

# **Наредба № 14**

## **за условията и реда за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в общински жилища**

*(Наредбата е приета от Общински съвет на Община Кубрат, с Решение № 22 от Протокол № 13 / 25.03. 2005 год., взето на основание чл.22, ал.1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, обнародвана на 04.04.2005 г. в интернет сайта на общината, изм. и доп. с Решение № 303 от Протокол № 21 / 30.10.2009 г., изм. и доп. с Решение №83 от Протокол №8 / 21.04.2016 г.; изм. и доп. с Решение №341 от Протокол №34 / 30.11.2017 г.; изм. с Решение № 390 от Протокол № 38 / 02.03.2018 г.; изм. с Решение № 554 от Протокол № 53 / 28.03.2019 г.; изм. с Решение № 65 от Протокол № 6 / 29.04.2020 г.; изм. с Решение № 201 от Протокол № 16 / 24.02.2021 г.)*

### **ГЛАВА I**

#### **ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Чл.1.** /1/ Настоящата наредба определя реда и условията за управлението и разпореждането с общинския жилищен фонд на Община Кубрат.

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

**Чл.2.** /1/ Управлението и разпореждането с общинския жилищен фонд се осъществява от Кмета на Община Кубрат в съответствие с разпоредбите на настоящата Наредба и конкретните решения на Общинския съвет - Кубрат.

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

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

**Чл.3.** /1/ (изм. с Решение № 303 от Протокол № 21 / 30.10.2009 г.) По своето предназначение общинските жилища са:

1. жилища за отдаване под наем,
2. резервни жилища,
3. ведомствени жилища,
4. жилища за продажба.

/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, т.1-3

/3/ Определянето на жилищата за продажба се извършва по реда на чл. 42 и чл.43.

/4/ При необходимост, през текущата година Общинският съвет може да извършва промени в списъка по предложение на Кмета на Общината.

### **ГЛАВА II**

#### **УПРАВЛЕНИЕ НА ОБЩИНСКИЯ ЖИЛИЩЕН ФОНД**

##### **РАЗДЕЛ I**

##### **ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ**

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

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

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

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

**Чл.6.** Не се настаняват в общински жилища граждани или членове на техните семейства, които:

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

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

1. за едночленно – 25 кв.м. жилищна площ

2. двучленно семейство - 40 кв.м. жилищна площ
3. за тричленно и четиричленно семейство – 55 кв.м. жилищна площ,
4. за семейства с пет или повече членове – до 15 кв.м. жилищна площ в повече за следващите членове.

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.

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

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

2. на млади семейства,

3. на семейство, с което са живели непрекъснато в едно домакинство в продължение на два или повече години и продължават да живеят пълнолетни низходящи или възходящи, които не притежават жилищен или вилен имот в страната.

**Чл.8.** /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.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 наемателите подават молба за настаняване в друго общинско жилище.

/2/ Ако наемателите не подадат молба в посочените срокове пренастаняването се извършва служебно.

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

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

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

/2/ В заповедта се посочват:

1. (изм. с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) трите имена и ЕГН на настанените лица и членовете на семейството им, респективно домакинството, както и на лицата, с които са във фактическо съжителство;

2. (отм. с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.);

3. вида и местонахождението на жилището;

4. срок за настаняване до 3 години;

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

/3/ Заповедта за настаняване се отнася за всички членове на семейството на настанения.

/4/ Преди издаване на заповедта членовете на семейството подават декларация за семейно и имотно състояние.

/5/ (изм. с Решение № 303 от Протокол № 21 / 30.10.2009 г.) Заповедта се връчва по реда на ГПК.

**Чл.11.** /1/ (изм. с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) Наемната цена се определя по [Приложение №1](#) към тази наредба и се актуализира ежегодно от 1 март със статистически отчетения положителен индекс на инфлацията за предходната година, след решение на общинския съвет.

/2/ (изм. с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) Наемните цени, фиксирани в договора за наем се актуализират ежегодно от 1 март със статистически отчетения положителен индекс на инфлацията за предходната година с анекс към основния договор.

/3/ Новата индексирана наемна цена по ал.2 се фиксира с анекс към основния договор за наем с дата първо число на месеца, следващ месеца на обнародване на правителственото решение

**Чл.12.** /1/ След влизане в сила на заповедта по чл. 10, ал. 1 се сключва наемен договор с настаненото лице.

/2/ Наемният договор 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 е до 3 години,

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

5. санкции и неустойки за недобросъвестно ползване на имота,

6. прекратителни условия,

/3/ предаването на общинското жилище се извършва с приемно - предавателен протокол.

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

/5/ Срокът по ал.2,т.3 може да бъде удължен до 3 години със заповед на кмета на общината.

/6/ (отм. с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.)

/7/ (нова с Решение №341 от Протокол №34 / 30.11.2017 г.) След изчерпване на предоставената с ал. 5, възможност, срокът за настаняване в общинско жилище, може да бъде продължаван по предложение на кмета на общината след решение на Общински съвет - Кубрат с нов срок не по-дълъг от 2 години. Въз основа на решението на общински съвет кметът на общината издава заповед и сключва договор за наем.

/8/ (нова с Решение №341 от Протокол №34 / 30.11.2017 г.) След изтичане на срока по ал. 7, при доказана необходимост кметът на общината със своя заповед може да удължи до 1 година, срокът за настаняване на нуждаещите се в общинско жилище.

**Чл.13.** /1/ Наемните правоотношения се прекратяват поради:

1. (изм. с Решение № 303 от Протокол № 21 / 30.10.2009 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;

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. неползване на жилището от настаненото лице за по-вече от три месеца по неизвестни причини и до шест месеца по обективни причини.

/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/ (изм. с Решение № 303 от Протокол № 21 / 30.10.2009 г.) Заповедта по ал. 2 може да се обжалва пред Административен съд по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

/5/ (нова с Решение № 303 от Протокол № 21 / 30.10.2009 г.) Ако общинското жилище не бъде освободено доброволно в срока за опразване, определен в заповедта по ал. 2, се съставя констативен протокол за установяване на обстоятелствата, представляващи основание за изземване.

/6/ (нова с Решение № 303 от Протокол № 21 / 30.10.2009 г.) Въз основа на изготвения констативен акт кметът на общината издава заповед за изземване на общинското жилище.

/7/ (нова с Решение № 303 от Протокол № 21 / 30.10.2009 г.) Заповедта за изземване се съобщава на адресатите по реда на ГПК.

/8/ (нова с Решение № 303 от Протокол № 21 / 30.10.2009 г.) Заповедта за изземване подлежи на обжалване по реда на АПК. Обжалването не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

/9/ (нова с Решение № 303 от Протокол № 21 / 30.10.2009 г.) Заповедта за изземване подлежи на изпълнение по административен ред със съдействието на полицията. В реда за изпълнение се включват следните действия и процедури:

1. При принудително изземване на общинското жилище в отсъствие на обитателите му, служителите изготвят протокол-опис в два екземпляра на завареното имущество, който се подписва от съставителя, представител на полицията и двама свидетели. Единият екземпляр по протокол-описа е предназначен за адресатите на заповедта.

2. Кметът на общината определя подходящи помещения за съхранението на вещите и осигурява транспортирането им. Вещите се съхраняват за срок до един месец, след което общинската администрация не носи отговорност за тях. Разходите за съхранение и транспортиране са за сметка на лицата, от които се изземва общинското жилище.

3. След изтичане на един месец, в който вещите се съхраняват, те се продават чрез публичен търг с явно наддаване. От набраните средства се покриват разходите по транспортирането и съхраняването на вещите, неплатен наем и други задължения към общината.

**Чл.14.** Запазват се наемните правоотношения с лицата, които:

1. заемат изборна длъжност в органите на държавната власт или в органите на местно самоуправление в друго населено място

2. (отм. с Решение № 303 от Протокол № 21 / 30.10.2009 г.)

**Чл.15** /1/ Преместване на наематели на едно общинско жилище в друго свободно общинско жилище се допуска по тяхна молба със съгласието на кмета на кметството или от кметския наместник.

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

## **РАЗДЕЛ II УСТАНОВЯВАНЕ НА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ**

**Чл.16.** /1/ (изм. с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) Право да кандидатстват за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 от Закона за общинската собственост имат граждани и техните семейства или домакинства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. (изм. с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) не притежават жилище, вила или не повече от 1/6 идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване,

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

3. не са прехвърляли имоти по т. 1 и 2 на други лица след 13 март, 1990 г., с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата, общината или организация с идеална цел,

4. (изм. с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) не притежават друго имущество, извън случаите по т.1 и т.2, на обща стойност по-голяма от 2/3 от данъчната оценка на монолитно жилище в първа строителна зона на гр. Кубрат, съответстващо на нуждите за жилищно задоволяване, определено с нормите по чл.7,

5. (изм. с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) да имат брутен месечен доход на член от семейството до 1.75 минимални работни заплати за едночленните семейства, до 1.50 минимални работни заплати за двучленните семейства, а за тричленни и с по-голяма численост семейства - до 1.25 минимална работна заплата за член от семейството, като доходите на членовете на семействата се удостоверява със служебна бележка,

6. (изм. с Решение № 303 от Протокол № 21 / 30.10.2009 г.; изм. с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) имат настоящ адрес в гр. Кубрат през последните 3 (три) години без прекъсване, с изключение на случаите по чл.43, т.2 и т.3 от ЗОС и при настаняване в общински жилища в селата на Община Кубрат,

7. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано поради недобросъвестно изпълнение на задълженията по наемния договор и стопанисването на общинския имот, освен ако са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището,

8. (нова с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) не се картотекират лица, които към датата на подаване на документи за картотекиране са вече настанени в общинско жилище, с изключение на настанени в общински жилища лица които са със и над 71% трайно намалена работоспособност по решение на ТЕЛК/НЕЛК, както и навършили 75 годишна възраст.

/2/ Обстоятелствата по чл. 16, ал. 1, т. 1 - 5 се установяват с декларация на гражданите, а по т. 6 и 7 - от комисия назначена от Кмета на Общината по реда на чл.20, ал.1.

/3/ (нова с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) На условията посочени в ал.1 трябва да отговарят и лицата, с които кандидатите за настаняване в общински жилища са във фактическо съжителство.

**Чл.17.** /1/ Стойността на притежаваното имущество по чл.16, ал. 1, т. 4 се определя, както следва:

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

2. за земеделски земи - по Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи; за жилищни и вилни имоти извън тези по чл.14, ал. 1, т. 1 и 2 - съобразно критериите, установени в глава III раздел *Критерии за образуване на продажни цени на жилищата*,

3. за дялово участие в търговски дружества – в размер на 50 на сто от цената на придобиването,

4. за фабрики и други обекти с производствено предназначение и за прилежащите към тях терени и съоръжения - по оценки, извършени от лицензирани оценители,

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

/2/ (отм. с Решение №48 от 23.04.2019 г. на Административен съд – Разград)

/3/ В притежаваното имущество се включват и наличните парични средства, включително и тези по жилищно - спестовните влогове и дивидентите.

**Чл.18.** /1/ Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл. 16, 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 и по други закони за възстановяване на собствеността;

2. незаемащи жилищна площ и ползвачи не по-малко от година за жилища не жилищни помещения, като бараки, изби, непригодни тавански помещения и др.;

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

4. семейства, живеещи въз основа на свободно договаряне;

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

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

/3/ 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. (изм. с Решение № 303 от Протокол № 21 / 30.10.2009 г.) семейства, в които един от членовете с над 50% намалена работоспособност, установена с решение на ТЕЛК/НЕЛК;

4. млади семейства;

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

**Чл.19.** /1/ В Общината се съставят и поддържат картотеки на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл.16.

/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. броят, трите имена, възрастта и продължителността на адресната регистрация на членовете на семейството;

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.16, ал. 1, т. 3;

4. притежаваното имущество по чл. 16, ал. 1, т 4;

5. общ годишен доход на членовете на семейството за предходната година, 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. (нова с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) Данни за лицето, с което заявителят живее във фактическо съжителство.

/3/ По решение на Общинския съвет картотеки на нуждаещи се от жилища граждани могат да се съставят и поддържат и в кметствата.

**Чл.20.** /1/ Кметът на Общината назначава комисия за картотекиране на нуждаещите се граждани, в които се включват служители от общинската администрация, общински съветници, и експерти /лекари, инженери, архитекти и др./

/2/ Кметът на Общината определя правила за работата на комисията.

/3/ Комисията по ал. 1 разглежда в двумесечен срок подадените молби и декларации, вземат решение за включване или не включване на гражданите в картотеките и определят степента на жилищната нужда на отделните семейства (лицата) по групи и подгрупи съгласно чл. 18.

/4/ (изм. с Решение № 303 от Протокол № 21 / 30.10.2009 г.) Решението на комисията се съобщава по реда на ГПК и се обжалва в 14-дневен срок пред кмета на общината.

**Чл.21.** Гражданинът остава картотекиран като нуждаещ се от жилище и когато:

1. (отм. с Решение № 303 от Протокол № 21 / 30.10.2009 г.)

2. учи в друго населено място или извън страната;

3. работи в друго населено място или извън страната.

**Чл.22.** /1/ (нова с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни ежегодно, в срок до 31 декември, да подават в Общината заявление и декларация за данните по чл. 18 и условията по чл. 16.

/2/ (предишна ал. 1, изм. с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) Гражданите, картотекирани по реда на тази глава, са длъжни при промяна на данните по чл. 18, ал. 1, т. 1 и 2 и на условията по чл. 16 да уведомят в едномесечен срок писмено Общината чрез попълване на нова декларация.

/3/ (предишна ал. 2, изм. с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) 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.

/4/ (предишна ал. 3, изм. с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) При предоставяне на ведомствено жилище или жилище на търговско дружество за настаняване или закупуване на картотекиран гражданин ведомството, съответно търговското дружество, уведомява в едномесечен срок Община.

**Чл.23.** /1/ Изваждат се от картотеката:

1. придобилите имоти по чл. 16, ал. 1, т. 1 и 2;

2. включените в строителството по чл. 22, ал. 2;  
3. настанените в жилище, което отговаря на нормите за жилищно задоволяване по чл. 7, ал. 1;

4. (нова с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) неизпълнителните задълженията си по чл. 22, ал. 1.

/2/ Гражданите, посочили неверни данни или не съобщили в декларациите обстоятелствата, свързани с условията по чл. 16, ал. 1, чл. 18 и чл. 19, ал. 2, носят отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс и се изваждат от картотеката за срок от 2 години.

/3/ (изм. с Решение № 303 от Протокол № 21 / 30.10.2009 г.) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.20, ал.1. Решението на комисията се съобщава по реда на ГПК и се обжалва в 14-дневен срок пред кмета на общината.

**Чл.24.** Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общинската картотеки до 5 години след изваждането им от картотеката.

**Чл.25.** /1/ 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. 19, ал. 2 и служебно от комисията по чл. 20 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. 20 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 информационното табло 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. Утвърденият от него списък може да се обжалва пред Общинския съвет в 7-дневен срок от утвърждаването му. Общинският съвет се произнася по жалбите на следващото си заседание, но не по-късно от 1 месец след изтичане на срока за обжалване, и решението му е окончателно.

**Чл.26.** /1/ Жилищата за настаняване на гражданите, включени в списъка по чл. 25, ал. 2, се определят по нормите за жилищно задоволяване, установени в чл. 7, ал.1.

/2/ Настаняването на гражданите от списъците по чл. 25, ал. 2 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. 16, на групите по чл. 18 и на данните по чл. 19.

**Чл.27.** /1/ Гражданите, настанени под наем в жилища по чл. 43 от Закона за общинската собственост, представят ежегодно до 31 декември декларации за обстоятелствата по чл. 16, ал. 1, чл. 18 и 19.

/2/ При изменение на данните и условията по чл. 14 и 19, водещо до промяна на жилищните нужди, определени с нормите по чл. 7, ал.1 наемателите се пренастаняват в други жилища.

### РАЗДЕЛ III

#### РЕЗЕРВНИ ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА. РЕД И УСЛОВИЯ ЗА НАСТАНЯВАНЕ.

**Чл.28.** В резервните жилища се настаняват граждани според изискванията и реда на чл. 45 от Закона за общинската собственост за срок не повече от две години.

**Чл.29.** /1/ Обстоятелствата и жилищната нужда по чл. 45, т. 1 и 2 от Закона за общинската собственост се установява от комисия, назначена със заповед на Кмета на Общината.

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

/3/ В случаите по чл. 45, ал. 1, т.2 от Закона за общинската собственост обстоятелствата, които могат да доведат до настаняване в общинско жилище от резервния фонд трябва да са такива, че непосредствено да заплашват живота и здравето на нуждаещите се.

**Чл.30.** /1/ (отм. с Решение № 554 от Протокол № 53 / 28.03.2019 г.)

/2/ Настанителната заповед се издава от Кмета на Общината въз основа на прието от Общинския съвет решение.

**Чл.31.** /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.

/4/ Не се допуска настаняване в общински резервни жилища на лица, чиито собствени жилища са станали негодни за използване поради естествено износване, застрашени са 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 Закона за устройство на територията.

#### **РАЗДЕЛ IV**

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

**Чл.32.** /1/ (изм. с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) В общинските ведомствени жилища се настаняват временно, до прекратяването на трудовите им правоотношения, служители на общинската администрация, и в звена на бюджетна издръжка докато работят в тях, ако те и членовете на семейството им не притежават годни за постоянно обитаване жилище или вила в населеното място.

/2/ (изм. с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) При условията на ал. 1 във ведомствените жилища могат да бъдат настанявани и специалисти, работещи по международни програми, спогодби и проекти, по които Община Кубрат е страна.

/3/ (нова с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) При условията на ал. 1 във ведомствени жилища могат да се настаняват до времето на престоя им специалисти в областта на образованието, културата, медицината и др., работещи в структури, в които Община Кубрат има участие.

**Чл.33.** (изм. с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) /1/ Комисията по чл. 20, ал. 1 разглежда заявленията за настаняване от лицата по чл.32, и прави мотивирани предложения за настаняване пред кмета на общината.

/2/ Настаняването във ведомствени жилища се извършва със заповед на кмета на общината, въз основа на която се сключва договор за наем от кмета на общината или изрично упълномощено от него лице.

/3/ Наемната цена се определя, както индексира по реда на чл. 11.

/4/ Наемните правоотношения се прекратяват по реда на чл. 13.

**Чл.34.** Наемните правоотношения с настаняваните във ведомствено жилище се прекратяват с прекратяването на трудовите /служебните/ правоотношения на общинския служител.

**Чл.35.** /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.

#### **ГЛАВА III**

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

#### **РАЗДЕЛ I**

##### **ОПРЕДЕЛЯНЕ НА КРИТЕРИИ ЗА ОБРАЗУВАНЕ НА ПРОДАЖНИ ЦЕНИ НА ЖИЛИЩАТА**

**Чл.36.** Цените на общинските жилища се определят 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.37.** Свободните /изградени и новопостроени/ общински жилища се продават по пазарна оценка на цена не по - ниска от данъчната оценка на жилището.

#### **РАЗДЕЛ II**

##### **ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ЖИЛИЩА**

**Чл.38.** Продажба на общински жилища може да се извършва на:

1. (отм. с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.);
2. правоимащи по ЗУЖВГМЖСВ;
3. други физически и юридически лица.

**Чл.39.** Цената на общинските жилища по чл.38 се определя като пазарна цена от независим лицензиран оценител, като за случаите по чл.38, т.3 тя се приема за начална тръжна цена.

**Чл.40.** Не могат да се продават:

1. резервните жилища,
2. общински жилищни сгради, предвидени за премахване или освидетелствани по реда на Закона за устройство на територията,
3. жилища, за които има изрично решение на Общинския съвет.

**Чл.41.** /1/ Жилищата, заемани от две или повече семейства, представляващи домакинство могат да се продадат на едно от семействата или в съсобственост.

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

**Чл.42.** /1/ (изм. с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) Продажба на жилища по чл. 38, т. 2 се извършва, като в едномесечен срок от подаване на молбата от лицето 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 и на дължимите данъци, такси и други разноски

/3/ (отм. с Решение № 303 от Протокол № 21 / 30.10.2009 г.)

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

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

**Чл.43.** /1/ Жилищата, свободни от наематели могат да се продават след решение на Общинския съвет при спазване общия ред за разпореждане в общинско имоти, определен с Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

/2/ След провеждането на търга или конкурса се издава заповед за определяне на спечелил кандидат - купувач. Когато бъдат извършени всички плащания, предвидени в тръжната процедура и заповедта влезе в сила се сключва договор за продажба.

/3/ Договорът по ал. 2 подлежи на вписване.

### РАЗДЕЛ III

#### ОБЩИНСКИ ТЕРЕНИ, ПРЕДНАЗНАЧЕНИ ЗА ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО

**Чл.44.** /1/ Настоящият раздел определя специфични правила по отношение на разпореждането с общински застроени и не застроени терени, предназначени за жилищно строителство.

/2/ В случаите, когато не е предвидена специфична процедура се прилагат общите правила на разпореждане с общинска недвижима собственост, установени с Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

/3/ Ежегодно до 31 януари с решение на Общинския съвет се определят общинските парцели, предназначени за жилищно строителство, върху които Кметът на Общината може да изпълнява процедура 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 на граждани с установени жилищни нужди може да се учреди без провеждане на търг или конкурс по цени, определени при условията на глава III, раздел I от настоящата Наредба.

/2/ Правото на строеж може да се учреди и на правоимащи по Закона за уреждане на жилищните въпроси на граждани с многогодишни жилищно - спестовни влогове или на жилищно - строителни кооперации, чийто член - кооператор са такива лица.

/3/ Сделката по предходните алинеи се сключва при условията на Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, която касае учредяването на право на строеж.

### ГЛАВА IV

#### 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.



**Чл.47.** За нарушаване на тази Наредба се налага административно наказание - глоба в размер до 200 лв., 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 и от длъжностните лица от Дирекция "Финансово-стопански дейности и управление на собствеността"

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

## **ГЛАВА V ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

(нова с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.)

**§1.** По смисъла на наредбата:

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

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

3. „Фактическо съжителство“ – е съпругеско съжителство на лица, които живеят без брак;

4. "Млади семейства" са семействата, в които и двамата съпрузи не са навършили 35 години към датата на решението на комисията по чл.20, ал.1.

5. "Самотни родители" са родители, които поради вдовство, развод или несклучване на брак се грижат сами за отглеждане на непълнолетните си деца."

### **ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**&2.** (предишен &1, изм. с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) Настоящата Наредба се издава на основание чл. 45а от Закона за общинската собственост.

**&3.** (предишен &2, изм. с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) Наемните цени при заварените от настоящата наредба наемни отношения се предоговарят в съответствие с посочените в нея цени.

**&4.** (предишен &3, изм. с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) Тази наредба отменя всички решения, разпоредби и други актове на Общински съвет - Кубрат, които й противоречат.

**&5.** (предишен &4, изм. с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) Изпълнението на Наредбата се възлага на Кмета на Община Кубрат.

**&5<sup>A</sup>.** (предишен &4<sup>A</sup>, изм. с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) (Нов с Решение № 285 от Протокол № 26 / 20.12.2013 г.) Заварените наемни цени към 01.01.2014 г. на сключените договори не се променят, до следващо правителствено решение за промяна на минималната работна заплата и изрично за това решение на Общински съвет Кубрат.

**&5<sup>B</sup>.** (предишен &4<sup>B</sup>, изм. с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) (Нов с Решение № 417 от Протокол № 39 / 30.01.2015 г.) Заварените наемни цени към 01.01.2015 г. на сключените договори не се променят, до следващо правителствено решение за промяна на минималната работна заплата и изрично за това решение на Общински съвет Кубрат.

**&5<sup>B</sup>.** (предишен &4<sup>B</sup>, изм. с Решение № 83 от Протокол № 8 / 21.04.2016 г.) (Нов с Решение № 33 от Протокол № 4 / 28.01.2016 г.) Заварените наемни цени към 01.01.2016 г. на сключените договори не се променят, до следващо правителствено решение за промяна на минималната работна заплата и изрично за това решение на Общински съвет Кубрат.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩНСКИ СЪВЕТ  
НА ОБЩИНА КУБРАТ: /П/ ХЮСЕИН ЮМЕРОВ**

## ТАБЛИЦА

### I. Месечни наемни базисни наемни цени на жилища и дворни места в лв./м<sup>2</sup>

(изм. с Решение №№ 19, 20 от Протокол № 22 / 17.02.2006 г.; изм. с Решение № 1 от Протокол № 29 / 28.12.2006 г.; изм. с Решение № 31 от Протокол № 4 / 06.02.2008 г.; изм. с Решение № 200 от Протокол № 15 / 23.01.2009 г.; изм. с Решение № 524 от Протокол № 39 / 29.07.2011 г.; изм. с Решение № 72 от Протокол № 8 / 27.04.2012 г.; изм. с Решение № 154 от Протокол № 14 / 30.11.2012 г.; изм. с Решение № 285 от Протокол № 26 / 20.12.2013 г.; изм. с Решение № 390 от Протокол № 38 / 02.03.2018 г.; изм. с Решение № 554 от Протокол № 53 / 28.03.2019 г.; изм. с Решение № 65 от Протокол № 6 / 29.04.2020 г.; изм. с Решение № 201 от Протокол № 16 / 24.02.2021 г.)

ЗОНА	ЗА ЖИЛИЩА	ЗА ДВОРНО МЯСТО
I	0,99	0,05
II	0,89	0,05
III	0,86	0,05
села	0,85	0,03

### II. Корекционни коефициенти

№	Показатели	Намаление в % до	Увеличение в % до
<b>Конструкция на сградите</b>			
1.	Жилище в паянтови и полупаянтови сгради	25	-
2.	Жилище в масивни сгради	12	-
3.	Жилище в сгради с монолитни или сглобями скелетни рамкови стоманобетонни конструкции; пакетоповдигани плочи, скелетно - безредови конструкции и конструкции, изградени по системите "пълзящ кофраж" и "едроразмерен (едроплощен) кофраж"	-	7
<b>Разположение на жилищата</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>Преобладаващо изложение на жилищните (без сервизните) помещения</b>			
1.	Юг, югоизток	-	2
2.	Запад, североизток	3	-
3.	Север, северозапад	4	-
<b>Благоустройствено съоръжаване</b>			
1.	За жилище в сграда над 5 етажа без асансьор	5	-
2.	За жилище с централно отопление	-	7
3.	За жилище без складово отопление	5	-
4.	За жилище без водопровод и канализация	7	-
5.	За жилище, разположено в съседство с трафопостове, помпени агрегати, асансьорни машинни помещения, абонатни станции и други източници на шум, топлина и др.	7	-