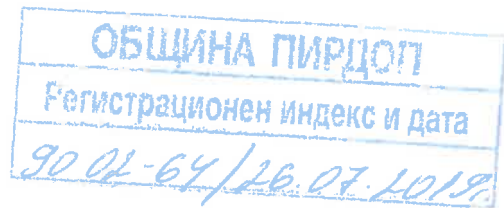




## ОБЩИНА ПИРДОП - СОФИЙСКА ОБЛАСТ

2070 град Пирдоп, пл. „Тодор Влайков“ №2; тел.: 07 181/52 42, факс: 07 181/57 01  
www.pirdop.bg, e-mail: obshtina.pirdop@gmail.com; obstina@pirdop.bg

ДО  
ОБЩНСКИ СЪВЕТ – ПИРДОП



### ДОКЛАДНА ЗАПИСКА от Ангел Геров – Кмет на Община Пирдоп

*Относно: Приемане на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и продажба на общински жилища*

#### УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Наредбата за общинските жилища на община Пирдоп е приета с Решение № 22 по Протокол № 4 от 28.03.2013 год. на Общински съвет – Пирдоп. С нея се определят реда и условията за установяване на жилищни нужди на граждани, семейства и домакинства за настаняване под наем, управлението и разпореждането с жилищата от общинския жилищен фонд на община Пирдоп.

В последващ контрол за законосъобразност на описания по-горе подзаконов нормативен акт, с Решение № 749 от 31.05.2019 год., постановено по Адм. дело № 128/2019 год. по описа на Административен съд – София област Наредбата за общинските жилища е отменена и към настоящия момент няма действаща такава, която да урежда условията и реда за управление и разпореждане с общинските жилища.

#### Мотиви за отмяна и приемане на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и продажба на общински жилища на община Пирдоп:

Мотивите на съдебния състав за отмяна на Наредбата за общинските жилища в Решение № 749 от 31.05.2019 год. на Административен съд – София област са свързани единствено с отсъствието на доказателства за спазване изискването на чл.26, ал.2 от Закона за нормативните актове.

Представеният проект на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и продажба на общински жилища има за цел да регламентира условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди, настаняване под наем в резервните и ведомствени жилища, прекратяване на наемните правоотношения и разпореждане с общинските жилища.

Проектът е съобразен с действащите нормативни разпоредби и е насочен към по-пълна и по-прецизна регламентация на обществените отношения, предмет на наредбата.

**Цели, които се поставят с приемането на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и продажба на общински жилища:**

- Цел на Наредбата е да регламентира обществените отношения, свързани с условията и реда за установяване на жилищните нужди на гражданите, настаняването под наем и разпореждането с общинските жилища на територията на община Пирдоп и привеждането им в съответствие с действащата нормативна уредба.

- Целесъобразно и законосъобразно ползване на жилищата, които община Пирдоп притежава, при спазване на принципа на равнопоставеност на гражданите, кандидатстващи за картотекиране и настаняване в общински жилища.

**Очаквани резултати от приемането на Наредбата:**

- Резултатите, които се очакват от прилагането на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и продажба на общински жилища е приемането на актуална нормативна уредба за установяване на жилищните нужди на гражданите, за настаняването им под и продажбата на общинските жилища, както и подобряването на работата по прилагането на наредбата и оптимизиране на процеса на администриране.

- Създаване на ясни правила и достъпна информация за реда и условията за установяване на жилищните нужди на гражданите за настаняване под наем в общинските жилища.

- Законосъобразно и целесъобразно разпореждане с общинския жилищен фонд.

Финансови средства, необходими за прилагането на новата наредба:

За прилагането на новите текстове от наредбата, не са необходими допълнителни средства и не се очаква влияние върху финансовите средства на община Пирдоп.

Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз и правото на Република България:

Предлаганият проект за Наредба е подзаконов нормативен акт и не противоречи както на европейското законодателство – Европейската харта за местно самоуправление и директивите на Европейската общност, така и на законодателството на Република България, които са свързани с тази материя.

На основание чл.77 от Административнопроцесуалния кодекс, във връзка с чл.26, ал.3 от Закона за нормативните актове, община Пирдоп уведомява всички заинтересовани лица, че открива производство по създаване на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и продажба на общински жилища.

Заинтересованите лица могат да се запознаят с проекта на наредбата на Интернет страницата на община Пирдоп в раздел «Проекти за приемане, изменение, допълнение и отменяне на нормативни актове, приети от Общински съвет – Пирдоп». Формата за участие в производството по издаване на посочения акт от страна на заинтересованите

лица са писмени предложения, становища и възражения, депозираны в Деловодството на Общинска администрация – Пирдоп в срок до 21.08. 2019 година.

2.

**УВАЖАЕМИ ОБЩНСКИ СЪВЕТЦИЦИ,**

Предвид гореизложеното, на основание чл.21, ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.45а и чл.47, ал.3 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.8 и чл.15, ал.1 от Закона за нормативните актове, предлагам Общински съвет – Пирдоп да подкрепи следния **проект за решение:**

1. Приема Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и продажба на общински жилища.

2. Възлага на Кмета на община Пирдоп последващи, съгласно закона, действия в изпълнение на решението.

**Очаквам Вашето решение!**

**Приложение:** Проект на Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем и продажба на общински жилища – 12 листа.

С уважение,

**АНГЕЛ ГЕРОВ**

Кмет на Община Пирдоп



3.



## ОБЩИНА ПИРДОП, ОБЛАСТ СОФИЯ

---

ПРОЕКТ!

### **НАРЕДБА ЗА УСЛОВИЯТА И РЕДА ЗА УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ, ЗА НАСТАНЯВАНЕ ПОД НАЕМ И ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА**

Пирдоп, 2019 г.

#### **ГЛАВА I ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

Чл.1. (1) С тази наредба се уреждат редът и условията за: установяване жилищните нужди на гражданите, настаняване под наем в жилища за отдаване под наем, ведомствени и резервни жилища на Община Пирдоп, както и условията и редът за продажбата им.

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

1

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 Общинския съвет.

(2) Организацията и контролът на дейностите по ал. 1 се осъществяват от Кмета на Общината.

(3) Кметовете на кметства контролират дейностите по ал. 1, ако на територията на съответните населени места има общински жилища.

Чл.3. (1) Жилищата, собственост на Община Пирдоп по своето предназначение са:

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

3. ведомствени жилища,

4. резервни жилища,

(2) Ежегодно, в срок до 31 март, с решение на Общинския 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) При необходимост, през текущата година Общинският съвет може да извършва промени в приетия списък по предложение на Кмета на Общината.

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

(5) Забраната по ал. 4 не се прилага в случаите, когато общината разполага със свободни жилища за настаняване, за които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на чл. 43 и 45 от ЗОС. В тези случаи използването на общински жилища за нежилищни нужди е допустимо след промяна на предназначението им по реда на Закона за устройство на територията.



## ОБЩИНА ПИРДОП, ОБЛАСТ СОФИЯ

### 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 нуждаещите се от жилище граждани, определени в чл. 43 от Закона за общинската собственост.

(2) Жилищните нужди се установяват по реда на Глава II, раздел II от настоящата Наредба.

Чл.5. Жилища за отдаване под наем са новопостроените и наличните свободни жилища, определени с решението на Общинския съвет по чл. 3, ал.1, т. 1.

Чл.6. (1) Наемателите на общински жилища нямат право да ги ползват извън предназначението им, да ги преотдават или да ги ползват съвместно с или без договор с трети лица.

(2) При доказване на преотдаване на общинско жилище, неизрядните наематели дължат неустойка в размер на дванадесет месечни наема и са длъжни да освободят общинското жилище в срок от 1 (един) месец от получена покана за освобождаване.

(3) При доказване, че жилището се обитава от трети лица, които не фигурират в настанителната заповед, неизрядните наематели дължат неустойка в размер на дванадесет месечни наема и са длъжни да освободят общинското жилище в срок от 1 (един) месец от получена покана за освобождаване.

(4) Когато наемателите не ползват общинското жилище за срок до една година поради пребиваване, работа или командировка в чужбина или друго населено място, се задължават:

1. Писмено да уведомят Община Пирдоп за срока на отсъствието си;
2. Да внесат предварително дължимите наеми за срока на отсъствието си, но не повече от дванадесет месеца.

(5) Ако през периода на отсъствие бъде установено ползване на консумативи - ел. енергия, вода и др., се счита, че жилището е преотдадено на трети лица.

(6) Поддържането и текущите ремонти на имотите - общинска собственост, предоставени под наем, се извършва от наемателите за тяхна сметка.

(7) В договора по чл. 11, ал. 1 може да се уговори основните ремонти да се извършват за сметка на наемателите.

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

1. За едночленно или двучленно семейство - едностайно жилище
  2. За тричленно семейство - двустайно жилище,
  3. За четиричленно семейство и семейства с пет и повече членове - тристайно жилище,
- (2) При определяне на жилището за настаняване се взема предвид и детето, което ще се роди

Чл.8. (1) В едно жилище се настанява само едно семейство.

(2) Две или повече семейства, които представляват домакинство, могат да се настаняват по изключение в едно жилище само с тяхно изрично нотариално заверено писмено съгласие

(3) При условията на ал. 2 като титуляри на настанителната заповед се вписват по един пълнолетен член на всяко семейство.



## ОБЩИНА ПИРДОП, ОБЛАСТ СОФИЯ

(4) При частично освобождаване на жилище, в което са били настанени повече от едно семейство, оставащите наематели имат право да наемат освободената част от жилището.

Чл.9. (1) Когато поради намаляване броя на членовете в семейството, същото не покрива нормите за настаняване, установени с настоящата Наредба в едномесечен, а в случай на смърт - в тримесечен срок от намаляването на броя членове, наемателите подават молба за настаняване в друго общинско жилище.

(2) Ако наемателите не подадат молба в посочените срокове преместването се извършва служебно, със Заповед на Кмета на общината.

(3) Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта по ал. 2 наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта се отменя, а наемното правоотношение за заеманото до момента жилище се прекратява.

(4) За заеманата наднормена жилищна площ за всеки допълнителен квадратен метър се заплаща в двоен размер наемната цена, считано от момента, в който не се покриват нормите за настаняване.

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

(2) В заповедта се посочват:

1. Правните и фактически основания за настаняване;
2. Трите имена, единния граждански номер на настаненото лице;
3. Броя на членовете на семейството на настанения, техните имена и родствената връзка;

4. Вида, местонахождението на жилището и предназначението на стаите в него;

5. Наемна цена и срок за настаняване;

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

(4) Заповедта за настаняване се издава след като членовете на семейството подадат писмено декларация за семейно и имотно състояние до кмета на общината.

(5) Заповедта се връчва на титуляра срещу подпис.

(6) Наемната месечна цена на общинските жилища се определя по застроената им площ и съгласно Приложение № 2 към Наредбата за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги в община Пирдоп.

Чл.11. (1) След влизане в сила на настанителната заповед по чл. 10, ал. 1 се сключва писмен договор за наем с титуляра.

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

1. Страни
2. Основанието, на което се сключва наемния договор.
3. Подробно описание на предоставения под наем имот - общинско жилище,
4. Правата и задълженията на наемателя и наемодателя.
5. Срока, за който се предоставя жилището,
6. Наемната цена, която се дължи, начин и срокове на плащане;
7. Задълженията по текущите и основни ремонти на жилището.
8. Санкции и неустойки за недобросъвестно ползване на имота,
9. Основания за прекратяване на договора.

(3) Предаването на общинското жилище се извършва с приемно - предавателен протокол.

(4) В срок от 7 (седем) дни от подписване на договора наемателите извършват действия по разкриване на свое име партиди за ползването на консумативи - ел. енергия, вода и др. при спазване на общите условия на дружествата, доставящи тези услуги, и представят копие от документите за разкриването в Община Пирдоп.



## ОБЩИНА ПИРДОП, ОБЛАСТ СОФИЯ

(5) Ако в едномесечен срок от влизане в сила на настанителната заповед не се сключи наемен договор и жилището не се заеме, заповедта се отменя, 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 в настоящата Наредба.

(2) Замяната се извършва със заповед на Кмета на Общината въз основа на молба с нотариално заверени подписи 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) Преместване на наематели на едно общинско жилище в друго свободно общинско жилище се допуска по тяхна молба със съгласието на кмета на Общината, ако отговарят на нормите на чл.7 от настоящата наредба.

(2) Настанителната заповед се издава от Кмета на Общината.

### Раздел II Установяване на жилищни нужди

Чл.14. (1) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл.43 от Закона за общинската собственост имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти на територия на Община Пирдоп, освен когато същите са освидетелствани със заповед на кмета на общината, по реда на чл.195 от ЗУТ;
2. Не притежават жилищен или вилен парцел в района на община Пирдоп;
3. Не са прехвърляли имоти по т.т.1 и 2 на други лица през последните 10 (десет) години, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел;
4. Не са носители на ограничено вещно право на ползване върху жилищен или вилен имот или върху реално обособена част от такъв имот, намиращ се на територията на Община Пирдоп;
5. Не притежават нежилищни имоти, предназначени за търговска или стопанска дейност като фабрики, работилници, магазини, ателиета, складове и др. или идеални части от такива имоти;
6. Не притежават друго имущество в налични парични средства по влогове, акции, дивиденти, моторни превозни средства, произведения на изкуството, нумизматика, филателия, земеделски земи и други основни и оборотни фондове и средства на обща стойност по-голяма от 2/3 от пазарната цена на жилище, определена от независим оценител, съответстващо на нормите за жилищна задоволеност по чл. 7(1) от тази Наредба;
7. да имат брутен месечен доход на член от семейството до 1,5 минимални работни заплати за едночленните семейства, до 1,25 минимални работни заплати за двучленните семейства, а за тричленни и с по-голяма численост семейства - до 1 минимална работна заплата за член от семейството;
8. да имат адресна регистрация и постоянен адрес в гр. Пирдоп или съответното населено място в Общината минимум 5 (пет) години без прекъсване, към датата на подаване на молбата за картотекиране.
9. Не са се настанявали незаконно 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



## ОБЩИНА ПИРДОП, ОБЛАСТ СОФИЯ

изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището и не са продавали жилище, закупено от община Пирдоп.

10. Да нямат просрочени парични задължения към Община Пирдоп.

(2) обстоятелствата по ал.1, т. 1, 2, 4, 5, 6 и 10 се установяват с декларация от гражданите, по т.3 - с удостоверение от Службата по вписвания, по т.7 - с удостоверение (служебни бележки) за дохода и по т.8 и т.9 - от комисията по чл. 18, ал.1 от тази Наредба.

Чл.15. (1) Стойността на притежаваното имущество по чл.14(1) т. 6 се определя, както следва:

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

2. за земеделски земи - по данъчна оценка;

3. за дялово участие в търговски дружества - в размер на 50 на сто от цената на придобиването;

4. за акции, котиран на фондовата борса - по пазарната им цена;

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

Чл.16. (1) Лицата и семействата, 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 одържавени недвижими имоти;

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

3. незаемащи жилищна площ и ползващи не по-малко от година за жилище нежилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.;

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

5. семейства, наемащи жилищни помещения въз основа на свободно договаряне - минимум 1 година, до момента на подаване на молба - декларация за картотекиране.

6. заемащи недостатъчна жилищна площ по нормите на чл.7(1).

7. други.

(2) Заемането на помещенията по ал.1, т.т.3 и 4 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) обстоятелството по ал.1, т.5 се удостоверява чрез представяне на нотариално заверен писмен договор с наемодателя.

(4) При подреждане на лицата и семействата в една и съща група се дава предимство на:

1. самотни родители на непълнолетни деца;

2. семейства с две и повече непълнолетни деца;

3. семейства, в които един от членовете е с призната степен на инвалидност над 90 %;

4. семейства или лица, които са живели по-дълго време повече от три години при тежки жилищни условия.

5. При покриване на повече от един критерии, съответният кандидат получава предимство;





## ОБЩИНА ПИРДОП, ОБЛАСТ СОФИЯ

Чл.17. (1) В Общината се съставят и поддържат картотека на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл.14.

(2) Картотекирането на нуждаещите се от жилища граждани се извършва въз основа на молба - декларация по образец, утвърден от Кмета на Общината. В молбата - декларация се посочват:

1. броят, трите имена, ЕГН, възрастта и продължителността на регистрацията по постоянен адрес на членовете на семейството на територията на община Пирдоп;
2. жилищните условия, при които живее семейството 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(1) т. 3;
4. притежаваното имущество по чл. 14(1) т.5 и т.6;
5. общ годишен доход на членовете на семейството за предходната година, включително доход от началото на годината на подаване на молбата до момента на подаване на молбата. 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;
7. Притежаваните в страната и чужбина жилищни имоти или вили, годни за постоянно обитаване, както и тяхната стойност, ако притежават такива;
8. Други данни във връзка с изискванията за настаняване.

(3) Към молбата - декларация по ал. 2 се прилагат всички изискуеми документи по чл. 15 от настоящата наредба.

(4) По решение на Общинския съвет картотеки на нуждаещи се от жилища граждани могат да се съставят и поддържат и в кметствата.

6

Чл.18. (1) Кметът на Общината назначава комисия за картотекиране на нуждаещите се граждани, в която се включва поне един юрист.

(2) Кметът на Общината определя правила за работата на комисията.

(3) Комисията се свиква на заседания от нейния Председател.

(4) Комисията по ал.1 разглежда подадените молби и декларации, взема решение за включване или не включване на гражданите в картотеките и определя степента на жилищната нужда на отделните семейства (лицата) по групи и подгрупи съгласно чл.16.

(5) Решението на комисията се съобщава и се обжалва в 14-дневен срок от съобщаването му пред кмета на общината, който приема решение по обжалването в едномесечен срок от постъпване на жалбата.

Чл.19. (1) Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни при промяна на данните по чл.16, ал. 1 и на условията по чл.14 да уведомят в едномесечен срок от промяната писмено Общината чрез подаване на нова декларация.

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

Чл.20. (1) Комисията по картотекиране изважда с мотивирано решение от картотеката граждани:

1.спрели да отговарят на изискванията за право на кандидатстване съгласно чл.14 (1);

2.включените в строителството по чл.19 (2);

3.настанените в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл.7(1).

4.които не са изпълнили задължението си по чл.24, ал.1 от настоящата наредба.



## ОБЩИНА ПИРДОП, ОБЛАСТ СОФИЯ

(2) Гражданите, посочили неверни данни в декларациите си, свързани с условията по чл.14(1), чл.16 и чл.17(2) носят отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от 2 (две) години.

(3) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.18(1). Решението се съобщава и се обжалва в 14-дневен срок от съобщаването му пред кмета на общината, който приема решение по обжалването в едномесечен срок от постъпване на жалбата.

Чл.21. Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общинската картотека до 5 (пет) години след изваждането им от картотеката.

Чл.22 (1) 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.18 изготвя проект на годишен списък на гражданите, които ще бъдат настанени под наем.

(2) При изготвяне на списъка по ал.1 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.

(3) Проектосписъкът по ал.1 се обявява до 20 февруари на информационното табло в Общината. В 14-дневен срок от обявяването гражданите могат да правят възражения и искания по списъка.

(4) Постъпилите възражения и искания се разглеждат в едномесечен срок от Кмета на Общината, който може да нанесе корекции в списъка.

(5) Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се актуализира всяка година. Тя не се променя в течение на годината освен по решение на комисията по чл. 18(1) с протокол, утвърден от Кмета на Община Пирдоп.

Чл.23. (1) Жилищата за настаняване на гражданите, включени в списъка по чл.22, ал.1 се определят по нормите за жилищно задоволяване, установени в чл.7, ал.1.

(2) Настаняването на гражданите от списъците по чл.22, ал.1 продължава и след приключване на календарната година до утвърждаването на нови списъци за следващата година.

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

Чл.24. (1) Гражданите, настанени под наем в жилища по чл.43 от Закона за общинската собственост, както и картотекираните, чакащи за настаняване в общински жилища граждани, представят ежегодно до 31 ноември декларации за обстоятелствата по чл.14(1), чл.16 и чл.17.

(2) При изменение на данните и условията по чл.16 и чл.17, водещи до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл.7, ал.1, наемателите се настаняват в други жилища.

### Раздел III

#### Резервни общински жилища. Ред и условия за настаняване

Чл.25. (1) В резервните жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от две години лица:

1. Жилищата на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и



## ОБЩИНА ПИРДОП, ОБЛАСТ СОФИЯ

стихийни бедствия и аварии или са застрашени от самосрутване;

2. В семействата на които са налице остри социални или здравословни проблеми.

(2) Право да кандидатстват за настаняване в резервни общински жилища имат граждани, при които освен предпоставките по ал.1 са налице и обстоятелствата по чл.14, ал.1, т. 1, 4 и 8.

Чл.26. (1) Обстоятелствата и жилищната нужда по чл.45(1) т.т.1 и 2 от Закона за общинската собственост се установява от комисия, назначена със заповед на Кмета на Общината.

(2) Комисията се свиква в срок от 24 часа, извършва оглед на място и изготвя предложение до кмета на общината.

(3) Настаняването в резервни жилища се извършва със заповед на кмета на общината, въз основа на която се сключва договор за наем.

(4) Наемната цена се определя по реда на чл.10, ал.6.

Чл.27. (1) Резервният общински фонд задължително разполага по всяко време с минимум две незаети, самостоятелни жилища за критични нужди.

(2) Установения 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.

### Раздел IV

#### Ведомствени жилища. Ред и условия за настаняване в тях.

8

Чл.28. (1) В общинските ведомствени жилища се настаняват временно, до прекратяването на трудовите (служебните) им правоотношения, служители на общинската администрация, ако те и членовете на техните семейства не притежават жилище или вила, или идеални части от такива имоти на територията на общината.

(2) Във ведомствените жилища могат да бъдат настанявани и специалисти, работещи по международни програми, спогодби и проекти, по които общината е страна за срока на работата им, при условие, че не притежават жилищен или вилен имот на територията на община Пирдоп.

Чл.29. Кметът на Общината назначава комисия, която извършва проверка и изготвя мотивирано становище във връзка с постъпилите молби за настаняване във ведомствени жилища.

Чл.30. (1) Настаняването във ведомствени жилища се извършва със заповед на кмета на Общината, въз основа на която се сключва договор с община Пирдоп за наем, поддръжка и стопанисване на жилището.

(2) Наемната цена се определя по реда на чл.10, ал.6.

Чл. 31. Наемните правоотношения с настанените във ведомствено жилище се прекратяват с прекратяването на трудовите /служебните/ правоотношения на общинския служител, както и при условията на чл.33, ал.1.

Чл.32. (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) Реда и начина за ползване на тези жилища се определя със заповед на Кмета на Общината.



## **ОБЩИНА ПИРДОП, ОБЛАСТ СОФИЯ**

### **ГЛАВА III ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ОТНОШЕНИЯ**

Чл.33. (1). Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена и/или консумативните разноски за повече от три месеца
2. извършване на ново строителство, надстройкаване 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 ведомствено жилище 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. преотдаване
10. неспазване условията на договора за наем.

(2) Наемното правоотношение се прекратява със заповед на Кмета на Община Пирдоп. 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 административния съд по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

### **ГЛАВА IV РАЗПОРЕЖДАНЕ С ИМОТИ ОТ ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД**

#### **Раздел I Определяне на критерии за образуване на продажни цени на жилищата и лица, правоимащи да ги закупят**

Чл. 34. Продажбата на общинските жилища за продажба се извършва по пазарни цени.

Чл. 35. Цените на общинските жилища се определят от лицензиран оценител.

Чл. 36. Общинските жилища, в които са настанени наематели по реда на тази наредба, се продават на тях при наличие на подадена молба от същите, след решение на общинския съвет, като се оценяват от лицензиран оценител. Така определената цена не може да бъде по - ниска от дънъчната оценка на жилищата.

Чл. 37. Свободните общински жилища се продават на лица по чл.47, ал.1, т.1 и 2 от Закона за общинската собственост по пазарна оценка на цена не по - ниска от данъчната оценка на жилището, след решение на общинския съвет.

#### **Раздел II Продажба на общински жилища**



## **ОБЩИНА ПИРДОП, ОБЛАСТ СОФИЯ**

---

Чл. 38. Общинският съвет определя броя, местонахождението на жилищата, които ще се продават на:

1. на правоимащи по ЗУПГМЖСВ
2. на лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава трета от Закона за общинската собственост,
3. на лица, настанени в тях по административен ред

Чл. 39. Предложенията за решенията по предходния член се внасят от Кмета на Общината.

Чл. 40. (1) Резервните общински жилища не могат да се продават.

(2) Ведомствените жилища на общината могат да се продават на служители, които имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация, след решение на общинския съвет по цена, определена съгласно чл.36 от настоящата наредба.

Чл. 41. (1) Наемател на общинско жилище може да закупи същото при условията на чл.36 от тази наредба;

(2) Жилищата, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство могат да се продадат на едно от семействата или в съсобственост.

(3) Комисия, назначена от кмета на община Пирдоп проучва дали са налице условията по ал.1.

Чл. 42. Жилищата, предназначени за продажба на правоимащи по ЗУПГМЖСВ, се продават от кмета на общината, съобразно поредността им по списъка по чл.чл.5-7 от ПЗУПГМЖСВ.

Чл. 43. (1) В едномесечен срок от подаване на молбата от съответното лице се изготвя мотивирана докладна записка до Общинския съвет, както и оценка на жилището.

(2) Въз основа на решението на общинския съвет Кмета на Общината издава заповед и я връчва на заинтересованото лице. В едномесечен срок от връчване на заповедта се заплащат цената на дължимите данъци, такси, разноски, както и разходите по извършване на оценката.

(3) След плащане на сумите по ал.2 в посочения в заповедта срок и представяне на съответните документи за това, Кметът на Общината сключва договор за продажба. Договорът подлежи на вписване. Разходите по вписването му са за сметка на Купувача.

(4) Когато плащането не се извърши в определения срок, заповедта се отменя от Кмета на Общината и преписката за продажба се прекратява.

### **Раздел III**

#### **Общински терени, предназначени за жилищно строителство**

Чл. 44. (1) Настоящия раздел определя специфични правила по отношение на разпореждането с общински застроени и незастроени терени, предназначени за жилищно строителство.

(2) В случаите, когато не е предвидена специфична процедура, се прилагат общите правила за разпореждане с общинска недвижима собственост, установени с Наредбата за общинската собственост на Община Пирдоп.

(3) Общинският съвет с решение определя общинските парцели, предназначени за жилищно строителство, върху които кметът на общината може да изпълнява процедура



## ОБЩИНА ПИРДОП, ОБЛАСТ СОФИЯ

по учредяване право на строеж, съгласно предвижданията на подробните устройствени планове.

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

Чл. 45. (1) Правото 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 жилищно-строителни кооперации или сдружения, в които членуват само такива лица, при условия и по реда, определени в Наредбата за общинската собственост на Община Пирдоп. Цената на правото на строеж се определя 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 3 е основание за разваляне на договора за правото на строеж.

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

### ГЛАВА V АДМИНИСТРАТИВНО - НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 46. Лицата, които повреждат общински имоти, когато деянието не съставлява престъпление по Наказателния кодекс се наказват по тази Наредба, независимо от имуществената отговорност за причинените вреди.

11

Чл. 47. За нарушаване на тази Наредба се налага административно наказание - глоба в размер до 5000 лева освен ако със закон не е предвиден по - голям размер.

Чл. 48. Актовете за установяване на нарушения се съставят от длъжностни лица, определени от Кмета на Общината.

Чл. 49. За актовете, издадени от длъжностни лица на общинската администрация, наказателните постановления се издават от Кмета на Община.

### ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. По смисъла на тази наредба:

- "семейство" са съпрузите и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.
- "домакинство" са съпрузите, ненавършили пълнолетие низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братята и сестрите, които не са встъпили в брак.
- "самотни родители на непълнолетни деца" са родители, които поради вдовство, развод или несклучване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца.
- "ползна площ на жилището" е сумарната площ на всички помещения в него, мерени по вътрешните зидарски очертания на стените, и цялата площ на балкони и тераси, с изключение на площта от оградящите и разпределителните стени на жилището и площта на складовите помещения - мазе, барака и таван.



## ОБЩИНА ПИРДОП, ОБЛАСТ СОФИЯ

---

- "жилищна площ" е сбора от площите с основно предназначение - дневни, спални, детски стаи и столови (без кухни - столови) измерени по контура на съответните вертикални конструктивни елементи - стени и колони.

### ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. Настоящата Наредба е приета на основание чл. 45а от Закона за общинската собственост с Решение № ...../..... г. на Общински съвет Пирдоп.

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

§3. Наемните цени при заварените от настоящата Наредба наемни правоотношения се привеждат в съответствие с визираните в нея цени, считано от влизането в сила на наредбата.

§4. Заварените към момента на влизане в сила на настоящата Наредба наемни правоотношения се привеждат в съответствие с новите изисквания в шестмесечен срок от приемането ѝ.

§5. Наредбата влиза в сила от датата на приемането ѝ и може да бъде променяна по реда на приемането ѝ.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ПИРДОП:  
/...../