един месец и това се установи от комисията по чл.31, ал.1, същото подлежи на освобождаване по административен ред.

(7) Когато наемателите на общинско жилище са извън страната и това се установи с документ от компетентен орган, което води до невъзможност да бъде връчена заповедта за освобождаване на имота, същата се залепва на вратата на общинското жилище и се обявява на определеното за целта информационно табло в сградата на общинска администрация.

(8) За обявяването на административния акт по реда на ал.7 се съставя констативен протокол, който се подписва от поне двама служители на общинска администрация.

(9) Спешните и неотложни ремонти, възникнали аварийно в общинските жилища се установяват от комисията по ал.1 и констативен протокол се представя на дирекция "ГОСССИД" за организиране извършването на строително ремонтни работи.

## ГЛАВА СЕДМА

### УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА И ОТСТЪПВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА СОЦИАЛНИ ЖИЛИЩА

**Чл.32.** (1) Жилищата могат да бъдат продавани на лица настанени в тях по административен ред, отговарящи на следните условия:

1. настанени под наем граждани с доказани жилищни нужди, ако са изтекли най-малко пет години от настаняването им и не е открита процедура за прекратяване на наемното правоотношение;
2. наематели на общински жилища, включени в списъка по чл.7 от ППЗУПГМЖСВ и други правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищноспестовни влогове, без да отговарят на условието на т.1;
3. служители, настанени във ведомствени жилища, които имат след настаняването им не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация, които отговарят на глава втора.
4. други физически и юридически лица.

(2) Въз основа на подадените молби комисията по чл.3, ал.1 подготвя списъка на жилищата, които ще се продават. Списъкът се разглежда и приема от Общинския съвет.

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

**Чл.33.**(1) Продажбата на общински жилища на лицата по чл.32, ал.1, т.1 т.2 и т.3 става след решение на Общински съвет без търг или конкурс, а по т. 4 – след решение на общинския съвет чрез търг или конкурс.

(2) Цената на общинските жилища по ал.1 се определя като пазарна цена от независим лицензиран оценител, като за случаите по чл.32, ал.1, т.4 тя се приема за начална тръжна цена.

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

**Чл.34.** (1) Въз основа на решението на Общински съвет кметът на общината издава заповед, в която се посочват: способът за продажба, видът, административният адрес на жилището, купувачът, цената, срокът за извършване на основното плащане и другите дължими данъци и такси от приобретателя.

(2) Заповедта се връчва на купувача срещу подпис.

(3) Плащанията по ал.1 се извършват в едномесечен срок от връчване на заповедта. В случай, че купувачът не спази указания в ал.1 срок се приема, че той се отказва от закупуване и преписката се прекратява със заповед на кмета на общината, с която се отменя и заповедта по ал.2.

(4) След като купувачът извърши плащането на цената и на другите дължими суми в срока, посочен в заповедта по ал.3, се изготвя договор за продажба.

(5) Договорът се подписва от кмета на общината и от купувача.

(6) Договорът за продажба се вписва от купувача в Службата по вписвания към Агенцията по вписванията по местонахождение на имота. Един екземпляр от вписания договор се представя на „Общинска собственост“ за отписване на имота от актовете книги за общинска собственост.

**Чл.35.** (1) Замяната на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти - собственост на държавата, на физически или юридически лица се извършва с решение на Общински съвет, при условията и реда на чл.40 от ЗОС.

**Чл.36.** (1) Право на строеж върху имоти-частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, може да се учредява без търг или конкурс за строеж на жилищна сграда на лица с установени жилищни нужди, на жилищностроителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, след решение на общински съвет Първомай по предложение на кмета на общината. Кметът на общината сключва договор за отстъпено право на строеж при условия, определени в решението на общински съвет Първомай.

(2) Молбите по ал.1 се разглеждат от комисията по чл.3 от настоящата наредба, която установява с протокол жилищните нужди на лицата и предлага на кмета на общината становище относно учредяване право на строеж.

(3) Цената на правото на строеж се определя от общински съвет Първомай, но не по ниска от данъчната оценка.

(4) Правото на строеж по ал.1 не може да се прехвърля на трети лица

(5) Жилищата, придобити по реда на ал.1, не могат да се отдават под наем или да бъдат обект на разпореждане за срок от 15 години.

(6) Нарушаване на забраните по ал.4 и 5 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

(7) При разваляне на договора, лицата нарушили забраните по ал.4 и 5 нямат правата по чл.72 -74 от Закона за собствеността.

## ГЛАВА ОСМА

### АДМИНИСТРАТИВНО-НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

**Чл.37.** (1) Който без законно основание завземе общински имот, се наказва с глоба от 100 до 500 лева, ако не подлежи на по-тежко наказание.

(2) Който не изпълни заповед или решение в едномесечен срок от влизането им в сила за освобождаване на общински имот, се наказва с глоба от 500 до 1500 лева, ако не подлежи на по-тежко наказание.

**Чл.38.** (1) Актовете за установяване на нарушенията се съставят от длъжностни лица, определени от кмета на общината.

(2) Наказателните постановления се издават от кмета на общината.

(3) Установяването на нарушенията, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления се извършва по реда на Закона за административните нарушения и наказания.

### ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. “Семейство” са съпрузите, сключили граждански брак и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.

§ 2. “Млади семейства” по смисъла на глава втора са семействата, в които двамата съпрузи не са навършили 30 години към датата на решението на комисията по чл.3, ал.1.

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

§ 4. “Домакинство” са съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящи и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братята и сестрите, които не са встъпили в брак.

§ 5. “Жилищна площ” по смисъла на глава втора е сборът от нетните площи на помещенията в жилището с основното предназначение - дневни, спални, детски стаи и столови (без кухни-столови), измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи - стени и колони.

§ 6. “Нежилищни помещения” са непреустроените по законоустановения ред в жилища: сгради, части от сгради, пристройки и други второстепенни или временни постройки или помещения;

§ 7. “Грижа на добър стопанин” е грижата, която би положил наемател при ползването на собствен имот;

§ 8. “Годни за постоянно обитаване” са жилищни, вилни имоти и сезонни постройки, за които няма влязла в сила заповед, при условията и по реда на чл.195 на ЗУТ или експертна оценка на лицензиран оценител.

#### **ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

§ 9. Изпълнението на наредбата се възлага на кмета на общината.

§10. Правоотношенията с всички наематели на общински жилища до този момент, да се приведат в съответствие с настоящата наредба, в съответствие с разпоредбите на ЗОС и ЗЗД.

§ 11. Започнатите производства до момента на влизане на настоящата наредба в сила, да бъдат приключени по утвърдения в нея ред.

§ 12. (1) Тази наредба се приема на основание чл.45а и чл.47, ал.2 и ал.3 от ЗОС с Решение на Общински съвет № 220 /28.03.2013 г. и влиза в сила от деня, на влизане в сила на решението .

(2) Всички случаи и въпроси, които не могат да бъдат уредени с тази наредба, се решават съгласно действащата нормативна уредба.

§13. Тази наредба отменя Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане на общински жилища на Община Първомай, приета с решение № 355/31.03.2006г. по Протокол № 35 на Общински съвет Първомай.

**ДЕЧКО ПЕТКОВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ПЪРВОМАЙ**