

# **НАРЕДБА**

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

*(ПРИЕТА С Р. 768/31.07.2014 Г. ОТ ОБС – КЮСТЕНДИЛ; ИЗМ. С. РЕШЕНИЕ № 988/28.02.2019 Г. НА ОБС - КЮСТЕНДИЛ)*

### **ГЛАВА ПЪРВА**

#### **ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл.1.** Настоящата Наредба определя условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, в съответствие със Закона за общинската собственост (ЗОС) и други разпоредби на действащото законодателство.

**Чл.2. (1)** Кметът на Община Кюстендил организира, ръководи и контролира управлението и разпореждането с общинския жилищен фонд в съответствие с разпоредбите на ЗОС и решенията на Общински съвет (ОБС) – гр. Кюстендил.

**(2)** Кметовете на кметства и кметските наместници подпомагат дейностите по ал.1 на територията на съответните населени места и при извършени нарушения, визирани в чл.46, ал.1 от ЗОС и чл.38 от настоящата Наредба, са длъжни в 7-дневен срок да сигнализират писмено Кмета на Община Кюстендил.

**Чл.3. (1)** По своето предназначение общинските жилища са:

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

3. ведомствени;

4. резервни.

**(2)** Жилищата по ал.1 се определят и могат да се променят съобразно потребностите в общината, от ОБС – гр. Кюстендил, по предложение на Кмета на Община Кюстендил.

**(3)** Не се допуска пренаемане на общински жилища.

**(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 условията по чл.43 и чл.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 (ЗУТ) и след решение на ОБС – гр. Кюстендил.

### **ГЛАВА ВТОРА**

#### **УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ И КАРТОТЕКИРАНЕ НА ГРАЖДАНИ**

**Чл.4. (1)** (изм. с Решение № 988/28.02.2019 г.) Право да кандидатстват за настаняване под наем в общински жилища имат граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. имат постоянна адресна регистрация в гр. Кюстендил повече от две последователни години към момента, в който кандидатстват за картотекиране. Изискването не се отнася за лица израснали в "Дом за деца, лишени от родителска грижа", лица, напускащи други социални услуги от резидентен тип и кандидати за останалите населени места на територията на Община Кюстендил;

2. не притежават жилище, вила, жилищен или вилен имот;

3. не притежават идеални части от имоти по т.2 в населени места от I до VII категория;

4. не са прехвърляли имоти по т.2 и т.3 на други лица, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината и организация с идеална цел, в десетгодишен срок от подаване на документите за картотекиране;

5. не са регистрирани като еднолични търговци и нямат участие в търговски дружества и кооперации;

6. не притежават имущество на обща стойност по-голяма от 2/3 от данъчната оценка на жилище, съответстващо на нормите по чл.13, ал.1 за жилище във II-ра зона на гр. Кюстендил, изразено във:

- налични парични средства по влогове;
- акцизи, дивиденди;
- моторни превозни средства;
- земеделски (горски) земи;
- магазини, работилници, складове за търговска дейност, ателиета, както и други обекти и съоръжения с производствено предназначение.

7. средномесечният доход за последните 12 месеца на член от семейството или домакинството за един месец да не надвишава:

- за едночленните семейства - 1,5 минимални работни заплати;
- за двучленните семейства - 1,25 минимални работни заплати;
- за тричленни и с по-голяма численост семейства – 1 минимална работна заплата.

8. не са се самонастанявали в общински жилища или наемните правоотношения за такива жилища не са прекратявани предсрочно по реда на ЗОС;

9. да нямат парични задължения към общината.

**(2)** Обстоятелствата по чл.4 (1) се установяват:

1. по т.1 – с удостоверение за постоянна адресна регистрация от отдел „Административно обслужване и ЕСГРАОН“;

2. по т.2 и т.3 - с удостоверение за декларирани данни от отдел „Местни приходи“;

3. по т.4 – с удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания за лице от Службата по вписвания гр. Кюстендил;

4. по т.5 – отразява се в Декларацията по чл.6, ал.2 от настоящата Наредба;

5. по т.6 – стойността на притежаваното имущество се определя както следва:

• моторни превозни средства, селскостопански машини и др. – по застрахователна стойност.

• земеделски (горски) земи – документ, удостоверяващ стойността им;

6. по т.7 - с удостоверение или служебна бележка за доходи;

7. по т.8 от Комисията по чл. 7, ал. 1 от настоящата Наредба;

8. по т.9 - информацията се събира по служебен път, чрез вътрешна справка.

**Чл.5. (1)** Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.4, ал.1, се подреждат по низходящ ред в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. Първа - незаемащи жилищна площ и ползващи повече от една година за жилище нежилищни помещения, констатирано от Комисия, назначена от Кмета на Община Кюстендил;

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

3. Трета – живеещи на свободно договаряне най-малко една година, установено чрез представяне на нотариално заверен договор за наем. Не се счита за свободно договаряне договарянето между роднини по пряка и сребрена линия до втора степен;

4. Четвърта – заемащи недостатъчна жилищна площ, съобразно определените норми за жилищна задоволеност.

**(2)** Заемането на помещенията по ал.1, т.1 и т.2 е основание за еднократно установяване и степенуване на жилищната нужда на живеещите в тях. Повторното им обитаване от други лица не поражда права за ново определяне на жилищна нужда;

**(3)** При подреждане на лицата и семействата в една и съща група се дава предимство и се разпределят кандидатстващите в следните подгрупи:

1. настойници, попечители или родители, отглеждащи сами малолетни и/или непълнолетни деца;

2. лица до 30 годишна възраст израснали в "Дом за деца, лишени от родителска грижа" и лица, напускащи други социални услуги от резидентен тип;

3. лица и семейства, при които един от членовете на семейството е със загубена работоспособност над 71%, установена по съответния ред;

4. семейства с две или повече непълнолетни деца.

**Чл.6. (1)** Картотеката се съставя и поддържа по групи и подгрупи, определени съобразно чл.5 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 заявление с приложена декларация по образец. Декларацията се утвърждава от Кмета на Община Кюстендил и в нея се посочват:

1. трите имена, броя, ЕГН, семейно положение и адресна регистрация на членовете на семейството;

2. жилищните условия, при които живее семейството към момента на подаване на заявлението, данни за вида (жилищни, нежилищни) и собствеността на обитаваните помещения;

3. информация за извършени сделки с недвижими имоти по чл.4, ал.1, т.2, т.3 и т.6;

4. притежавано имущество по чл.4, ал.1, т.2, т.3 и т.6;

5. общ брутен годишен доход на членовете на семейството за последните 12 месеца, формиран от заплати и пенсии, както и други допълнителни доходи;

6. данни за предишно картотекиране;

7. информация необходима за определяне на подгрупите;

8. деклариране, че за неверни данни кандидатът е съгласен да бъде изключен от картотеката за срок от 5 години.

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

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

2. документ от Бюрото по труда – гр. Кюстендил за регистрация като безработен;

3. документ от Национален осигурителен институт (НОИ) - Териториално поделение – гр. Кюстендил за получаване на пенсия или друг документ, удостоверяващ размера на доходите на кандидатите;

4. документ от Дирекция "Социално подпомагане" – гр. Кюстендил за това, че лицето получава целогодишно помощи за изисквания период по Закона за социалното подпомагане (ЗСП) и Правилника за неговото приложение (ППЗСП), както и други документи, доказващи социално затрудненото положение;

5. документ от Трудово експертна лекарска комисия (ТЕЛК) за определяне степента на неработоспособност, заверен и валиден към датата на подаване на заявлението;

6. удостоверение за декларирани данни от отдел „Местни приходи“ към Община Кюстендил;

7. удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания за лице от Службата по вписвания гр. Кюстендил;

8. нотариално заверен, действащ договор за наем за срок.

**Чл.7. (1)** Кметът на Община Кюстендил назначава Комисия за установяване на жилищните нужди и картотекиране на нуждаещите се граждани, в която се включват пет служители от общинската администрация, председателя на

постоянната комисия по здравеопазване, социални дейности и жилищна политика и председателя на постоянната комисия по стопански дейности, общинска собственост и приватизация, за:

1. Комисията разглежда подадените заявления и декларации, взема решение за включване или невключване на гражданите в картотеката;

2. Комисията взема решение за изваждане от картотеката при условията на чл.10, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата;

3. Комисията определя степента на жилищната нужда на отделните семейства /лицата/ по групи и подгрупи съгласно чл.5, ал.1 и ал.3 от Наредбата;

4. Комисията взема решения за настаняване в общински жилища, пренастаняване на наематели и замяна;

5. При писмено заявление, от наемателите до Кмета на Община Кюстендил, за покупка на общинско жилище по чл.44, т.3, Комисията взема решение дали отговарят на всички условия съгласно чл.4 от Наредбата;

6. Комисията ежегодно актуализира картотеката по групи и подгрупи според степента на жилищните нужди на отделните семейства;

7. Комисията прави предложение до Кмета на Община Кюстендил за промени в предназначението на жилищата по чл.3, ал.1.

**(2)** Картотеката за настаняване в общински жилища се утвърждава от Кмета на Община Кюстендил.

**(3)** Комисията по ал.1 разглежда в двумесечен срок подадените заявления и декларации, взема решение за включване или невключване на гражданите в картотеката и определя степента на жилищната нужда на отделните семейства (лицата) по групи и подгрупи съгласно чл.5 от настоящата Наредба.

**(4)** Комисията по ал.1, с оглед осъществяване на дейността си, съгласно чл.7, ал.1 и ал.4, при необходимост, изисква от картотекираните граждани и наемателите на общински жилища да представят в указан срок актуални документи за преценка на обстоятелствата по чл.4, ал.1 от Наредбата.

**(5)** Решението на Комисията се съобщава писмено и се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс в 14-дневен срок, от получаване на уведомлението, до Кмета на Община Кюстендил.

**Чл.8. (1)** Комисията съставя и обявява на информационното табло и в интернет страницата на Община Кюстендил проектосписък на картотека, не по-късно от 1-ви декември на текущата година, по групи и подгрупи, според степента на жилищните нужди на отделните семейства/домакинства, съобразно поредността на подадените документи.

**(2)** Възражения по проектосписъка за картотека се правят в 14-дневен срок от обявяването до Кмета на Община Кюстендил.

**(3)** Постъпилите възражения по ал.2 се разглеждат от Комисията по чл.7, ал.1 в 14-дневен срок. След решенията на Комисията, Кмета на Община Кюстендил утвърждава списък за картотека, който се обявява на информационното табло и интернет страницата на Община Кюстендил.

**(4)** До 31-ви октомври на настоящата година гражданите, картотекирани в предходни години, са длъжни да подадат декларация по чл.6, ал.2, с оглед преценка на обстоятелствата по чл.4, ал.1, след получено писмено уведомление от общинската администрация. Неподадите декларацията в посочения срок отпадат от списъка за картотека.

**Чл.9. (1)** Лицата, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни при промяна на данните и условията по чл.4, ал.1 и информацията по чл.6, ал.2, да уведомят писмено, в едномесечен срок от настъпването им, общинската администрация, чрез попълване на нова декларация и представяне на документите, удостоверяващи промяната.

**(2)** Гражданите, които започват индивидуално или групово жилищно строителство, или са включени в жилищно-строителни кооперации, уведомяват писмено Кмета на Общината в едномесечен срок от издаване на разрешението за строеж.

**Чл.10. (1)** Изваждат се от картотеката лицата/семействата които са:

1. придобили имоти;
2. включени в строителство;
3. настанени в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване.

**(2)** Гражданите, посочили неверни данни или не отбелязали в декларацията обстоятелствата, свързани с условията по чл.4, ал.1 и чл.9 носят отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс и отпадат от картотеката.

**(3)** Изваждането от картотеката се извършва с решение на Комисията по чл.7, ал.1. Решението се съобщава писмено и може да се обжалва по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

**(4)** Поредността по групи и подгрупи на картотекираните граждани се актуализира всяка година. Тя не се променя през годината.

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

## ГЛАВА ТРЕТА

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

**Чл.12.** В общинските жилища за настаняване под наем се настаняват:

1. лица с жилищни нужди, установени по настоящата Наредба;
2. наематели на общински жилища, които се засягат от ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция;
3. лица, жилищата на които са възстановени на бившите им собственици по реда на чл. 7 от Закона за възстановяване на собствеността върху одържавени недвижими имоти.

**Чл.13. (1)** Установяват се следните норми за настаняване в общински жилища:

1. за едночленно или двучленно семейство (съпрузи) – едностайно жилище;
2. за тричленно семейство, двучленно домакинство и двучленно семейство (родител и дете) – двустайно жилище;
3. за четиричленно семейство и тричленно домакинство – тристайно жилище;
4. за семейства с пет или повече членове – четиристайно жилище.

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

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

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

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

**Чл.15. (1)** Настаняването се извършва по утвърден списък за картотека, със Заповед на Кмета на Община Кюстендил, след представяне на документите по чл.17, ал.4 и след подписана от титуляра по заповедта декларация по образец за познаване на нормите на чл.46 и чл.65 от ЗОС, чл.32, т.10, чл.38, ал.1 и чл.40, от настоящата Наредба.

**(2)** В случай, че наемателите не заемат определеното им жилище в едномесечен срок, заповедта се обезсилва, без да е необходимо издаването на друг административен акт. Те имат право на второ и последно предлагане на общинско жилище като нуждаещи се, след което се изваждат от списъка за картотека.

**(3)** Настаняването на гражданите по списъка за картотека продължава и след приключване на календарната година, до утвърждаването на нов списък за следващата година.

**Чл.16. (1)** При неоснователен отказ на включените в списъка за картотека граждани да заемат предложеното им жилище, на същите не се предлага друго в продължение на 1 година.

**(2)** При втори отказ за настаняване в общинско жилище, отговарящо на нормите за настаняване, визирани в чл.13, ал.1, същите се изваждат от списъка за картотека.

**Чл.17. (1)** Настаняването и пренастаняването в жилище под наем се извършва със Заповед на Кмета на Община Кюстендил за срок от 5 години, след предложение на Комисията по чл.7, ал.1 от Наредбата.

**(2)** В заповедта се посочват:

1. трите имена и ЕГН на настаненото лице;
2. броя на членовете на семейството на настанения, техните имена и родствена връзка;
3. вид и местонахождение на жилището;
4. срок за настаняване.

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

**(4)** Преди издаване на заповедта, членовете на семейството или домакинството представят:

1. декларация по чл.6, ал.2 от Наредбата;
2. удостоверение за деклариранни данни от отдел „Местни приходи“ към Община Кюстендил за всички пълнолетни членове;
3. удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания за лице от Службата по вписвания гр. Кюстендил за прехвърлителни сделки с недвижими имоти за 10 години назад от подаване на заявлението, за всички пълнолетни членове;
4. служебни бележки за доходи за 12 месеца назад от датата на подаване на заявлението, за всички пълнолетни членове.

**(5)** Заповедта се получава лично от титуляра или упълномощен член от настаненото семейство в 14-дневен срок. След изтичане на установения срок същата се обезсилва, без да е необходимо издаването на друг административен акт.

**(6)** След обезсилване на Заповедта по ал.5 жилището се освобождава по административен ред, при условията и по реда на чл.65, ал.1 от ЗОС

**Чл.18. (1)** След влизане в сила на заповедта по чл.17, ал.1 се сключва договор за наем с настаненото лице.

**(2)** Договорът за наем се сключва при условията на Закона за задълженията и договорите и има минимум следните реквизити:

1. страни;
2. подробно описание на предоставения под наем имот - общинско жилище;
3. срока, за който се предоставя жилището;
4. наемната цена, която се дължи и в какви срокове се заплаща;
5. санкции и неустойки за недобросъвестно ползване на имота;
6. условия за прекратяване на договора.

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

**(4)** Ако в едномесечен срок от влизане в сила на настанителната заповед не се сключи договор за наем и жилището не се заеме, заповедта се обезсилва, без да е необходимо издаването на друг административен акт.

**Чл.19. (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 на някое от настанените лица - в двумесечен срок, наемателите подават заявление за настаняване в същото или друго общинско жилище.

**(2)** Ако наемателите не подадат заявление в посочените срокове, пренастаняването се извършва служебно.

**(3)** Ако в едномесечен срок от връчване на заповедта по ал.2, наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта се обезсилва, а договора за наем за заеманото жилище се прекратява.

**(4)** За заеманата наднормена жилищна площ, за жилище в гр. Кюстендил, за всеки допълнителен квадратен метър, се заплаща наем в петорен размер за стаята с най-голяма площ, след решение на Комисията по чл.7, ал. 1 от настоящата Наредба.

**Чл.20. (1)** Наемателите на общински жилища могат да заменят помежду си жилищата, в които са настанени, при спазване на нормите за жилищна задоволеност, след решение на Комисията по чл.7, ал.1 от настоящата Наредба.

**(2)** Замяната се извършва със Заповед на Кмета на Община Кюстендил, след представяне на заявление 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 обезсилва, без да е необходимо издаването на друг административен акт.

**Чл.21. (1)** Пренастаняване на наематели от едно общинско жилище в друго, равностойно, свободно общинско жилище, се допуска по тяхна молба с решение на Комисията по чл.7, ал.1 от настоящата Наредба.

**(2)** За пренастаняване в друго жилище могат да кандидатстват наематели на общинско жилище, след като са ползвали първоначално предоставеното им най-малко 3 години, освен при промяна в броя на членовете на семейството или при предписание на Комисията по чл.195 от ЗУТ за премахване на жилищната сграда, в която се намира общинското жилище или реституция на общинското жилище.

**(3)** При отказ на наемателите на общински жилища, находящи се в сгради, освидетелствани по реда на чл.195 от ЗУТ, да заемат предложеното им жилище за пренастаняване, договора за наем за заеманото жилище се прекратява.

**(4)** При отказ на наематели на реституирани общински жилища да заемат предложеното им жилище за пренастаняване, договора за наем за заеманото жилище се прекратява.

**(5)** При писмен отказ на служебно пренастанени наематели по реда и при условията на чл.19, ал.2 от настоящата Наредба, да заемат предложеното им жилище, договора за наем за заеманото жилище се прекратява, когато заеманото жилище надхвърля нормите установени в чл.13, ал.1.

**Чл.22.** Гражданите, настанени в общински жилища, са длъжни ежегодно до 31-ви март, след писмено уведомление от общинска администрация, да представят документи за преценка на обстоятелствата по чл.4, ал.1 от настоящата Наредба както следва:

1. декларация по чл.6, ал.2;
2. удостоверение или служебна бележка за доходите за последните 12 месеца;
3. удостоверение за декларираните данни от отдел „Местни приходи“ към Община Кюстендил;
4. удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания за лице от Службата по вписвания гр. Кюстендил;
5. копие от документи за платен наем, ел. енергия и вода за последният отчетен месец;
6. копие от непредставени медицински документи от ТЕЛК или ЛКК – при хронични заболявания на член от семейството.

**Чл.23.** Решенията на Комисията по чл.7, ал.1, които се вземат при спазване на реда в тази глава, се съобщават на заинтересованите лица писмено и могат да се обжалват по реда на Административнопроцесуалния кодекс пред Кмета на Община Кюстендил.

## **ГЛАВА ЧЕТВЪРТА**

### **РЕЗЕРВНИ ОБЩНСКИ ЖИЛИЩА. РЕД И УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ**

**Чл.24.** (изм. с Решение № 988/28.02.2019 г.) В резервните жилища се настаняват граждани, според изискванията и реда на чл.45 от ЗОС, за срок не повече от две години.

**Чл.25. (1)** Обстоятелствата и жилищната нужда по чл.45, ал.1, т.1 и т.2 от ЗОС се установяват от Комисия, назначена със Заповед на Кмета на Община Кюстендил.

**(2)** В хипотезата на чл.45, ал.1, т.1 от ЗОС, Комисията по чл.25, ал.1 се свиква в срок от 24 часа, като извършва оглед на място и дава становище налице ли са обстоятелствата, визирани в чл.45, ал.1, т.1 от ЗОС.

**(3)** В случаите по чл.45, ал.1, т.2 от ЗОС, 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.26.** (Отм. с Решение № 988/28.02.2019 г.)

**Чл.27. (1)** Резервният общински фонд задължително разполага по всяко време с едно самостоятелно жилище за критични нужди.

**(2)** Установеният с ал.1 норматив 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 настаняване в резервни жилища могат да не се спазват нормите за жилищна заетост, установени с тази Наредба.

**(4)** (Отм. с Решение № 988/28.02.2019 г.)

## **ГЛАВА ПЕТА**

### **ВЕДОМСТВЕНИ ЖИЛИЩА. РЕД И УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ**

**Чл.28. (1)** Във ведомствени жилища се настаняват служители от общинската администрация, до прекратяване на трудовото (служебното) правоотношение.

**(2)** Настаняването по ал. 1 се извършва само, ако служителите или членовете на семействата им нямат жилище в съответното населено място и представляват дефицитни специалисти.

**Чл.29.** Кметът на Община Кюстендил назначава комисия в състав: зам. кмет, представители на дирекция „Икономически дейности“, отдел „Жилищна политика“ и ръководителят на съответното звено в общинската администрация, в което работи настанявания. Комисията прави мотивирано становище във връзка с постъпилото заявление за настаняване във ведомствено жилище.

**Чл.30.** Наемните правоотношения с настанени във ведомствени жилища се прекратяват с прекратяване на трудовите (служебните) правоотношения на общинските служители.

## **ГЛАВА ШЕСТА**

### **ПРЕКРАТЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ**

**Чл.31.** Наемните правоотношения, с лица настанени в общински жилища по реда и условията на предходните глави, се прекратяват поради:

1. неплащане на наемната цена или на консумативните разходи, свързани с ползването жилище, за повече от 3 месеца;

2. извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, при които 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 ведомствени жилища лица, с изтичане на мандата или прекратяване на правомощията;

6. изтичане на срока за настаняване;

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



8. неизползване на жилището по предназначение;
9. неизползване на жилището повече от 3 месеца;
10. при попълване на декларация по чл.6, ал.2 от Наредбата с невярно съдържание от наемателят на общинското жилище;
11. при неподаване на документи за преценка на обстоятелствата по чл.4, ал.1, във връзка с чл.22 от Наредбата, ежегодно в срок до 31-ви март;
12. при непредставяне на документи по чл.7, ал.4 от Наредбата;
13. други основания, посочени в договора за наем.

## **ГЛАВА СЕДМА**

### **ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНИ ЗА НАЕМИ НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА**

**Чл.32.** Цената за наем на общинските жилища се определя за 1 кв.м. полезна площ съобразно функционалния тип на населеното място и зоната, в която жилището попада, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина, преобладаващото изложение и благоустройственото му съоръжаване, както и качествата на околната среда.

**Чл.33.** Основната цена за наем на 1 кв. м. полезна площ за гр. Кюстендил е 0,40 лв. и се отнася за жилище, находящо се във II-ра (втора) зона, панелна сграда, първи етаж, преобладаващо изложение изток или югоизток, съоръжено с водопровод, канализация и електрификация. Основната цена за наем на останалите жилища се коригира за конкретните показатели, съгласно Приложение №1.

**Чл.34.** Когато наетата жилищна площ от едно семейство е над нормите за жилищно задоволяване, съгласно чл.13, ал.1 от настоящата Наредба, разликата над тази норма се заплаща в петорен размер по установената цена за наем за квадратен метър полезна площ за стаята с най-голяма площ.

**Чл.35.** Основната цена за наем на 1 кв. м. полезна площ се актуализира с решение на ОбС – гр. Кюстендил.

## **ГЛАВА ОСМА**

### **КОНТРОЛ ВЪРХУ ПОЛЗВАНЕТО НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩА**

**Чл.36. (1)** Ежегодно, Комисия, назначена със Заповед на Кмета на Община Кюстендил, извършва проверка за ползването на общинския жилищен фонд, който е отдаден под наем.

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

**Чл.37. (1)** Комисията по чл.36, ал.1 прави мотивирано предложение до Кмета на Община Кюстендил за прекратяване на наемните правоотношения, когато вследствие на проверката се установи, че общинското жилище:

1. не се ползва по предназначение;
2. не се ползва от лицата на които е предоставено;
3. е свободно и не се ползва от лицата, на които е предоставено, за срок по дълъг от три месеца;
4. е повредено и е в състояние негодно за обитаване;
5. се ползва в разрез с установените правила за ползване на етажна собственост;
6. не се полага грижата на добър стопанин;
7. при смърт на настаненото лице.

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

**(3)** Ако наемателите не освободят общинското жилище в указания срок, имота се освобождава по административен ред при условията и по реда на чл.65 от ЗОС.

**Чл.38. (1)** Когато наемателя не обитава общинското жилище за срок по дълг от три месеца, и това се установи от Комисията по чл.36, ал.1, същото подлежи на освобождаване по административен ред при спазване на разпоредбата на чл.46, ал.2 от ЗОС.

**(2)** При издадена заповед за прекратяване на наемните правоотношения, или за изземване на общинското жилище при условията и по реда на чл.65 от ЗОС, която е обявена по реда на ГПК и същата не е получена от наемателя на общинското жилище, заповедта се счита за връчена на наемателя след залепването ѝ на вратата на общинското жилище, на информационното табло в сградата на общинската администрация, както и обявяването ѝ в местните медии, за което се съставя констативен протокол по образец, който се подписва поне от двама служители на общинската администрация.

**Чл.39. (1)** Когато се освобождава общинско жилище, без да присъстват настанените в него лица, това се извършва със съдействието на органите на полицията и се съставя опис на всички вещи намерени в имота.

**(2)** Вещите се съхраняват от общинската администрация в срок от шест месеца.

**(3)** Ако вещите не бъдат потърсени в срока по ал.2, те стават общинска собственост и могат да се предоставят за здравни, социални и образователни нужди.

**(4)** В заповедта за освобождаване на общинското жилище се описва и процедурата за съхраняването и разпореджането с движимите вещи, намерени в имота.

## ГЛАВА ДЕВЕТА

### ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА

**Чл.40.** Цените на общинските жилища, които са определени за продажба се формират на базата на следните критерии:

1. местонахождение на жилищната сграда;
2. строителната система на изграждане на сградата;
3. степен на изграденост на инженерната инфраструктура;
4. степен на благоустроеност на района;
5. транспортни връзки;
6. амортизационния срок на сградата;
7. годините на експлоатация на сградата;
8. площта и обема на жилището и идеалните части към него;
9. наличие на складови и тавански помещения;
10. етаж, на който се намира жилището;
11. изложението на жилището;
12. физическото и техническото му състояние;
13. направените подобрения.

**Чл.41.** Оценка на общинските жилища се извършват по пазарни цени от лицензиран оценител при съблюдаване на критериите в чл.40.

**Чл.42.** Определената цена по чл.41 от тази Наредба не може да бъде по ниска от данъчната оценка на оценяваното жилище.

**Чл.43.** Свободните (изградени и новопостроени) общински жилища се продават по пазарна оценка, на цена не по-ниска от данъчната оценка на жилището, по реда на Наредбата по чл.8, ал.1 от ЗОС.

**Чл.44.** Общинският съвет – гр. Кюстендил определя:

1. жилищата, които могат да се продават на правоимащи по ЗУПГМЖСВ;

2. тези, които могат да се продават на лица, чиито жилища се предвижда да бъдат отчуждени по реда на глава III от ЗОС;

3. жилищата, които могат да се продават на наематели настанени по административен ред, отговарящи на условията за настаняване и са живели най-малко 3 години в общинското жилище;

4. жилищата, които подлежат на свободна продажба, в случаите когато жилищните нужди на картотекираните са удовлетворени.

**Чл.45.** Предложенията за решенията по чл.44 се внасят от Кмета на Община Кюстендил, заедно с цената на жилището.

**Чл.46.** Не могат да се продават:

1. жилища в сгради, общинска собственост, чието основно предназначение е да задоволяват административни, стопански, културни, образователни, здравни и търговски нужди;

2. резервни жилища;

3. жилища в сгради, предвидени за премахване или освидетелствани по реда на ЗУТ.

4. жилища, за които има изрично решение на ОбС – гр. Кюстендил. С Решение №394/27.01.2006 г. на ОбС – гр. Кюстендил не се разрешава продажбата на боксониерите в общинското общежитие на ул. "Ил. Макариополски" №1. Същите да се ползват само за настаняване под наем.

**Чл.47. (1)** Жилищата, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство могат да бъдат продадени само на цялото домакинство.

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

**Чл.48.** Продажбата на общински жилища по чл.44, т.3 се извършва след подаване на писмено заявление от наемателите до Кмета на Община Кюстендил. Към заявлението се прилагат: Заповед за настаняване, Декларация по чл.6, ал.2 и всички документи, съгласно чл.22, ал.1 за преценка на обстоятелствата по чл.4, ал.1 от Наредбата.

**Чл.49. (1)** Заявлението се разглежда от Комисията по чл.7, ал.1 и при положително становище се изготвя докладна записка до ОбС – гр. Кюстендил. Наемателят внася в касата на общината 300 (триста) лв. депозит за възлагане на оценка, която сума при покупка на жилището се възстановява на вносителя.

**(2)** (изм. с Решение № 988/28.02.2019 г.) Кметът на Община Кюстендил издава заповед, на основание решението на ОбС – гр. Кюстендил, която се връчва на заинтересованото лице. В едномесечен срок от връчване на заповедта се заплащат цената на жилището, дължимите данъци, такси.

**(3)** Срока по ал.2 не тече, ако лицето не е уведомено по реда на ГПК.

**(4)** След плащане на сумите по ал.2 в посочения в заповедта срок, Кмета на Община Кюстендил сключва договор за продажба, който подлежи на вписване в Службата по вписванията – гр. Кюстендил.

**(5)** (Отм. с Решение № 988/28.02.2019 г.)

**Чл.50. (1)** Жилищата по чл.44, т.4 се продават след решение на ОбС – гр. Кюстендил при условия и ред, определени от Наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС.

**(2)** След провеждане на процедурата по ал.1 се издава заповед на Кмета на Община Кюстендил за определяне на спечелил кандидат - купувач. Когато бъдат извършени всички плащания, предвидени в тръжната процедура или конкурса, и заповедта влезе в сила се сключва договор за продажба.

**(3)** Договорът по ал.2 подлежи на вписване в Службата по вписванията – гр. Кюстендил.

**Чл.51. (1)** Замяната на общински жилища с жилищни или нежилищни имоти – собственост на държавата, физически или юридически лица, се извършва при условията на чл.49 и по реда на чл.40 от ЗОС.

**(2)** Кметът на Община Кюстендил издава заповед, на основание решението на ОбС – гр. Кюстендил, в която определя реда за ползване на общинското жилище до подписването на договора за замяна.

(3) Замяната се извършва по пазарни цени, определени от лицензиран оценител и утвърдени от ОбС – гр. Кюстендил.

**Чл.52. (1)** На граждани, с установени жилищни нужди – картотекирани по тази Наредба, може да се учреди право на строеж върху общински терени, предназначени за жилищно строителство, без провеждане на търг или конкурс, с решение на ОбС – гр. Кюстендил по цени, определени от лицензиран оценител.

(2) Правото на строеж може да се учреди и на правоимащи по ЗУПГМЖСВ или на жилищностроителни кооперации, чиито член-кооператори са такива лица, по реда на Наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС.

(3) Договорите по ал.1 и ал.2 се сключват по реда и условията на Наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС.

## **АДМИНИСТРАТИВНО – НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**Чл.53.** За нарушаване на тази Наредба се налага административно наказание - глоба в размер до 200 лв., освен ако със закон не е предвидено друго.

**Чл.54.** Актовете за установяване на нарушения се съставят от длъжностни лица, определени от Кмета на Община Кюстендил.

**Чл.55.** Кметът на Община Кюстендил издава наказателни постановления въз основа на съставените актове за установяване на административни нарушения по тази Наредба.

## **ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**§1.** По смисъла на тази Наредба:

1. „Семейство“ е съпрузите и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак.

2. „Домакинство“ е съвкупност от съпрузите и:

- пълнолетните низходящи, които живеят с тях;
- техни възходящи.

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

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

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

6. „Консумативни разходи“ са ел. енергия и вода.

7. „Картотекиране“ е определяне степента на жилищна нужда на физическо лице по низходящ ред в групи и подгрупи, със съответен цифров и словесен израз.

8. „Жилищен имот“ е урегулиран поземлен имот, отреден за жилищно строителство, право на строеж или на надстрояване за едно жилище, както и вещно право на ползване на жилище.

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

10. „Жилище“ е самостоятелна жилищна сграда, етаж или част от етаж, който е обособен като самостоятелно жилище и който не е освидетелстван по реда на ЗУТ.

11. „Полезна площ на жилище“ е сумарната площ, на всички помещения в него, измерена по вътрешните очертания на стените, и цялата площ на балкони, лоджии, веранди и тераси, с изключение на площта, заета от ограждащите и разпределителните стени на жилището, и площта на складовите помещения – мазе, барака или таван.

12. "Нежилищни помещения" са непреустроените по законоустановения ред в жилища: мази (изби), сутерени, тавани, пристройки, други второстепенни или временни постройки или помещения.

13. При определяне на жилищата като едностайни, двустайни и тристайни за стаи се считат помещенията с пряко осветление, предназначени за: спане (спални), дневно пребиваване (холове) и детски. Не се считат за стаи: кухни и кухненски боксове, вестибюли, както и обслужващи помещения – бани, тоалетни, антрета, килери, складови, тавански и други помещения.

14. "Общинско жилище" е жилище, предназначено за лица с установени жилищни нужди, чието изграждане е финансирано или осъществено с помощта на общината.

## **ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**§2** Настоящата Наредба се издава на основание чл.45а от ЗОС и чл.22, ал.1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА).

**§3** За неуредените в настоящата Наредба въпроси, по предложение на Кмета на Община Кюстендил се вземат решения от ОбС – гр. Кюстендил.

**§4** Контрол по изпълнение на Наредбата се възлага на Кмета на Община Кюстендил.

**§5** Настоящата Наредба отменя Наредба за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища, приета с Решение №240/25.02.2005 г. на ОбС - Кюстендил; изм. и доп. с Решение №352/04.11.2005 г. на ОбС - Кюстендил; доп. с Решение №394/27.02.2006 г. на ОбС - Кюстендил; изм. и доп. с Решение №538/29.09.2006 г. на ОбС – Кюстендил, изм. с Решение №78/30.08.2012 г. на ОбС – Кюстендил, изм. с Решение №293/30.05.2013 г. на ОбС - Кюстендил.;изм. и доп. с Решение №542/30.12.2013 г. на ОбС – Кюстендил.

**§6** В двумесечен срок от влизане в сила на настоящата Наредба всички договори за наем за общински жилища, сключени до този момент, да се приведат в съответствие с изискванията на Наредбата.

Неразделна част от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища е Приложение №1.

### **Приложение № 1**

<b>№ по</b>	<b>Показатели</b>	<b>Намаление в</b>	<b>Увеличение в</b>
-------------	-------------------	------------------------	-------------------------

ред		проценти	проценти
1	2	3	4
<b>А.</b>	<b><u>Местонахождение на жилищата, според зоната, в която попадат</u></b>		
1.	Втори функционален тип		
	• първа зона		7
	• трета зона	7	
	• четвърта зона	12	
2.	В населени места от четвърти до осми функционален тип	15	
<b>Б.</b>	<b><u>Конструкция на сградите</u></b>		
1.	Жилище в паянтови и полумасивни сгради	25	
2.	Жилище в масивни сгради		1
3.	Жилище в сгради с монолитни или сглобяеми скелетни рамкови стоманобетонни конструкции; пакетоповдигани плочи; скелетно-безредови конструкции и конструкции, изградени по системите "пълзящ кофраж" и "едроразмерен /едроплощен кофраж".		7
<b>В.</b>	<b><u>Разположение на жилищата във височина</u></b>		
1.	Втори етаж при двуетажна жилищна сграда		8
2.	Втори до шести етаж		7
3.	Последен етаж при жилищни сгради на три и повече етажа и за всеки седми и по-висок етаж.	4	
4.	За жилище с височина на пода под 0.3 м. спрямо средното ниво на терена	1 /за всеки пълни 10 см/	
<b>Г.</b>	<b><u>Преобладаващо изложение на жилищните /без сервизните/ помещения</u></b>		
1.	Юг, югоизток		2
2.	Запад, североизток	3	
3.	Север, северозапад	4	
<b>Д.</b>	<b><u>Благоустройствено съоръжение</u></b>		
1.	За жилище в сграда над 5 етажа без асансьор	5	
2.	За жилище без складово помещение	5	
3.	За жилище без водопровод и канализация	7	
4.	За жилище, разположено в съседство с трафопостове, помпени агрегати, асансьорни машинни помещения, абонатни станции и други източници на шум, топлина и др.	7	
<b>Е.</b>	<b><u>За ползване на двор, тиха улица, гараж на следните жилища</u></b>		
1.	ул."Хаджи Димитър" №33		10
2.	ул."Демокрация" №25		30
3.	ул."Демокрация" №36		40
4.	ул."Стамболийски" №29		20

5.	бул."България" №30Б		20
6.	ул."Преслав" №1 – I етаж		10
7.	ул."Преслав" №1 – II етаж		10
8.	ул."Ст.Караджа" №25А		20
9.	ул."Шейново" №27		10
10.	ул. "Марица" №10		10