Н А Р Е Д Б А
ЗА
УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Наименованието е изменено с Решение № 186/27.09.2018г. на ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ГР.РАЗЛОГ

Приета с Решение № 37 по Протокол № 2/23.02.2005г.,
изменена с Решение № 20/22.02.2007г.,
изменена с Решение № 18/31.01.2008г.
изменена и допълнена с Решение № 188/30.10.2008г.
изменена и допълнена с Решение № 211/14.09.2015г.
изменена и допълнена с Решение № 186/27.09.2018г.
изменена и допълнена с Решение №154/31.07.2019г.
изменена и допълнена с Решение №112/28.03.2024г.
изменена и допълнена с Решение № 83/30.04.2025г.
изменена и допълнена с Решение № ……/…….2025г.

Глава I

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл.1 /1/ Настоящата наредба определя реда и условията за управление и разпореждане с общинския жилищен фонд.

/2/ Общинският жилищен фонд включва общинските жилища и незастроените общински парцели, предназначени по предвижданията на устройствените планове за индивидуално или групово жилищно или вилно застрояване.

Чл.2 /1/ Управлението и разпореждането с общинския жилищен фонд се осъществява от Кмета на Общината в съответствие с разпоредбите на настоящата наредба и конкретните решения на Общински съвет.

/2/ Организацията и контрола по дейностите по ал.1 се осъществява от Кмета на Общината.

/3/ Кметовете на Кметства и кметски наместници контролират дейностите по ал.1 на територията на съответните населени места.

Чл.3 /1/ Жилищната собственост на Общината по своето предназначение е:

1. (доп. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) жилища за отдаване под наем на граждани с установени жилищни нужди;
2. резервни жилища;
3. ведомствени жилища;
4. (доп. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) жилища за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди.

/2/ (изм. Решение на ОбС № 186/29.09.2018г.) С решение на Общински съвет по предложение на Кмета на Общината се приема списък, в който се определя броя, вида и местонахождението на всяка една от групите по ал.1.

/3/ (изм. и доп. Решение на ОбС № 186/29.09.2018г.) При необходимост Общински съвет може да извърши промени в списъка по предложение на Кмета на Общината съобразно потребностите на Общината.

Глава II

УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД

РАЗДЕЛ I. ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ

Чл.4 /1/ В общинските жилища за отдаване под наем се настаняват нуждаещи се от жилище граждани, определени в чл.43 от Закона за общинската собственост.

/2/ Жилищните нужди се установяват по реда на настоящата Наредба, установен в глава II, раздел *Установяване на жилищни нужди.*

Чл.5 /1/ (доп. Решение на ОбС №…/…..2025г.) Жилищата за отдаване под наем са новопостроените и наличните свободни жилища, определени с решението на Общински съвет по чл.3, ал. 2 във вр. с чл. 3 ал. 1, т.1.

/2/ Не се допуска предоставяне и използване на общински жилища за нежилищни нужди, както и пренаемане на общински жилища.

Чл.6 (доп. Решение на ОбС №…/…..2025г.) Не се настаняват в общински жилища граждани или членове на техните семейства (домакинства), които:

1. са самонастанили се в общински жилища и от момента на освобождаването на жилището не са изтекли пет години;
2. притежават на територията на Общината годен за постоянно обитаване жилищен или вилен имот.

Чл.7 /1/ Установяват се следните норми за настаняване в общински жилища:

1. за едночленно семейство – не по-малко от 25 кв.м. жилищна площ;
2. (доп. Решение на ОбС №…/…..2025г.) за двучленно семейство (домакинство) – не по-малко от 40 кв.м. жилищна площ;
3. (доп. Решение на ОбС №…/…..2025г.) за тричленно и четиричленно семейство (домакинство) – не по-малко от 55 кв.м. жилищна площ;
4. (доп. Решение на ОбС №…/…..2025г.) за семейства (домакинства) с пет или повече членове – до 15 кв.м. жилищна площ в повече за следващите членове.

При определяне на жилищната площ се взема предвид и детето, което ще се роди.

/2/ (изм. и доп. Решение на ОбС №……/….2025г.) По изключение може да се определи допълнителна жилищна площ до 15 кв. м., когато член от семейството (домакинството) страда от болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърден от министъра на здравеопазването или се нуждае от помощта на друго лице, съгласно експертно решение на Териториалната експертна лекарска комисия (ТЕЛК) или на Националната

експертна лекарска комисия (НЕЛК).

/3/ За задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна стая:

1. за хабилитирани научни работници, които не притежават кабинет или ателие за упражняване на научни и творчески дейности;

2. на млади семейства;

3. (изм. и доп. Решение на ОбС №……/….2025г.) на семейство (домакинството), с което са живели непрекъснато в продължение на две или повече години и продължават да живеят пълнолетни низходящи или възходящи, които не притежават жилищен или вилен имот в страната.

Чл.8 /1/ (доп. Решение на ОбС №……/….2025г.) В едно жилище се настанява само едно семейство (домакинство).

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

Чл.9 /1/ (доп. Решение на ОбС №……/….2025г.) Когато поради намаляване броя на членовете в семейството (домакинството), 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/ Ако наемателите не подадат молба в посочените срокове, пренастаняването се извършва служебно.

/3/ Ако в едномесечен срок от връчването на заповедта по ал.2, наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта се отменя, а наемното правоотношение за заеманото жилище се прекратява.

/4/ За заеманата наднормена жилищна площ, за всеки допълнителен квадратен метър, се заплаща в двоен размер наемната цена.

Чл.10 /1/ Настаняването под наем се извършва със заповед на Кмета на Общината.

/2/ В заповедта се посочват:

1. трите имена, единия граждански номер на настаненото лице;

2. (доп. Решение на ОбС №……/….2025г.) броя на членовете на семейството (домакинството) на настанения, техните имена, единен граждански номер и родствената връзка;

3. вида и местонахождението на жилището;

4. срока за настаняване;

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

/3/ (доп. Решение на ОбС №……/….2025г.) Заповедта за настаняване се отнася за всички членове на семейството (домакинството) на настанения.

/4/ (доп. Решение на ОбС №……/….2025г.) Преди издаване на заповедта, членовете на семейството (домакинството), подават декларация за семейно и имотно състояние.

/5/ Заповедта се връчва на настанения срещу подпис.

Чл.11 /1/ След влизане в сила на заповедта по чл.10, ал.1 се сключва договор за наем с настаненото лице.

/2/ Наемният договор се сключва при условията на Закона за задълженията и договорите и има минимум следните реквизити:

1. (изм. Решение на ОбС №…/…..2025г.) правата и задълженията на наемателя и наемодателя;

2. подробно описание на предоставения под наем имот – общинско жилище;

3. срока, за който се предоставя жилището;

4. наемната цена, която се дължи, в какви срокове;

5. (доп. Решение на ОбС №…/…..2025г.) санкции и неустойки при неизпълнение на договора;

6. прекратителни условия;

7. (нова - Решение на ОбС №…/…..2025г.) поддържането (текущи и основни ремонти) на имота и други условия по наемното правоотношение;

8. (нова - Решение на ОбС №…/…..2025г.) еднократна гаранционна вноска, служеща за обезпечаване на задължения и/или вреди, причинени от наемателя и/или от трети лица върху наетия обект, която е в размер на 3 месечни наема, платими при сключване на договора.

/3/ Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1.(изм. Решение № 188/30.10.2008г.) неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от 3 /три/ месеца;

2. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитаваните помещения;

3. нарушаване на добрите нрави;

4. неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището;

5. прекратяване на трудовите или служебни правоотношения на настанените във ведомствени жилища лица;

6. изтичане на срока за настаняване;

7. отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище;

8. използване на жилището не по предназначение.

9. (нова Решение на ОбС № 186/29.09.2018г.) по взаимно съгласие.

10. необитаване на жилището от семейството или домакинството повече от 3 (три) месеца.

11. (нова - Решение на ОбС №…/…..2025г.) неизпълнение на задължението за подаване на декларация по чл. 25, ал.1 от настоящата наредба;

/4/ Наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. В заповедта се посочват основанието за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за опразване на жилището, който не може да бъде по дълъг от един месец.

/5/ При прекратяване на наемното правоотношение на основание ал.3,т.2 към заповедта по ал.4 се прилага настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване.

/6/ (доп. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г., доп. Решение на ОбС №…/…..2025г.) Срокът на договорите за отдаване под наем е до пет години. При изтичане на срока за настаняване, наемното правоотношение с наематели на общински жилища, може да бъде продължено с не повече от два последователни периода от по пет години, само ако наемателите отговарят едновременно на следните изисквания:

1. да отговарят на условията за настаняване под наем в общинско жилище;

2. да нямат задължения за неизплатени наемни вноски и консумативни разноски, свързани с ползване на жилището;

3. да са подали заявление и декларация (по образец) за продължаване на

наемните им правоотношения.

/7/ (изм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) Заповедта по ал. 4 може да се обжалва пред административния съд по реда на Административно процесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

/8/ Предаването на общинското жилище се извършва с приемо – предавателен протокол.

/9/ Ако в едномесечен срок от влизане в сила на настанителната заповед не се сключи наемен договор и жилището не се заеме, заповедта се обезсилва, без да е необходимо издаването на друг административен акт.

Чл.12 /1/ Наемателите на общински жилища могат да заменят помежду си жилищата, в които са настанени, при спазване на нормите за жилищна задоволеност, установени с настоящата Наредба.

/2/ (изм. Решение на ОбС № 186/29.09.2018г.) Замяната се извършва със заповед на Кмета на Общината въз основа на молба от заинтересованите страни.

/3/ Не се допуска принудително изпълнение на заповед за замяна.

/4/ Ако замяната не се осъществи в едномесечен срок от датата на влизане в сила на заповедта по ал.2, тя се счита за отменена.

Чл.13 /1/ Преместването на наемателите на едно общинско жилище в друго свободно общинско жилище се допуска по тяхна молба със съгласието на кмета на кметството или кметския наместник.

/2/ Настанителната заповед се издава от Кмета на Общината.

РАЗДЕЛ II. УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ

Чл.14 /1/ (доп. Решение на ОбС №……/….2025г.) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 от ЗОС имат граждани и техните семейства (домакинства), които отговарят едновременно на следните условия:

1. (доп. Решение на ОбС № 186/29.09.2018г.) не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване и които отговарят на норми за жилищно задоволяване, определени в чл.7 от тази наредба или ги превишават;

2. не притежават жилищен или вилен парцел в района на населеното място;

3. (изм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г., изм. Решение на ОбС № 186/29.09.2018г.) не са прехвърляли имоти по т.1 и т.2 на други лица през последните 10 години, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел;

4.(изм. Решение на ОбС № 186/29.09.2018г.) Не притежават МПС с обща застрахователна стойност над 10 000 лв., както магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и офиси.

5. (изм. Решение на ОбС № …../…2025г.) средният месечен доход на член от семейството (домакинството) за предходните 12 месеца, не надвишава сума, равна на една минимална работна заплата за страната.

6.имат адресна регистрация в населеното място;

7.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 освобождаването на жилището.

8. (нова Решение на ОбС № 186/29.09.2018г.) Не са носители на ограничено право на ползване върху жилищен или вилен имот или реално обособена част от такъв имот.

9. (нова - Решение на ОбС № …../……2025г.) малолетните и непълнолетните членове на семейството (домакинството) трябва задължително да бъдат записани и да посещават редовно образователна институция по смисъла на Закона за предучилищното и училищното образование (детска градина или училище) до навършване на 16-годишна възраст.

10. (нова - Решение на ОбС № …../……2025г.) безработните членове на семейството/домакинството следва да имат валидна регистрация в Дирекция „Бюро по труда“ и да не са отказвали участие в програми или мерки за заетост без уважителна причина.

/2/ (доп. Решение на ОбС №……/….2025г.) Обстоятелствата по чл.14,ал.1,т.1-5, т. 8 и т. 9 се установяват с декларация на гражданите, а по т.6 и 7 – служебно от комисия, назначена от Кмета на Общината по реда на чл.18, ал.1.

Чл.15 /1/ Стойността на притежаваното имущество по чл.14, ал.1, т.4 се определя, както следва:

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

2.(отм. Решение на ОбС №…./…….2025г.)

3.(отм. Решение на ОбС …/……..2025г.)

4. (изм. Решение на ОбС №…./……..2025г.) за магазини, складове за търговска и стопанска дейност, ателиета и офиси – по оценки, извършени от лицензирани оценители;

5. (отм. Решение на ОбС №…./……..2025г.)

/2/ (изм. Решение на ОбС №…./……..2025г.) Оценките за притежаваното недвижимо имущество по ал.1 т. 4. се възлагат от съответните служби на общинската администрация по местонахождението на имота, за което гражданите заплащат режийни разноски в размер на 0.5 на сто на стойността на имота, по сметка на Общината.

/3/ (отм. Решение на ОбС №…./……2025г.)

Чл.16 /1/ (доп., Решение на ОбС №…./……..2025г.) Лицата и семействата (домакинствата), които отговарят на условията по чл.14 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 одържавените недвижими имоти и по други закони за възстановяване на собствеността;

2.незаемащи жилищна площ и ползващи не по–малко от година за жилища нежилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.

3.живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно – хигиенно отношение или застрашени от самосрутване,

освидетелствани по установения за това ред;

4. (доп., Решение на ОбС №…/…..2025г.) семейства (домакинства), живеещи въз основа на свободно договаряне;

5. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл.7,ал.1.

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

/3/ (доп., Решение на ОбС №…/…..2025г.) При подреждане на лицата и семействата (домакинствата) в една и съща група, се дава предимство на:

1. семейства с две и повече деца;
2. самотни родители на непълнолетни лица;
3. (доп., Решение на ОбС №…/…..2025г.) семейства (домакинства), в които един от членовете е с призната степен на инвалидност;
4. млади семейства;
5. (отм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) (нова Решение на ОбС № 186/29.09.2018г.) едночленно семейство.

Чл.17 /1/ (доп., Решение на ОбС №…/…..2025г.) В Общината се съставят и поддържат картотеки на нуждаещите се от жилища лица и семейства (домакинства), които отговарят на условията по чл.14.

/2/ (изм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г., доп. Решение на ОбС № …/…..2025г.) Картотекирането на нуждаещите се от жилище граждани се извършва въз основа на заявление и декларация по образец, утвърден от Кмета на Общината, в които се посочват обстоятелствата по чл.14, ал.1, т.1-5, т. 8 и т. 9, включително:

1. (доп. Решение на ОбС № …/…2025г.) броят, трите имена, възрастта и продължителността на адресната регистрация на членовете на семейството (домакинството), семейно положение;

2. (доп., Решение на ОбС №…/…..2025г.) жилищните условия, при които живее семейството (домакинството) към момента на представяне на молбата, вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), размера и собствеността на обитаваните помещения;

3. извършени сделки с недвижими имоти по чл.14,ал.1,т.3;

4. притежавано имущество по чл.14,ал.1,т.4;

5. (изм. Решение на ОбС №…/….2025г.) доход за последните 12 (дванадесет) месеца на всеки член от семейството (домакинството), 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/ По решение на Общински съвет картотеките на нуждаещите се от жилища граждани могат да се съставят и поддържат и в кметствата.

Чл.18 /1/ (изм. Решение на ОбС №.188/30.10.2008г.) Кметът на Общината назначава комисия за картотекиране на нуждаещите се граждани.

/2/ (отм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.)

/3/ (доп., Решение на ОбС №…/…..2025г.) 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/домакинства (лица) по групи и подгрупи съгласно чл.16.

/4/ (изм. и доп. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) Решението на комисията се съобщава по реда на ГПК и се обжалва по реда на АПК в 14-дневен срок пред Кмета на Общината. Кметът на общината се произнася в 14-дневен срок с мотивирано решение.

Чл.19 Гражданинът остава картотекиран като нуждаещ се от жилище и когато:

1. е повикан на срочна военна служба;
2. учи в друго населено място или извън страната;
3. работи в друго населено място или извън страната.

Чл.20 /1/ Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни при промяна на данните и условията по чл.14 да уведомят в едномесечен срок писмено Общината, чрез попълване на нова декларация по чл. 17, ал.2.

/2/ (доп. Решение на ОбС № 186/29.09.2018г.) Гражданите, които започнат индивидуално или групово жилищно строителство или са включени в жилищностроителни кооперации, уведомяват писмено Общината в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж. В тези случаи настанените в общински жилища могат да продължат да ги обитават за период не по-дълъг от 3 календарни години, считано от датата на издаденото разрешение за строеж.

/3/ (отм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.)

Чл.21 /1/ Изваждат се от картотеката:

1. придобилите имоти по чл.14, ал.1, т.1 и 2;
2. (доп. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) включени в строителство по чл.20, ал.2 и чл.49, ал.1.
3. настанените в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл.7, ал.1.

/2/ (изм. Решение на ОбС № 186/29.09.2018г.) Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл.14, ал.1, чл.16 и чл.17, ал.2, носят отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката и губят право да бъдат картотекирани отново.

/3/ (изм. и доп. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.18, ал.1. Решението се съобщава по реда на ГПК и се обжалва по реда на АПК в 14-дневен срок пред Кмета на общината. Кметът на общината се произнася в 14-дневен срок с мотивирано решение, с което се изчерпва възможността за обжалване по административен ред.

Чл.22 Документите, подадени от гражданите при кандидатстването за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общинската картотека до 5 години след изваждането им от картотеката.

Чл.23 /1/ (изм. Решение на ОбС №…./…….2025г.) 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.20, ал.1 и служебно от комисията по чл.18 с протокол.

/2/ (изм. Решение на ОбС № 186/29.09.2018г.) Въз основа на определената подреденост по групи и подгрупи, броя и вида на жилищата, които ще се разпределят през годината, комисията по чл.18 изготвя проект на годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

/3/ При изготвяне на списъка по ал.2 се вземат предвид броят и видът 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/ (изм. Решение на ОбС № 186/29.09.2018г., доп. Решение на ОбС №…/…2025г.) Проектосписъкът по ал.2 се обявява на информационното табло и на официалната интернет страница на Община Разлог. В 14 – дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка.

/5/ (изм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от Кмета на Общината. Утвърденият от него списък може да се обжалва пред Общинския съвет в 7–дневен срок от утвърждаването му. Общинският съвет се произнася по жалбите на следващото си заседание, но не по-късно от 1 месец след изтичане на срока за обжалване.

Чл.24 /1/Жилищата за настаняване на граждани, включени в списъка по чл.23,ал.2, се определят по нормите за жилищно задоволяване, установени в чл.7,ал.1.

/2/ Настаняването на гражданите от списъците по чл.23,ал.2 продължава след приключване на календарната година, до утвърждаването на нови списъци за следващата година.

/3/ Гражданите, включени в списъка от предходната година и неполучили жилища, се включват в началото на списъка през текущата година при спазване на установената поредност, освен ако има промяна на условията по чл.14, на групите по чл.16 и на данните по чл.17.

Чл.25 /1/ (изм. Решение на ОбС №…../….2025г.) Гражданите, настанени в общинско жилище по реда на тази Наредба, представят ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл.14,ал.1, чл.16 и чл.17, а при промяна на обстоятелствата по чл.14,ал.1, чл.16 и чл.17, в едномесечен срок уведомяват писмено Общината, чрез попълване на нова декларация по чл. 17, ал.2.

/2/ (изм. Решение на ОбС № …../…..2025г.) При изменение на данните и условията по чл.16 и чл.17, водещо до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл.7, ал.1 наемателите се пренастаняват в други жилища.

Чл.25а.(нов, Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.)

(1) Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията на чл.43 и чл.45 от Закона за общинската собственост, могат да се отдават под наем по пазарни цени без търг или конкурс след решение на общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците.

(2) (изм. Решение на ОбС № …../…..2025г.) При наличие на свободни общински жилища по ал. 1, общинският съвет приема решение, с което индивидуализира жилището/жилищата, пазарната наемна цена, условията за

наемане и срока за подаване на заявления за наемане на жилището. Решението на общинския съвет се обявява на информационното табло в сградата на общинската администрация и се публикува на интернет страницата на общината.

(3) (изм. Решение на ОбС № …/…….2025г.) Постъпилите заявления се разглеждат от комисията по чл.18 в 2-месечен срок от постъпването. След решението на комисията, Кметът на общината внася предложение в ОбС. Въз основа на решението на ОбС по ал.1, Кметът издава заповед и сключва договор.

(4) (отм. Решение на ОбС №…/……2025г.).

(5) (отм. Решение на ОбС №…/…..2025г.)

(6) (изм. Решение на ОбС №…/……2025г.) Пазарната наемна цена се определя от лицензиран експерт-оценител.

РАЗДЕЛ III. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНИ ЦЕНИ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.26. Настоящият ред се прилага за определяне наемната цена на общински жилища или части от тях, предназначени за настаняване на нуждаещи се граждани, които отговарят на условията, определени от Общински съвет.

Чл.27 /1/ Наемната цена се определя за един квадратен метър полезна площ, съобразно зоната, в която попада жилището, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина, преобладаващо изложение и благоустройственото му съоръжаване, както и от качествата на околната среда.

/2/ (изм. Решение на ОбС № 18/31.01.2008г., изм. Решение на ОбС № …./…..2025г.) Основната месечна цена на 1 кв.м. полезна площ е 1.00 лв. и се отнася за жилище със следните показатели:

1. според зоната, в която попада жилището – трета зона гр. Разлог;
2. конструкция на сградата – панелна;
3. разположението на жилището във височина - първи етаж;
4. изложение – преобладаващ изток или югозапад на жилищните (без сервизните) помещения;
5. (доп. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) благоустройствено съоръжаване – с водопровод, канализация, електрификация и газификация.

/3/ Основната наемна цена се коригира (намалява или увеличава) до размери, посочени за конкретните показатели както следва:

Местонахождение на жилищата според функционалния тип на населеното място и зоната, в която попадат.

Разлог – I зона	увеличение – 20%
Разлог – II зона	увеличение – 10%
с.Баня – I зона	увеличение – 20%
с.Бачево – I зона	увеличение – 20%
с.Годлево – I зона	увеличение – 20%
с.Добърско – II зона	увеличение – 10%
с.Горно Драглище – II зона	увеличение – 10%
с.Долно Драглище – II зона	увеличение – 10%

/4/ Кметът на Общината може да намалява до 10 на сто и да увеличава до 40 на сто основната наемна цена за показателите, непосочени в приложението,

свързани с качествата на обитаваното жилище и на средата около него.

/5/ Всички увеличения или намаления се изчисляват върху основната наемна цена.

/6/ (отм. Решение ОбС № …./…. 2025г.)

Чл.28. (изм. Решение ОбС № …./…. 2025г.) Когато наетата жилищна площ от едно семейство (домакинство), е над нормите за жилищно задоволяване, за разликата за всеки квадратен метър над тази норма се заплаща наемна цена в двоен размер за квадратен метър полезна площ.

Чл. 28а. (нов - Решение на ОбС №…../….2025г.) Когато общинското жилище се нуждае от основен/необходим/неотложен ремонт, наемателят уведомява Кмета на общината. Кметът назначава комисия, която прави оглед на имота и съставя протокол, в който констатира състоянието на имота. По преценка на Кмета, на наемателя му се разрешава да извърши необходимите ремонти дейности, като след представяне на разходооправдателни документи, на наемателя му се приспада наемната цена до размера на извършените ремонти дейности.

РАЗДЕЛ IV. РЕЗЕРВНИ ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА.РЕД И УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ

Чл.29. В резервните жилища се настаняват граждани според изискванията и реда на чл.45 от Закона за общинската собственост за срок не повече от две години.

Чл.30 /1/ Обстоятелствата и жилищната нужда по чл.45,т.1 и 2 от Закона за общинската собственост се установяват от комисия, назначена със заповед на Кмета на Общината.

/2/ В хипотезата на чл.45,т.1 от Закона за общинската собственост, комисията се свиква в срок от 24 часа и извършва оглед на място и изготвя предложение до нуждаещите се за настаняване в конкретно жилище.

/3/ (изм. Решение на ОбС №.188/30.10.2008г.) В случаите по чл.45,ал.1,т.1 от Закона за общинската собственост обстоятелствата, които могат да доведат до настаняване в общинско жилище от резервния фонд, трябва да са такива, че непосредствено да заплашват живота и здравето на нуждаещите се.

Чл.31 /1/ (отм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.)

/2/ (отм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.)

Чл.32 /1/ Резервният общински жилищен фонд задължително разполага по всяко време с минимум две незаети, самостоятелни жилища за критични нужди.

/2/ Установеният с ал.1 баланс може да бъде нарушен само при тежки масови природни стихийни бедствия или аварии за срок не по–дълъг от два месеца.

/3/ При форсмажорни обстоятелства при настаняването в резервни жилища могат да не се спазват нормите за жилищна заетост, установени с тази Наредба.

/4/ (изм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) 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.

/5/ (доп. Решение ОбС № …./…. 2025г.) Настаняването в резервно жилище се извършва със заповед на Кмета на Общината, в която се определя: вида и местонахождението на резервното жилище, основанието за настаняване, трите имена и ЕГН на настаненото лице и броя на членовете на семейството (домакинството) му, срока за настаняване, размера и начина за плащане на наемната цена. Въз основа на заповедта се сключва договор за наем.

РАЗДЕЛ V. ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА. РЕД И УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ В ТЯХ

Чл.33 /1/ В общинските ведомствени жилища се настаняват временно, до прекратяването на трудовите им правоотношения, служители в общинската администрация.

/2/ Настаняването по предходната алинея се извършва само, ако служителите или членовете на семействата им нямат жилище в съответното населено място и представляват дефицитни специалисти.

/3/ Ведомствените жилища на Общината могат да се продават на служители, които имат не по–малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация.

Чл.34. Кметът на Общината назначава комисия в състав: зам. кмет, служител в отдел „Общинска собственост” и ръководител на съответното звено в общинската администрация, в което работи настанявания. Комисията прави мотивирани становища във връзка с постъпилите молби за настаняване във ведомствени жилища.

Чл.35. Наемните правоотношения с настанените във ведомствени жилища се прекратяват с прекратяването на трудовите /служебните/ правоотношения на общинския служител.

Чл.36 /1/ От ведомствения жилищен фонд могат да бъдат определени със заповед на Кмета на Общината, жилища за настаняване на гости на общината за пренощуване.

/2/ Редът и начина за ползване на тези жилища се определя със заповед на Кмета на Общината.

ГЛАВА III

РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ ОТ ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД

РАЗДЕЛ I. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА КРИТЕРИИ ЗА ОБРАЗУВАНЕ НА ПРОДАЖНИ ЦЕНИ НА ЖИЛИЩАТА

Чл.37. Цените на общинските жилища се определят на базата на следните критерии:

1. местонахождение на жилищната сграда;

2.строителна система на изграждане на сградата;
3.степен на изграденост на инженерната инфраструктура;
4.степен на благоустроеност на района;
5.транспортни връзки;
6.амортизационен срок на сградата;
7.години на експлоатация на сградата;
8.площ и обем на жилището и идеалните части към него;
9.наличие на складови и тавански помещения;
10.етажа, на който се намира жилището;
11.изложението на жилището;
12.физическото и техническото му състояние;
13.направените подобрения.

Чл.38.(1) (изм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г., изм. Решение на ОбС №112/28.03.2024г.) Цените на общинските жилища се определят от оценител на имоти при съблюдаване на критериите в чл.37.

(2) (нова Решение №112/28.03.2024г.) Цените на общински жилища, предназначени за продажба се определят от общински съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители. Продажбата не може да се извърши на цена по-ниска от данъчната оценка на имота.

Чл.39. (изм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) Общинските жилища, в които са настанени наематели могат да ги закупят по пазарната оценка, изготвена от оценител на имоти. Така определената цена не може да бъде по-ниска от данъчната оценка на жилищата.

Чл.40. (изм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) Свободните /изградени и новопостроени/ общински жилища се продават по пазарна оценка, която не може да бъде по–ниска от данъчната оценка на жилището.

РАЗДЕЛ II. ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

Чл.41. Общинският съвет определя:

1. (изм. Решение на ОбС № 186/29.09.2018г.) жилищата, които могат да се продават на правоимащите по реда на ЗУПГМЖСВ;

2.(изм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) жилищата, които могат да се продават на лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава III от Закона за общинската собственост;

3.(доп. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) жилищата, които се продават на наематели, настанени в тях по административен ред;

4.(изм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) свободните общински жилища, които се продават на публичен търг.

5. (нова Решение на ОбС № 186/29.09.2018г.) Ведомствените жилища, които се продават на наематели, живеещи в тях.

Чл.42. (доп. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) Продажбата на общински жилища се извършва с решение на ОбС. Предложенията за решенията по предходния член се внасят от Кмета на Общината.

Чл.43. Не могат да се продават:

1. общински жилища в сгради-общинска собственост, чието основно предназначение е да задоволяват административни, стопански, културни, образователни, здравни и търговски нужди;
2. резервни жилища;
3. общински жилищни сгради, предвидени за премахване или освидетелствани по реда на Закона за устройство на територията;
4. жилища, за които има изрично решение на Общински съвет.

Чл.44 /1/ Наемател на общинско жилище, който е настанен в него по административен ред, може да го закупи, ако отговаря на следните условия:

1. да е български гражданин;
2. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище;
3. (изм. Решение на ОбС № 20/22.02.2007г.; изм. Решение на ОбС № 188/ 30.10.2008г.) да е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед, не по –малко от пет години без прекъсване;
4. да обитава общинско жилище, предназначено за продажба.

/2/ Продажбата на общински жилища се извършва по писмено искане на наемателите до Кмета на Общината. Към искането се прилагат настанителна заповед и декларация за семейно и имотно състояние.

Чл.45 /1/ Жилищата, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство, могат да се продават на едно от семействата или в съсобственост.

/2/ Не могат да се продават жилища, в които са настанени две или повече семейства, които не образуват домакинство.

Чл.46 /1/ В едномесечен срок от подаване на молбата от лицето, се изготвя мотивирана докладна записка до Общинския съвет, както и оценка на жилището.

/2/ (доп. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) Въз основа на решение на Общинския съвет, Кметът на Общината издава заповед и я връчва на заинтересованото лице. В едномесечен срок от връчването на заповедта се заплащат цената и дължимите данъци, такси и други разноски съгласно Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

/3/ Срокът по предходната алинея не тече, ако лицето не е уведомено по реда на Гражданския процесуален кодекс.

/4/ След плащане на сумите по ал.2 в посочения в заповедта срок, Кметът на Общината сключва договор за продажба. Договорът по ал.2 подлежи на вписване.

/5/ Когато плащането не се извърши в установения срок, заповедта се отменя от Кмета на Общината и преписката за продажба се прекратява.

Чл.47 /1/ (доп. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) Жилищата, свободни от наематели, могат да се продават след решение на Общински съвет при условия и ред, определени в чл.69-86 от Глава осма от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

/2/ (изм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.) След провеждането на публичен търг се издава заповед от Кмета на Общината за определяне на спечелилият кандидат – купувач. Когато бъдат извършени всички плащания,

предвидени в тръжната процедура и заповедта влезе в сила, Кметът на Общината сключва договор за продажба.

/3/ Договорът по ал.2 подлежи на вписване в Службата по вписванията по местонахождение на жилището.

РАЗДЕЛ III. ОБЩИНСКИ ТЕРЕНИ, ПРЕДНАЗНАЧЕНИ ЗА ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО

Чл.48 /1/ (отм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.)

/2/ (отм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.)

/3/ (изм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г., изм. Решение на ОбС № 186/29.09.2018г.) С решение на Общински съвет се определят общински парцели, отредени за изграждане на социални жилища, върху които Кметът на Общината може да изпълнява процедура по учредяване право на строеж без търг или конкурс, 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.

Чл.49 (изм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.)

/1/ Право на строеж върху имоти-частна общинска собственост, може да се учредява без търг или конкурс за строеж на жилищна сграда на:

- лица с установени жилищни нужди;
- жилищностроителни кооперации;
- сдружения, в които членуват горецитираните субекти.

Молба за учредяване право на строеж за изграждане на жилищна сграда се подава до Кмета на общината. Комисията по чл.18 разглежда подадените молби и прави списък на лица с установени жилищни нужди. Кметът на общината внася предложение до ОбС с приложен списък. Лицата, на които може да се учреди право на строеж по реда на тази алинея се определят в решението на ОбС. Решението на Общински съвет се приема с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците.

/2/ В решението на Общинския съвет се определят следните параметри:

1. срокът на правото на строеж;
2. цената, определена от Общинския съвет;
3. видът, типът, предназначението и др. показатели на застрояване.

/3/ Въз основа на решението на Общинския съвет Кметът на общината издава заповед и сключва договор.

/4/. (нова Решение на ОбС №112/28.03.2024г.) Правото на строеж по ал. 1 не може да се прехвърля на трети лица.

/5/. (нова Решение на ОбС №112/28.03.2024г.) Жилищата, придобити по реда на ал. 1, не могат да се отдават под наем, или да бъдат обект на разпореждане за срок 15 години.

ГЛАВА IV

АДМИНИСТРАТИВНО – НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ
(отм. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.)

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

(доп. Решение на ОбС № 188/30.10.2008г.)

§1 По смисъла на тази наредба:

1. (доп., Решение на ОбС №…./…….2025г.) „Семейство” са съпрузите или съвместно живеещи родители без сключен граждански брак, които съжителстват на един настоящ адрес и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.

1а. (нова, Решение на ОбС №…./…….2025г.) „Млади семейства” са семействата, в които съпрузите не са навършили 35 години към датата на решението на комисията.

2. (доп., Решение на ОбС №…./…….2025г.) „Домакинство” са съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братята и сестрите, които не са встъпили в брак и живеят с наемателя.

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

4. „Полезна площ на жилището” е сумарната площ на всички помещения в него, мерена по вътрешните зидарски очертания на стените и цялата площ на балкони, лоджии, тераси, с изключение на площта, заета от ограждащите и разпределителните стени на жилището, и площта на складовите помещения – мазе, таван.

5. „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.

6. (нова, Решение на ОбС №…./…….2025г.) „Доход“ са всички брутни доходи на семейството, които са облагаеми по Закона за данъците върху доходите на физическите лица, както и получаваните пенсии, обезщетения, помощи и стипендии, с изключение на добавката за чужда помощ по чл. 103 от Кодекса за социално осигуряване, стипендиите на учащите се до завършване на средно образование, но не по-късно от навършване на 20-годишна възраст, както и помощите и средствата, получени по Закона за семейни помощи за деца, Закона за закрила на детето и Закона за хората с увреждания.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

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

§ 2. Тази Наредба отменя всички решения, разпоредби и други актове на Общинския съвет, които й противоречат.

§ 3. Изпълнението на Наредбата се възлага на Кмета на Общината.

§ 4. Изменения и допълнения са приети с Решение на ОбС № 188 по протокол № 12 от 30.10.2008г.

§ 5.(нов. Изменения и допълнения са приети с Решение на ОбС № 211 по протокол № 9 от 14.09.2015г.

§ 6. Изменения и допълнения са приети Решение на ОбС № 186 по протокол № 8 от 27.09.2018г.

§ 7.Допълнения са приети с Решение на ОбС №154 по протокол №7 от 31.07.2019г.

§8. Изменения и допълнения са приети с Решение на ОбС №112 по Протокол №3 от 28.03.2024г.

§9. (нов, Решение на ОбС № 83/30.04.2025г.) След датата на въвеждане на еврото в Република България, размерът на паричната стойност по чл. 27, ал. 2 от Наредбата, посочена в български лева, се превалутира и закръглява в евро, съобразно реда по чл.12 и чл.13 от Закона за въвеждане на еврото в РБ;

§10. (нов, Решение № …/…...2025 г.) (1) За заварените случаи на договорни отношения с наематели, които са ползвали общинско жилище повече от 15 години към датата на влизане в сила на Наредбата, срокът за настаняване може да се удължи за не повече от три години.

(2) За заварените случаи на договорни отношения с наематели, ползвали общинско жилище по-малко от 15 години към датата на влизане в сила на Наредбата, срокът за настаняване може да бъде удължен, но не повече от максималния период заедно с удължаванията, регламентиран в чл. 11, ал. 6.

(3) След изтичане на максималния срок за настаняване, определен в чл. 11, ал.6, срокът на наемното правоотношение може да бъде удължен по изключение, след изрично решение на Общински съвет - Разлог, само при наличие на едно от следните условия:

1. наемателят или член на неговото семейство (домакинство) има издадено валидно експертно решение на ТЕЛК/НЕЛК с определена трайно намалена работоспособност не по-малко от 85%;

2. наемателят е навършил 70 години към датата на изтичане на договора.

§ 11. Изменения и допълнения са приети с Решение на ОбС №….. по Протокол №…. от……г.

Адв. ИВАН ДИМИТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ГР. РАЗЛОГ