

**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ЛЕВСКИ**

**НАРЕДБА № 9**

/Реш. № 178/29.09.2008 г./

**ЗА РЕДА И УСЛОВИЯТА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ  
НУЖДИ, ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И РАЗПОРЕЖДАНЕ С  
ЖИЛИЩА ОТ ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД**

**м. април 2005 г., гр. Левски**

## **ГЛАВА ПЪРВА ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Чл. 1.** С тази наредба се уреждат условията и реда по прилагането на Закона за общинската собственост (ЗОС) , относно установяване на жилищните нужди, настаняването под наем и разпореждане с общински жилищни имоти.

**Чл.2.** (1) Общинските жилища по своето предназначение са:

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

3. ведомствени жилища за настаняване под наем;

4. резервни жилища за настаняване под наем;

(2) Жилищата по ал.1 се определят от Общинският съвет по предложение на кмета на общината и се променят съобразно потребностите в общината .

(3) Не се допуска предоставянето и използването на общински жилища за нежилищни нужди.

(4) Забраната по ал.3 не се прилага в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията за настаняване. В тези случаи използването на общинските жилища за нежилищни нужди е допустимо след промяна на предназначението им по реда на Закона за устройство на териториите.

**Чл.3.**(1) Кметът организира и контролира управлението на общинските жилищни имоти.

(2) Отделни дейности по стопанисването им, той може да възлага със заповед на структури на общинска бюджетна издръжка или на еднолични търговски дружества с общинско имущество.

## **ГЛАВА ВТОРА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИТЕ НУЖДИ НА ГРАЖДАНТЕ**

**Чл.4.** (Изм. Реш .684/28.12.2010г.)

(1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в общински жилища по чл.2, ал.1, т.1 имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище или вила, годни за постоянно обитаване, или идеална част от такива, които да задоволяват техните жилищни нужди определени в чл.20, от тази Наредба, освен когато същите са освидетелствани със заповед по реда на чл.195 от ЗУТ;

2. не притежават жилищен или вилен урегулиран поземлен имот в районите на населените места от 0, I и II функционален тип; урегулиран поземлен имот в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км. от морската брегова ивица или идеални части от такъв имот, които вследствие на делба и промяна на ПУП биха могли да бъдат обособени в самостоятелен урегулиран поземлен имот, съгласно нормите на чл.19 от ЗУТ;

3. не са носители на право на строеж, включени в индивидуално или групово жилищно строителство, или член – кооператори в жилищно строителна кооперация

4. не притежават нежилищни имоти, предназначени за търговска или стопанска дейност, или идеални части от такива имоти (фабрики, работилници, магазини, ателиета, складове и др.);

5. не са прехвърляли имоти по т.1, т.2, т.3 и т.4 на други лица до 5 години преди кандидатстването за настаняване в общинско жилище с изключение на прекратяване

на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел, както и не са прехвърляли имоти със запазено право на ползване или обитаване.

6./Изм., Реш. № 258/31.01.2013г./ Средния брутен месечен доход на член от семейството да не надвишава 1.5 минимални работни заплати;

7./Изм., Реш. № 258/31.01.2013г./ Имат адресна регистрация /постоянен и настоящ адрес/ на територията на Община Левски или единият от съпрузите през последните 5 години без прекъсване;

8. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано на основание чл.46 ал.1, т.1, т.3, т.4 и т.8 от ЗОС.

(2) обстоятелствата по чл.4 ал.1, т.1, 2, 3, 4, 5 се установяват /доказват/ с декларация от гражданите, към която се прилагат съответните документи, удостоверяващи всяко едно от декларираните обстоятелства, а по чл.4, ал.1, т.6, 7, 8 се установяват от комисията по чл.10, ал.1 от наредбата.

**Чл.5.** (Отм. Реш. 684/28.12.2010г.)

**Чл.6.** (Отм. Реш. 684/28.12.2010г.)

**Чл.7** Базистната наемна цена при картотекиране на граждани се определя съгласно приложение № 1 към наредбата .

**Чл.8.(1)** Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.4, ал.1 се подреждат в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

ГРУПА I - заемащи жилищна площ и ползващи не по-малко от година за жилища нежилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.;

ГРУПА II - живеещи в жилищни помещения, негодни за обитаване, вредни в санитарно-хигиенно отношение или застрашени от самосрутване, освидетелствани по установения за това ред;

ГРУПА III - семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне;

ГРУПА IV - заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл.20 ал.1.

(2) 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 експертно решение на ТЕЛК/РЕЛК с намалена работоспособност/социална адаптация над 71%;

4. млади семейства;

5. семейства или лица, които са живели по-дълго време при тежки жилищни условия.

**Чл.9** (Изм. Реш. 684/28.12.2010г.)

(1) В отдел „Общинска собственост“ се съставя и поддържа картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл.4 ал.1 от настоящата наредба.

(2). Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на молба и декларация по образец, утвърден от кмета на общината, в които се посочват :

1. семейно положение, трите имена на членовете на семейството, възрастта и родствената връзка ;

2. имотното състояние на семейството;

3. извършвани сделки с недвижими имоти;

4. материално положение – посочва се общия годишен доход на членовете на семейството за една година назад, 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.);

5. жилищните условия, при които живее семейството към момента на подаване на молбата - вписват се данни за вида (жилищни, нежилищни), за състоянието на обитаваните помещения, размера и собствеността на помещения;

6. други данни – данни за млади новобрачни семейства, самотни родители на непълнолетни деца, членове на семейства с намалена трудоспособност, данни за предишни картотеки.

(3). За удостоверяване на съответната информация по ал.2, лицата трябва да представят следните документи:

1. Удостоверение от отдел „Приходи от местни данъци и такси“ към Общината по постоянен и настоящ адрес за притежаваните имоти - за всички членове на семейството.

2. Удостоверение по постоянен и настоящ адрес от Агенция по вписванията за наличие или липса на обстоятелство за прехвърляне на имущество за последните 5 години – за всички членове на семейството;

3. Документ, удостоверяващ доходите на семейството за последните 12 месеца, преди подаване на молбата;

4. Документ от Дирекция „Бюро по труда“ – Левски – за регистрация като безработни;

5. Неработилите и нерегистрирани в Дирекция „Бюро по труда“ – Левски – клетвена декларация;

6. Документ от Дирекция „Социално подпомагане“ – Левски, в случай, че лицето получава социални помощи.

7. Документ от ТЕЛК – за лицата с определена степен на нетрудоспособност;

8. Копие от лична карта.

**Чл.10.**(1) Кметът на Община - Левски назначава Комисия за картотекиране на нуждаещите се граждани, която е постоянен орган и в нея са включени служители от общинска администрация, юристи, технически специалисти, лекари и др.

(2) Комисията по ал.1 разглежда в двумесечен срок подадените молби-декларации, взема решение за включване или не включване на гражданите в картотеките и определя степента на жилищна нужда на отделните семейства / лица/ по групи съгласно чл.8 ал.1.

(3) Решението на комисията може да се обжалва пред кмета на общината в 14-дневен срок от съобщаването му .

(4) Комисията по чл.10 (1) прави предложения пред кмета на общината за настаняване в жилища под наем, в резервни жилища, във ведомствени жилища, за продажба и замяна на общински жилища .

**Чл.11** 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.

**Чл.12** (Изм. Реш.684/28.12.2010г.)

(1) Гражданите, картотекирани по реда на тази глава са длъжни до 31 декември на всяка календарна година да подават нова декларация по чл.9 (2).

(2) При промяна на данните по чл.9 (2) и на условията по чл.4 през текущата година са длъжни в едномесечен срок да подадат нова декларация.

(3) При неизпълнение на задълженията по ал.1 и ал.2 се счита, че жилищната нужда на лицата е отпаднала и картотеката се архивира.

(4) Гражданите, които започнат индивидуално или групово жилищно строителство или са включени в ЖСК, уведомяват писмено общината в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж.

**Чл.13 .(1)** Изваждат се от картотеката:

1. придобилите имоти по чл. 4, ал. 1, т. 1 и 2;

2. (Изм. Реш. 684/28.12.2010г.) включените в строителството по чл. 12, ал.4;

(2) (Изм. Реш. 684/28.12.2010г.) Гражданите, посочили неверни данни или несъобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл. 4, ал. 1, чл. 8, чл. 9, ал. 2 и чл. 12, ал. 4, носят отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от 5 години.

(3) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл. 10. Решението на комисията може да се обжалва пред кмета на общината в 14- дневен срок от съобщаването му.

**Чл.14.** Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общината до 5 години след изваждането им от картотеката.

**Чл.15.(1)** (Изм. Реш. 684/28.12.2010г.) 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. 12, ал. 2 и служебно от комисията по чл. 10 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. 10 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) Проектосписъкът по ал. 2 се обявява до 20 януари на определеното за целта място в общината. В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка.

(5) Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от кмета на общината, след което утвърждава списъка .

(6) (Нова, Реш. № 835/25.08.2011г.) Утвърденият списък може да бъде допълван по реда на този член, при наличието на свободни жилища и картотекирани лица отговорящи на условията за настанявания. В тези случаи се прилага разпоредбите на ал. 4 и ал. 5, като срокът за обявяването на проекто списъка е 7-дневен от деня следващ решението на комисията.

**Чл.16 (1)** Настаняването под наем на гражданите от списъка по чл.15 ал.5 продължава след приключване на календарната година до утвърждаване на нови списъци за следващата година.

(2) 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, групите по чл.7 и на данните по чл.9.

**Чл.16а** /Нов с реш. № 216/24.11.2016г./ Свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията на чл.43 и чл.45 от ЗОС, могат да се отдават под наем по пазарни цени, чрез публичен търг по реда на Наредба № 4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, за срок не по-дълъг от две години.

## **ГЛАВА ТРЕТА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ**

### **РАЗДЕЛ I ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Чл.17.(1)** Настаняването под наем се извършва със заповед на кмета на общината. В заповедта се посочва вида и местонахождението на жилището, трите имена, ЕГН на настаненото лице, броя и трите имена на членовете на семейството му, срока за настаняване и наемната цена .

(2) Въз основа на настанителната заповед кметът на Община-Левски сключва писмен договор за наем, в който се определят: редът за предаване и приемане на имота; правата и задълженията на наемателя и наемодателя; наемната цена; срокът; отговорността при неизпълнение; поддържането (текущи и основни ремонти) и други условия по наемното правоотношение.

(3) Наемното правоотношение възниква от момента на сключването на наемния договор.

(4) Наемната цена се дължи от датата на фактическото предаване на имота на наемателя, за което се съставя предавателно - приемателен протокол - опис.

**Чл.18.(1)** Гражданите, настанени под наем в жилища по чл. 2, ал. 1, т. 1 , представят ежегодно до 31 декември декларация за обстоятелствата по чл. 4, ал. 1, чл. 8 и 9.

(2) При изменение на данните и условията по чл. 8 и чл. 9, водещо до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл. 20, наемателите се пренастаняват в други жилища.

**Чл.19** Наемната цена за 1 кв.м. полезна площ се определя съгласно приложение № 1 от наредбата .

**Чл. 20.** (1) Установяват се следните норми за жилищно задоволяване:

1. на едночленно семейство - до 25 кв. м. жилищна площ;
2. на двучленно семейство - до 40 кв. м жилищна площ;
3. на тричленно и четиричленно семейство - до 55 кв. м жилищна площ;
4. на семейство с 5 и повече членове - до 15 кв. м жилищна площ в повече за следващите членове.

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

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

1. на хабилитирани научни работници, които не притежават помещения или ателиета за упражняване на научна и творческа дейност;
2. когато член от семейството страда от болест, която налага изолация, съгласно списъка на болестите, утвърден от министъра на здравеопазването, или се нуждае от помощта на друго лице;
3. на млади семейства;
4. на семейство, с което са живели непрекъснато в едно домакинство в продължение на 2 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 наемна цена съгласно приложение № 1

**Чл. 21.** В едно жилище се настанява само едно семейство.

**Чл. 22.** Преди издаване на настанителната заповед гражданите подават нова декларация за обстоятелствата по чл. 4. Настъпилите промени се вземат предвид при настаняването.

**Чл. 23.** (1) Заповедта по чл. 17, ал. 1 се издава за свободни от наематели жилища, както и за новопостроени жилища, за които е издадено писмено разрешение за ползване по установения ред.

(2) Заповедта има действие за всички членове от семейството на настанения.

(3) Заповедта се връчва по реда на Гражданския процесуален кодекс и влиза в сила от датата на фактическото предаване на жилището.

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

**Чл. 24.** При промяна на жилищната нужда, определена съгласно нормите за жилищно задоволяване по чл. 20, на настаненото семейство може да се предостави под наем друго жилище съобразно наличния жилищен фонд.

**Чл. 25.** Запазват се наемните правоотношения с лицата, които:

1. заемат изборна длъжност в органите на държавна власт или в органите на местното самоуправление в друго населено място;

2. с решение на Министерския съвет или на друг държавен или общински орган са временно на работа в друго населено място в страната или вън от нея;

3. са повикани на срочна военна служба;

4. са осъдени да изтърпят наказание "лишаване от свобода".

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

1. /Изм.Р.137/17.07.2008 г./ неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от 3 месеца;

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

3. нарушаване на добрите нрави;

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

5. прекратяване на трудовите или служебните правоотношения на настанените във ведомствено жилище лица, освен ако в наредбата по чл. 45а, ал. 1 е предвидено друго;

6. изтичане на срока за настаняване;

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

8. използване на жилището не по предназначение.

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

(5) Заповедта по ал.2 може да се обжалва пред окръжен съд по реда на Закона за административното производство. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

## **РАЗДЕЛ II**

### **ЖИЛИЩА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ**

**Чл.27.**(1) Жилища за отдаване под наем са новопостроени и налични свободни жилища общинска собственост - определени с решението на от Общински съвет по чл.2, ал.1 т.4

(2) В жилищата за отдаване под наем се настаняват:

1.Нуждаещите се от жилище **/български – отменено с решение № 93/25.02.2019г. на Административен съд – Плевен/** граждани, чиято жилищна нужда е установена по реда на чл.20

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

3.Лица, жилища на които са възстановени на бившите собственици по реда на Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти.

**Чл.28** Наемателите на общински жилища по чл.27 ал.2 могат да заменят помежду си жилищата, в които са настанени.Замяната се осъществява със заповед на кмета на общината въз основа на нотариално заверени молби, подписани от заинтересованите страни .

**Чл.29.**(1) По изключение в жилищата по чл.2, ал.1, т.1, могат да се настаняват специалисти, работещи в държавни бюджетни структури, за които съответният ръководител на учреждението е направил предложение до кмета и е обосновал необходимостта от предоставяне на общинско жилище.

(2) (Изм. Реш. 684/28.12.2010г.) В този случай чл.4, ал.1 не се прилагат и картотекиране не се извършва.

(3) Кандидатстването за настаняване по този ред се извършва въз основа на молба, копие от документ за самоличност и предложение от ръководителя на държавното бюджетно учреждение.

(4) Настанените по този ред заплащат наемна цена съгласно приложение № 1 .

(5) Когато предоставеното жилище надвишава нормите за жилищно задоволяване определени по чл.20, за жилищната площ над тези норми,се заплаща наемна цена съгласно приложение № 1.

**Чл.30**(1) По изключение в жилищата по чл.2 ал.1 т.1 могат да се настаняват бивши собственици, чийто имоти са отчуждени до отстъпления им в обезщетение жилищен имот.

(2) В този случай чл.4 не се прилага и картотекиране не се извършва.

(3) Настаняването се извършва въз основа на следните документи :

- Молба;
- Заповед за отчуждаване на собствения имот;
- Копие от документ за самоличност .

## **РАЗДЕЛ III**

### **ОБЩИНСКИ ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА**

**Чл.31** Ведомствените жилища са предназначени за осигуряване жилищна площ временно, до прекратяване на трудово или служебно правоотношение на щатни служители и работници в общинската администрация или в бюджетни структури на общинска издръжка с трудов стаж не по малко от една година, които нямат годни за обитаване жилище или вила на територията на общината.

**Чл.32.**(1)Със заповед на кмета на общината се назначава комисия по настаняване в общински ведомствени жилища.



(2) Комисията прави мотивирани становища във връзка с постъпилите молби за настаняване в общински ведомствени жилища.

(3) Настаняването във ведомствени жилища се извършва със заповед на кмета на общината, въз основа на молба и положително мотивирано становище на комисията по ал.1. Заповедта съдържа реквизитите по чл.17 ал.1

(4) Въз основа на настанителната заповед се сключват писмени договори с които се определя реда за предоставяне и приемане на имота, правата и задълженията на страните, срока, наемната цена, санкциите и отговорностите при неизпълнение.

(5) Настанените по този ред заплащат наемна цена съгласно приложение № 1.

(6) Когато предоставеното жилище надвишава нормите за жилищно задоволяване определени по чл.20, за жилищната площ над тези норми, се заплаща наемна цена съгласно приложение № 1.

**Чл.33.**(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.

#### **РАЗДЕЛ IV ОБЩИНСКИ РЕЗЕРВНИ ЖИЛИЩА**

**Чл.34.**(1) Право да кандидатстват за настаняване под наем за срок не по-дълъг от две години в резервните общински жилища имат гражданите:

1. чиито жилища са станали негодни за обитаване в резултат на природни и стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване;

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

(2) Настаняването се извършва след установяване, че лицата по ал. 1 или членове на семейството им не притежават годни за обитаване жилище или вила на територията на общината.

(3) /Отм.Р.№137/17.07.2008 г./

**Чл.35.** Лицата по чл.34 ал.1 подават молба, в която се излагат подробно обстоятелствата, водещи до необходимостта от настаняване в резервно жилище. Към молбата се прилага декларация за семейно и имотно състояние, както и доказателства, установяващи обстоятелствата по нея.

**Чл.36.** (1) Обстоятелствата изложени в молбата и жилищната нужда по чл.34 ал.1 от настоящата наредба се проверява от комисия , назначена със заповед на кмета на общината.

(2) В хипотезата на чл.34 ал. 1 т.1 от настоящата наредба комисията се свиква в срок от 48 часа от подаване на молбата . Комисията извършва оглед на място , съставя констативен протокол, въз основа на които прави предложение до кмета на общината за уважаване или не на молбата за настаняване в свободно резервно жилище.

(3) В случаите по чл.34 ал.1 т.2 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 . Тези обстоятелства се доказват с медицински свидетелства - относно здравословните проблеми и други документи , удостоверяващи наличието на остри социални проблеми на съответните граждани.

**Чл.37.** (1) При доказано наличие на обстоятелства по чл.36 кметът на общината издава заповед за настаняване в резервно общинско жилище .

(2) Заповедта за настаняване съдържа реквизитите по чл.17 ал.1.

(3) Въз основа на настанителната заповед се сключва писмен договор, с които се определя реда за предоставяне и приемане на имота, правата и задълженията на страните, срока, наемната цена /съгласно приложение № 1/, санкциите и отговорностите при неизпълнение.

(4) Настаняването в резервно жилище не е пречка за започване на процедура за настаняване в общинско жилище под наем .

**Чл.38.**(1) Резервния общински 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 и 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) Не се допуска настаняване в общински резервни жилища на лица, чиито собствени жилища са станали негодни за използване поради естествено износване, застрашени от самосрутване, 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 ЗУТ.

## **РАЗДЕЛ V**

### **РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ**

**Чл.39.**(1) Общинските жилища, предназначени за продажба могат да се продават след решение на Общински съвет на :

1. /Изм. Реш. 684/28.12.2010г.) 1.Наемател, ако за него едновременно са налице следните условия:

- да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно чл.4 (1) от наредбата;

- да не е открита процедура за прекратяване на наемното правоотношение;

- да е наемател на общинско жилище не по малко от 5 / пет/ години

2.Правоимащи по Закона за уреждане на жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищно спестовни влогове.

3.Лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета от Закона за общинската собственост.

4.Други физически или юридически лица, след провеждане на търг или конкурс по реда на Наредбата по чл.8 ал.2 от ЗОС.

(2) Предложенията за решения по преходния член се внасят в Общински съвет от кмета на общината.

**Чл.40.** Не могат да се продават :

1. Общинските жилища в сгради общинска собственост, чиито основно предназначение е да задоволяват административни, стопански, културни , образователни, здравни, търговски и др.

2.Резервните жилища.

3.Общински жилищни сгради, предвидени за премахване или освидетелствувани по ЗУТ.

4.Жилища, за които има изрично решение на Общински съвет.

**Чл.41.** Продажбата на общински жилища се извършва по писмено искане на лицата по чл.39 ал.1 с молба до кмета. Към молбата се прилагат :

1.(Изм. Реш. 684/28.12.2010г.) Декларация с приложени към нея документи по чл.9 (2) и (3) от Наредбата; копие от документи за платен наем и консумативи; копие от настанителна заповед или договор за наем за лицата по чл.39 ал.1, т.1.

2.Удостоверение, че е включен в окончателния списък по чл.8 от ППЗУЖВГМЖСВ - по отношение на лицата по чл.39 ал.1 т.2 .

3. (Отм. Реш. 684/28.12.2010 г.)

4. (Отм. Реш. 684/28.12.2010 г.)

**Чл.42.** (1) Комисията по чл.10 след проучване на наличния жилищен фонд , подготвя списък на жилищата, които се предлага да бъдат определени за продажба. В списъка се включват всички жилища , за които има подадени молби за закупуване от техните наематели и всички свободни жилища, за които не съществува забрана за продажба.

(2) Списъкът по ал.1 се предоставя на кмета на общината, които го внася за разглеждане до Общинския съвет .

(3) На базата на направеното предложение , Общинския съвет определя жилищата за продажба в списъка по чл.2 ал.1 т.2 .

**Чл.43.** Продажбата на общински жилища се извършва по пазарни цени, определени от лицензиран оценител. Продажбата не може да се извърши на цена, по ниска от данъчната оценка на имота.

**Чл.44.** (1) Въз основа на решението на Общинския съвет кметът на общината издава заповед , в която се посочват : вида и административния адрес на жилището, купувача, цената и другите дължими плащания както и начина и срока на плащане.

(2) Заповедта се връчва на купувача срещу подпис.

(3) Ако в посочения в заповедта по ал.2 срок за плащане, купувачът не внесе дължимите суми, се счита, че той се отказва от закупуване и преписката се прекратява със заповед на кмета на общината, с която се отменя и заповедта по ал.1

(4) След като купувачът извърши плащането на цената и на дължимите данъци и такси и режимни разноски в срока посочен в заповедта по ал.1 се изготвя договор за продажба в три екземпляра. Ако продажбата е извършена на правоимащ жилищно-спестовен вложител договорът се съставя в четири екземпляра и в него задължително се вписва, че жилището е закупено по реда и при условията на ЗУЖВГМЖСВ.

(5) Договорът се подписва от кмета на общината и от купувача, които се задължава в срок от 5 години да не продава жилището си. Продажбата се счита за извършена от датата на плащане на имота.

(6) Договорът за продажба се вписва от купувача при съдията по вписванията по местонахождението на имота, след което единия екземпляр от вписания договор се предоставя на отдел "Общинска собственост" за отписване на имота от актовете книги за общинска собственост.

**Чл.45.** Продажбата на жилища по чл.39 ал.1 т.2 се извършва от кмета на общината по реда и при условията на чл.43 и чл.44.

**Чл.46.** (1) Продажбата на жилища по чл.39 ал.1 т.4 се извършва от кмета на общината след провеждане на търг или конкурс по реда на Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество при първоначална продажна цена, определена от лицензиран оценител.

(2) Въз основа на резултатите от търга или конкурса, кметът на общината издава заповед, която съдържа реквизитите по чл.44 ал.1.

(3) Продажбата се извършва по реда и при условията на чл.44 ал.4 - 6.

(4) В случаите на чл.44 ал.3 се организира нов търг или конкурс .

**Чл.47.** Ведомствените жилища на общината могат да се продават на служители, които имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация или в структурите на общинска бюджетна издръжка.

**Чл.48.** Жилища, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство, могат да се продават на едно от семействата или в съсобственост, въз основа на нотариално заверени декларации за съгласие

**Чл.49.** (1) /Изм. Р. № 160/27.08.2008г./ Замяната на общински жилища с нежилищни имоти , собственост на държавата или на физически или юридически лица се извършва по условията и по реда на чл.40 от Закона за общинската собственост.

(2) /Изм. Р. № 160/27.08.2008г., Отм. Р. № 835/25.08.2011г./ Замяната на общински жилищни имоти с нежилищни имоти се допуска само ако има свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани , отговарящи на условията по чл.4 или ако върху имота, придобит в резултат на замяната, ще се изграждат социални жилища.

**Чл. 49 „а”:** /Нов, Р. № 160/27.08.2008г./ (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, при условия, по ред и при цени, определени от общинския съвет.

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

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

(4) Нарушаването на забраните по ал.2 и ал.3 е основание за разваляне на договора за правото на строеж-

(5) При разваляне на договора, лицата, нарушили забраните по ал. 2 и ал. 3, нямат правата по чл. 72 – 74 от Закона за собствеността.

## **ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**§1.** По смисъла на тази наредба:

1."Семейство" са съпрузите /наставници и попечители/ и ненавършилите пълнолетие деца, ако не са встъпили в брак.

2."Домакинство" включва съпрузите ненавършилите пълнолетие низходящи , възходящи и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братята и сестрите , които не са встъпили в брак.

3."Младо семейство" е семейство, в което съпрузите не са навършили 35 год. до датата на решението на комисията за установяване на жилищната нужда.

4."Полезна площ на жилището" е сумарната площ на всички помещения в него , измерена по вътрешните зидарски очертания на стените, и цялата площ на балкони, лоджи, веранди и тераси с изключение на площта, заета от оградащите и разпределителните стени на жилището и площта на складовите помещения - мазе, барака, 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. "Оборотни жилища" са жилищата за настаняване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени по реда на отменения ЗТСУ, до предаване на отстъпения им в обезщетение жилищен имот.

7. "Жилищен имот" е жилище /самостоятелна жилищна сграда, етаж или част от етаж / жилищно - строителен парцел, право на строеж или право на надстрояване на жилище, както и вещно право за ползване на жилище или парцел.

8. "Вилен имот" е вила / самостоятелна вилна сграда, етаж или част от етаж/, вилен парцел или право на строеж на вила, както и вещно право за ползване на вила или вилен парцел.

**§ 2.** Издадените заповеди за настаняване под наем на домакинства се отнасят до всички членове на домакинството.

## **ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**§3.** Настоящата наредба се издава на основание чл.45а от Закона за общинската собственост.

**§4.** Гражданите подали документи за картотекиране, но некартотекирани до влизането в сила на настоящата наредба, се картотекират по реда на настоящата наредба.

Настоящата наредба е приета с решение № 296 от 14.04.2005г. на Общински съвет – Левски и изменена с Решения № 137/17.07.2008г., Решение № 160/27.08.2008г., Решение № 178/29.09.2008г., Решение № 684/28.12.2010г., Решение № 835/25.08.2011г. и Решение № 258/31.01.2013г. , Решение № 216/24.11.2016г.

Наредбата е изменена с решение № 93/25.02.2019г. на Административен съд – Плевен, влязло в законна сила на 15.03.2019г.

Председател:/п/ С. Начев  
Зам.председател:/п/ инж. И. Александров  
/п/ Л. Личков  
/п/ Б. Исмаил  
Гл.експерт" ООБСВО":./п/ Л. Владимирова

Вярно с оригинала при Общински съвет,  
Гл. експерт "ООБС":

/ Л. Владимирова /

## М Е Т О Д И К А

за определяне на наемната цена на общинските жилищни имоти

1. С методиката се определя цената при настаняване под наем в общинските жилища :

- на граждани с установени жилищни нужди
- ведомствени жилища
- резервни жилища

2. /Отм. Реш. № 258/31.01.2013 г./

3 Наемната цена на жилищата се определя за 1 кв.м. полезна площ, както следва :

3.1 Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.4 ал.1 от наредбата и са настанени в общински жилища заплащат :

а/ настанените в жилища /апартаменти/ в жилищни блокове - 2,5 промила от минималната работна заплата.

б/ настанените в бараки и жилища, отчуждени за мероприятия на Общината - 1 промил от минималната работна заплата.

3.2 Лицата и семействата, настанени в общински жилища, като специалисти, работещи в държавни бюджетни структури, заплащат наемна цена за 1 кв.м. полезна площ в размер на 6 промила от минималната работна заплата.

3.3 Наематели настанени във ведомствени жилища заплащат 6 промила от минималната работна заплата.

3.4 Наемателите живущи в резервни общински жилища, заплащат 4 промила от минималната работна заплата.

4. Когато предоставеното жилище под наем надвишава нормите за жилищно задоволяване, определени по чл.20, за жилищната площ над тези норми, наемателите по т.3.1а, т.3.2, т.3.3, т.3.4 и т.6а заплащат наемна цена за 1 кв.м. полезна площ в двоен размер на определената цена по т.3.1а

5. Когато предоставеното жилище под наем надвишава нормите за жилищно задоволяване, определени по чл.20, за жилищната площ над тези норми, наемателите по т.3.1б и т.6б заплащат наемна цена за 1 кв.м. полезна площ в двоен размер на определената цена по чл.3.1б

6 Лицата и семействата, които не отговарят на условията по чл. 4 ал. 1 и са настанени в общински жилища заплащат :

а/ настанените в жилища /апартаменти/ в жилищни блокове - 8 промила от минималната работна заплата.

б/ настанените в бараки и жилища, отчуждени за мероприятия на Общината - 2,5 промила от минималната работна заплата.