



## ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ХАРМАНЛИ

Харманли 6450, пл. Възраждане 1, тел. + 359 373 84132, факс: +359 373 82525,  
уебсайт: [www.harmanli.bg](http://www.harmanli.bg), ел. поща: [obs\\_harmanli@abv.bg](mailto:obs_harmanli@abv.bg)

# ***НАРЕДБА***

## ***№ 7***

**за определяне реда и условията за разпореждане и  
контрол на общинските жилища**

**гр. Харманли, 2018 г.**  
(последна редакция 28.11.2018г.)

## Г л а в а п ъ р в а

### ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

**Чл.1.** С тази Наредба се определят реда и условията за разпореждане и контрола на общинските жилища и конкретните правомощия на Кмета на общината, кметовете на кметства и кметски наместници.

**Чл.2.(1)** Наредбата определя редът и условията за установяване на жилищни нужди на лица с постоянен и настоящ адрес в Община-Харманли и настаняването им под наем в общински жилища.

(2) В наредбата се определят редът и условията за настаняване във ведомствените жилища на общината.

**Чл.3.(1)** По своето предназначение жилищата собственост на Община Харманли се разпределят, както следва:

1. за настаняване под наем на граждани с установени по реда на тази наредба жилищни нужди;

2. за продажба, замяна и обезщетяване на бивши собственици, чиито имоти са отчуждени за общински нужди, преди влизане в сила на Закона за общинската собственост (ЗОС);

3. ведомствени;

4. резервни.

(2) Предназначението на жилищата по ал.1, се определя от Общинския съвет по предложение на Кмета на Общината и може да се променя по същия ред, съобразно потребностите на общината.

**Чл.4.(1)** Кметът на Общината или чрез упълномощено от него юридическо или длъжностно лице, управлява общинските жилища.

(2) Кметовете на кметства и кметските наместници, управляват имотите по ал.1, находящи се на територията на техните селища.

(3) (отм. с Решение №587/28.11.2018г.).

## Г л а в а в т о р а

### УПРАВЛЕНИЕ И ПОЛЗВАНЕ НА ОБЩИНСКИТЕ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

#### Раздел I

#### Общински жилища за отдаване под наем

##### I. Условия за настаняване в общински жилища

**Чл.5.(1)** Право да кандидатстват за настаняване под наем в общински жилища, имат български граждани и техните семейства, които отговарят едновременно на следните условия:

1. не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, с изключение на празните дворни места в селата;

2. не притежават жилищен, вилен или нежилищен имот на територията на Община Харманли с изключение на празните дворни места в селата; имоти в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км от морската брегова ивица;

3. не са прехвърляли имоти по т.1 и т.2 на други лица до 10 години преди кандидатстването за настаняване в общинско жилище, с изключение на прекратяване на съсобственост или дарение в полза на държавата или общината, както и не са прехвърляли имоти със запазено право на ползване или обитаване;

4. средния месечен доход на член от семейството да не надвишава двойния размер на минималната работна заплата, установена за страната;

5. имат постоянен и настоящ адрес в гр.Харманли повече от 5 години с изключение на случаите по чл.6, ал.1, т.1;

6. не са се самонастанявали в общински жилища или наемното правоотношение за такива жилища не е прекратявано предсрочно по реда ЗОС, освен ако са изтекли повече от 5 години от освобождаване на жилището.

7. притежават земеделски земи и гори общо до 50 дка.

(2) Гражданите трябва да отговарят на всички изисквания на чл.5 за целия период на ползване на общинското жилище;

(3) Обстоятелствата по чл.5 се установяват:

- (изм. и доп. с Решение №587/28.11.2018г.) по т.1 и 2 - с декларация на кандидатите и удостоверение от Дирекция „Местни данъци и такси“ по постоянен, настоящ адрес и месторождение, изискано служебно от комисията по чл.8;
- (доп. с Решение №587/28.11.2018г.) по т.3 - с удостоверение от Агенция по вписванията, изискано служебно от комисията по чл.8;
- по т.4, т.5 и т.6 - от комисията по чл.8;
- (изм. и доп. с Решение №587/28.11.2018г.) по т.7 - с удостоверение от Общинска служба ”Земеделие”, изискано служебно от комисията по чл.8.

## II. Установяване на жилищните нужди и картотекиране

**Чл.6.(1)** Лицата и семействата, които отговарят на условията по чл.5, се подреждат по низходящ ред в зависимост от степента на жилищната им нужда в групи, както следва:

1. лица, които са освободили заеманите от тях жилища и помещения, собствеността върху които е била възстановена по Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти (ЗВСОНИ) или по други закони за възстановяване на собствеността.

2. лица незаемащи жилищна площ или ползващи по настоящ адрес не по-малко от две години за жилища нежилищни помещения, като бараки, мазета /изби/, сутерени, тавански помещения, второстепенни постройки и др.;

3. лица, които като малолетни и/или непълнолетни са били настанени и са обитавали общински жилища заедно с родителите си при смърт на титуляра по заповедта и съпруг/съпруга за същия имот;

4. лица, ползващи жилищна площ при условията на свободно договаряне и млади семейства;

5. лица, заемащи недостатъчна застроена жилищна площ по нормите на чл.16;

(2) При подреждане на лицата и семействата в една и съща група, същите се подреждат по низходящ ред в подгрупи, както следва:

1. лица и семейства, в които един от съпрузите или двама от членовете на семейството са с от 70 до 100% нетрудоспособност, установена по съответния ред. Към момента на подаването на документите за определяне на жилищната нужда, остатъка от срока на нетрудоспособност не трябва да е по-малък от 6 месеца.

2. семейства с две и повече деца;

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

4. социално слаби лица, които са били не по-малко от 2 години преди подаването на молбата за картотекиране;

5. на лица, за които не са налице изискванията за подгрупи от 1 до 4 се определя пета подгрупа.

**Чл.7.(1)** В общинската администрация се съставя и поддържа картотека по групи и подгрупи определени съобразно чл.6, на нуждаещите се от жилища лица и семейства, които отговарят на условията по чл.5.

(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.имената, броя, възрастта, както и началния момент и продължителността на адресната им регистрация(настоящ и постоянен адрес) на членовете на семейството, в съответното населено място на територията на Общината;

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

3.информация за извършени сделки с недвижими имоти по чл.5, ал.1, т.3;

4.общ годишен доход на членовете на семейството за предходната година формиран от заплати и пенсии, както и други допълнителни доходи;

5.информация за предишно картотекиране .

(3) **(изм. и доп. с Решение №587/28.11.2018г.)** За удостоверяване на съответната информация по ал.2, лицата трябва да представят следните документи:

- **(изм. и доп. с Решение №587/28.11.2018г.)** документ, удостоверяващ доходите на семейството за последните 12 месеца, преди подаване на молбата,

- **(изм. и доп. с Решение №587/28.11.2018г.)** документ от Бюрото по труда – Харманли - за регистрация като безработен,

- **(изм. и доп. с Решение №587/28.11.2018г.)** документ от ТП на НОИ Хасково - за получаване на пенсия или друг документ, удостоверяващ размер на доходите на кандидатите;

- **(изм. и доп. с Решение №587/28.11.2018г.)** документ от Дирекция ”Социално подпомагане”-Харманли, 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;

- **(изм. и доп. с Решение №587/28.11.2018г.)** документ от Трудово експертна лекарска комисия (ТЕЛК) - за определяне степента на нетрудоспособност, заверен към датата на подаване на молбата;

- **(изм. и доп. с Решение №587/28.11.2018г.)** нотариално заверен действащ договор за наем за срок не по-малко от 2 години, преди подаване на молбата - в случаите по чл.6, ал.1, т.2 ;

- **(изм. и доп. с Решение №587/28.11.2018г.)** удостоверение от Дирекция „Местни данъци и такси“-Харманли по постоянен, настоящ адрес и по месторождение - за притежаваните недвижими имоти; удостоверение по постоянен и настоящ адрес и месторождение от Агенция по вписванията за това, че не е притежавано или прехвърляно недвижимо имущество за последните 10 години;

- **(изм. и доп. с Решение №587/28.11.2018г.)** документ за постоянен/настоящ адрес се прилагат служебно от комисията по чл.8..

**Чл.8.(1)** Кметът на общината назначава Комисия за установяване на жилищната нужда и картотекиране на нуждаещите се граждани, в която се включват служители от общинската администрация. В състава на комисията задължително участва и правоспособен юрист.

(2) **(отм. с Решение №587/28.11.2018г.)**

**Чл.9.** Лице с вече установена жилищна нужда запазва придобитите права и когато:

1.е повикано на срочна военна служба;

2.учи в друго населено място или извън страната;

3.е служебно командировано в друго населено място или извън страната,за не повече от една година.

**Чл.10.(1)** Лицата картотекирани по реда на тази глава, са длъжни при промяна на данните и условията по чл.5 и информацията по чл.7, ал.2, т.1 и т.2, да уведомят писмено в едномесечен срок от настъпването ѝ общинската администрация, чрез попълване на нова декларация и представяне на документите, удостоверяващи промяната.

(2) Лицата картотекирани по реда на тази глава, които започват индивидуално или съвместно с други лица жилищно строителство или са включени в жилищностроителна кооперация, са длъжни да уведомят писмено общинската администрация в едномесечен срок от издаването на разрешението за строеж.

**Чл.11.(1)** Изваждат се от картотеката лица, които след включването в нея :

- 1.са придобили имоти по чл.5, ал.1, т.1 и т.2;
- 2.за който са налице обстоятелствата по чл.10, ал.2;
- 3.са нарушили изискванията на чл.10, ал.1;
- 4.са настанени в общинско жилище;

(2) Лица посочили неверни данни в декларациите или несъобщили в съответния срок обстоятелствата, свързани с изискванията по чл.5, ал.1, чл.6, чл.7, ал.2, т.1, т.2 и ал.3 и чл.10, ал.1, носят отговорност по Наказателния кодекс (НК) и се изваждат от картотеката, като за срок от 5 (пет) години след това, не се включват в картотеката на лицата с жилищни нужди за настаняване в общинско жилище.

(3) Изваждането от картотеката се извършва с решение на комисията по чл.8. Решението се съобщава и може да се обжалва по реда на Административно процесуалния кодекс (АПК) в седмодневен срок от съобщаването.

**Чл.12. (изм. и доп. с Решение №587/28.11.2018г).** Документите, подадени от гражданите при кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище, се съхраняват в общинска администрация, както следва:

1. На включените в картотеката – до отпадане на основанието за картотекиране;
2. На невключените в картотеката – 3 години;
3. Извадените от картотеката – 5 години от датата на изваждането.

**Чл.13.(1)** Поредността по групи и подгрупи на картотекираните лица, се актуализира при промяна на обстоятелствата по чл.5, чл.7 и чл.10, служебно от Комисията по чл.8 с протокол за взети решения.

### **III.Настаняване в общински жилища**

**Чл.14. (1) (изм. с Решение №587/28.11.2018г)** Комисията по чл.8 изпълнява и функциите на комисия по жилищното настаняване.

(2) Лицата картотекирани по реда на предходната част от този раздел на Наредбата, се настаняват в свободни общински жилища по чл.3, ал.1, т.1. Настаняването се извършва по реда на определените групи по чл.6, ал.1 до изчерпване на лицата от съответната група и подгрупите в нея по низходящ ред.

(3) Молбите за настаняване се разглеждат от Комисията по жилищно настаняване, която се произнася по тях с мотивирано становище и съставяне на Протокол от заседанието. Въз основа на него Кмета на Общината издава заповед за настаняване в общинско жилище за определен срок или отказва мотивирано издаването на такава.

(4) Преди изтичане на срока на настаняване, наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят към този момент отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище по чл.5, ал.1.

**Чл.15. (изм. с Решение №587/28.11.2018г)** Гражданите, настанени под наем в общинско жилище, са длъжни ежегодно до 31 декември и в четиринадесет дневен срок при промяна на обстоятелствата по чл. 5 ал. 1 от наредбата да представят отново декларация по смисъла на чл. 5 ал. 1 от тази Наредба.

**Чл.16.(1)** Установяват се следните норми за задоволяване на жилищни нужди в застроена площ, както следва:

1. на едночленно семейство - до 25 кв.м.;
2. на двучленно семейство - до 50 кв.м.;
3. на тричленно семейство – до 75 кв.м.;
4. семейство с четири и повече членове - над 75 кв.м.;

(2) Нормите за настаняване във временно запазени жилищни сгради до реализация на предвижданията на действащия подробен устройствен план (ПУП), се определят според броя на стаите (жилищните помещения).

(3) По преценка на Комисията по жилищно настаняване и в зависимост от спецификата на конкретния случай, лицата и семействата могат да бъдат настанявани в по-малко или по-голямо от нормите по ал.1 жилище.

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

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

1. когато член от семейството страда от болест, която налага изолация, съгласно списък на болестите, утвърден от Министъра на здравеопазването или за нормалното самообслужване се нуждае от помощта на друго лице;

2. на семейство, с което са живели непрекъснато в едно домакинство в продължение на 2 и повече години и продължават да живеят :

- пълнолетни низходящи, несклучили брак и/или
- възходящи,

които не отговарят на изискванията на чл.5, ал.1, т.1 и т.2. Лицата по тази алинея имат право да ползват жилището само с титуляра на заповедта.

(6) Когато площта на жилището надвишава нормите по ал.1, за размера над тях, се заплаща удвоения размер на базисната цена, определена от Общинския съвет.

**Чл.17.(1)** В едно жилище се настанява само едно семейство.

(2) Заповедта за настаняване в общинско жилище се издава от Кмета на Общината. В нея се записват: видът и местонахождението на жилището; имената на настанените лица и членовете на техните семейства; ползвателите по чл.16, ал.5; срока за настаняване; други обстоятелства.

(3) По изключение могат да бъдат настанявани и две семейства, ако са картотекирани и при изрично заявено от тяхна страна писмено съгласие с нотариална заверка на подписите.

(4) Навършилите пълнолетие низходящи несклучили брак, които продължават да живеят с родителите си - настанени по административен ред, представляват едно общо домакинство и могат да се ползват от правата по чл.16, ал.5, т.2. Навършването на пълнолетие на низходящите представлява промяна в жилищната нужда по чл.16, ал.1.

**Чл.18.(1)** Заповедта по чл.17, ал.2 се издава за свободни от наематели жилища, както и за новопостроени жилища, които са въведени в експлоатация по установения ред.

(2) Заповедта за настаняване има действие за всички членове на семейството на настанения до навършването на пълнолетие на неговите деца.

(3) Общинско жилище може да се обитава временно и от членове на домакинството на настанените. Всички ползватели и обитатели са длъжни да спазват разпоредбите на ЗОС, настоящата наредба и условията на сключения наемен договор.

(4) Заповедта за настаняване се връчва срещу подпис на настаненото лице или други лица от семейството или домакинството му. При отказ за получаване, същия се удостоверява с подпис на двама свидетели. Отказът за получаване на заповедта води до загуба на създадените с нея права.

(5) В случай, че настаняваното лице откаже да подпише предложения договор за наем, както и ако в едномесечен срок от подписването му не бъде заето жилището, титулярът и семейството му загубват правата, създадени със заповедта за настаняване, а сключения договор се прекратява.

(6) Лицата по ал.4 и ал.5 не се настаняват в общинско жилище за пет години напред, считано от деня на загубване правата, респективно от прекратяване на договора..

**Чл.19.** Преди сключването на договор за наем, лицата подават нова декларация за обстоятелствата по чл.5 и чл.7. Настъпилите промени се вземат впредвид при настаняването.

**Чл.20.(1)** Наемателите подават молба в Общината за преместване в друго общинско жилище в случаите на:

1.при изменение на данните и условията по чл.5 и чл.7, които водят до промяна на жилищната нужда, определена с нормите по чл.16 - в едномесечен срок;

2.в случаите на смърт - в тримесечен срок.

(2) Ако в срока по ал.1 наемателите не направят съответното искане, органът по настаняването може служебно да издаде настанителна заповед за преместване в друго жилище. Ако в определения със заповедта срок наемателите не заемат определеното им жилище, заповедта губи своето действие, а наемното правоотношение за ползването до този момент жилище се прекратява.

(3) При извършване на ново строителство, надстройкаване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, когато се засягат обитавани помещения, както и при извършване на всякакви други разпоредителни действия с жилищен имот, наемателите служебно се преместват в друго общинско жилище, ако отговарят на всички условия за настаняване и са поддържали в добро състояние ползването до този момент .

**Чл.21.(1)** Наемателите на общински жилища по чл.3, ал.1, т.1, могат да се заменят доброволно при условие, че настанените лица отговарят на изискванията по чл.16. Замяната се извършва със заповед на Кмета на Общината въз основа на подадена писмена молба от наемателите на заменяните жилища с нотариална заверка на подписите и мотивирано становище на комисията по жилищно настаняване..

(2) В случай, че замяната не бъде извършена в срока определен в заповедта, последната загубва своето действие.

**Чл.22.** Преместването на наематели от едно общинско жилище в друго свободно, се допуска по тяхна молба със заповед на Кмета на Общината при наличието на условията на чл.5 и чл.7 и мотивирано становище на комисията по жилищно настаняване.

**Чл.23.(1)** Запазват се наемните правоотношения с лица, които:

1.заемат изборна длъжност в органите на държавна власт или в органите на местното самоуправление на територията на Община-Харманли - за времето, през което заемат съответната длъжност;

2.въз основа на акт на Министерския съвет или на друг държавен или общински орган, са временно за срок не повече от една година на работа в друго населено място в страната или извън нея;

3. (изм. с Решение №587/28.11.2018г) са повикани на военна служба като лица от резервния състав на Българската армия;

4.са осъдени да изтърпят наказание “лишаване от свобода” - за срока на наказанието;

5.са съпрузи (титуляр по заповедта и съпруг/съпруга) и които са в чужбина за не повече от шест месеца, като жилището не се обитава от техни малолетни и/или непълнолетни деца;

6.са съпрузи (титуляр по заповедта и съпруг/съпруга) и които са в чужбина, като жилището се обитава от малолетни и/или непълнолетни техни деца - за не повече от 2 (две) години.

(2) Обстоятелствата по ал.1, т.5 и т.6, се установяват чрез удостоверение издадено от компетентните органи и проверка на място.

(3) В случаите по ал.1 наемното правоотношение се продължава до изтичане на съответния срок.

**Чл.24.** Договорите за наем на жилищата по чл.3, ал.1, т.1 и т.2 , се сключват за срок до 5 (пет) години.

**Чл. 25.(1)** Наематели на общински жилища, които подлежат на премахване по реда на Закона за устройство на територията (ЗУТ) или такива, които се засягат от ново строителство, основен ремонт, реконструкция или други мероприятия на общината, се преместват в други общински жилища, при спазване на нормите на чл.16.

(2) В случаите по ал.1, съществуващото наемно правоотношение се прекратява, а към съответната заповед, се прилага настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване.

## Раздел II Резервни жилища

**Чл.26.(1)** В резервни жилища се настаняват под наем за срок не по-дълъг от две години лица:

1.жилицата, на които са станали негодни за обитаване в резултат на природни и/или други бедствия и аварии или подлежат на премахване по реда на ЗУТ;

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

(2) Обстоятелствата по предходната алинея, се установяват от Комисията по жилищно настаняване, която прави мотивирано писмено предложение до Кмета на Общината след представяне на съответните документи, удостоверяващи обстоятелствата по чл.5, ал.1, т.2.

(3) В случаите по ал.1, т.1 комисията се свиква в срок до 24 часа, нейни представители извършват оглед на място и въз основа на него, се изготвя предложение до нуждаещите се за конкретно жилище.

**Чл. 27 /отм. с Решение №222 /29.10.2008 г./Протокол №14/**

**Чл.28.(1)** Резервният общински жилищен фонд задължително разполага по всяко време с минимум едно незаето самостоятелно жилище за случаите по чл.26, ал.1.

(2) Разпоредбата на ал.1, може да бъде нарушена само при тежки природни и/или други стихийни бедствия или аварии с масов характер. В тези случаи в жилището по ал.1 могат да се настаняват лица и семейства, за срок не по - дълъг от два месеца.

(3) При форсмажорни обстоятелства (конфликти с масова употреба на оръжие, земетресение, наводнение, пожар и др.), при настаняването в резервни жилища могат да не се прилагат нормите по чл.16, ал.1.

## Раздел III Ведомствени жилища

**Чл.29.(1)** Ведомственият жилищен фонд се създава с решение на Общински съвет по предложение на Кмета на Общината. Промените в него се извършват по същия ред.

(2) Ведомствените жилища се ползват от служители в общинската администрация или други специалисти от учреждения или организации на пълна бюджетна издръжка от общинския или държавен бюджет. Съответният служител и членовете на неговото семейство трябва да отговарят на изискванията на чл.5, ал.1,2,3 и 4;

(3) Срокът за настаняване във ведомствено жилище е за времето, през което се заема длъжност в администрация или учреждение на пълна издръжка от общинския или държавен бюджет.

(4) Наемателят на ведомствено жилище е длъжен до 31 март на текущата година, да представи в отдел "Общинска собственост" служебна бележка, че заема длъжност в администрация или учреждение на пълна издръжка от общинския или държавен бюджет.

(5) Наемателят на ведомствено жилище е длъжен да уведоми наемодателя при прекратяване на трудовото /служебно/ правоотношение, в едномесечен срок от прекратяването.

**Чл.30.(1)** Въз основа на заповед за настаняване в общинско ведомствено жилище, се сключва договор с Община-Харманли. Договорът се сключва от Кмета на Общината, като в



него се определят: правата и задълженията на наемодателя и наемателя; наемната цена; срок на действие; отговорности при неизпълнение; поддържането на жилището (вкл. и текущи или основни ремонти); други условия по наемното правоотношение.

(2) Наемните правоотношения се прекратяват по реда на ЗОС със заповед на Кмета на общината.

**Чл.31.** Свободни общински жилища по чл.3, ал.1, т.1, за които няма нуждаещи се лица, отговарящи на условията по този и предходните раздели на Наредбата, могат да се отдават под наем по пазарни цени чрез търг или конкурс при условия и ред, определени в Наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС.

#### **Раздел IV**

#### **Прекратяване на наемни правоотношения**

**Чл.32.** Наемните правоотношения с лица настанени в общински жилища по реда и условията на предходните раздели, се прекратяват поради:

1. /изм. с Решение №222 /29.10.2008 г./Протокол №14/ неплащане на наемната цена или на консумативните разноси, свързани с ползването на жилище, за повече от три 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 ведомствено жилище лица, освен ако лицето продължава работа в друго учреждение или организация на пълна бюджетна издръжка;

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.неизползване на жилището повече от 6 месеца, освен в случаите по чл.23, ал.1;

10.други основания, посочени в наемния договор.

**Чл.33.(1)** 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.

(2) При плащане на дължимите суми по чл.32, т.1 в едномесечен срок от издаване на заповедта по ал.1 същата се отменя, а наемното правоотношение се продължава с допълнително споразумение към договора за наем. Този ред за възстановяване на наемното правоотношение може да бъде използван еднократно.

(3) Заповедта по ал.1 може да се обжалва по реда на Административно процесуалния кодекс (АПК) в седмодневен срок от съобщаването ѝ. Жалбата не спира изпълнението на заповедта, освен ако съдът разпореди друго.

(4) След влизане в сила на заповедта по ал.2, ако съответното жилище не е освободено, същото се изземва по принудителен ред, въз основа на акт на компетентен орган.

#### **Раздел V**

#### **Определяне на наемни цени за ползването на общински жилища**

**Чл.34.** Базисната наемна цена на един квадратен метър (кв.м.) жилищна площ за ползването на общинско жилище по реда на тази Наредба, се определя, изменя или допълва с решение на Общинския съвет, съобразно разпоредбите на Правилника за прилагане на закона за държавната собственост (ППЗДС) за един кв.м застроена площ, в съответствие с: функционалния тип на населеното място; зоната, в която жилището попада; конструкцията на сградата; разположението на жилището във височина; преобладаващото изложение; благоустройственото му съоръжаване; качествата на околната среда.

## Г л а в а т р е т а РАЗПОРЕЖДАНЕ С ОБЩНСКИ ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

### Раздел I Общи разпоредби

**Чл.35.(1)** Общинските жилища могат да се продават след решение на Общинския съвет на наематели, които към момента на приемането му едновременно отговарят на следните условия:

1. (изм. с Решение №587/28.11.2018г) за тях са налице условията по чл.5;

2. са наематели на общинско жилище не по-малко от три години без прекъсване.

(2) (изм. с Решение №587/28.11.2018г) Цените на жилищата предназначени за продажба се определят с решение на Общинския съвет по реда на раздел III

(3) (отм. с Решение №587/28.11.2018г)

(4) Продажбата на общинско жилище се извърша на цена не по-ниска от данъчната оценка на имота.

**Чл.36.** Ведомствените жилища на общината могат да се продават само на служители, които имат не по-малко от пет години стаж без прекъсване в общинската администрация.

**Чл.37.** Общинският съвет с решение определя:

1. жилищата, които могат да се продават на наемателите, настанени в тях по административен ред;

2. жилищата, включени във ведомствения жилищен фонд на общината за продажба на настанените в тях наематели, отговарящи на изискванията по чл.36;

3. жилищата незаети от наематели, предназначени за продажба чрез търг или конкурс по реда на Наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС.

**Чл.38.(1)** Не могат да се продават:

1. общински жилища, намиращи се върху имоти или части от тях, отредени за мероприятия по действащия подробен устройствен план (ПУП), с характер на публична общинска или държавна собственост;

2. общински жилища в сгради, които подлежат на премахване по реда на ЗУТ;

3. резервните общински жилища ;

4. ведомствени жилища, с изключение на случаите по чл.36 .

5. жилища, за които има изрично забрана с решение на Общинския съвет;

### Раздел II Условия за закупуване на общински жилища

**Чл.39.(1)** Наемател на жилище предназначено за продажба може да го закупи, ако за него едновременно са налице следните условия:

1. да е български гражданин;

2. да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно чл.5;

3. да не е открита процедура за прекратяване на наемното му правоотношение;

4. да е наемател на общинско жилище въз основа на настанителна заповед не по-малко от три години без прекъсване;

5. общинското жилище да е определено за продажба с решение на Общинския съвет;

6. да е направил писмено искане за закупуване до Кмета на Общината.

(2) (изм. с Решение №587/28.11.2018г.) Към искането по ал.1, т.6, се прилагат: копие от действаща настанителна заповед; декларация за семейно и имотно състояние; служебна бележка от Община Харманли за наличие или липса на задължения; удостоверение от Дирекция „Местни данъци и такси“ по постоянен, настоящ адрес и месторождение за декларирани недвижими имоти; квитанция за платен паричен депозит за изготвяне на оценка

на жилището, в размер определен от Общинския съвет и внесен по сметка на Община-Харманли.

**Чл.40.(1)** Наемател на ведомствено жилище може да го закупи, ако за него едновременно са налице следните условия:

1. да е български гражданин;
2. да е служител в общинска администрация за срок не по-малко от пет години без прекъсване;
3. да отговаря на изискванията на чл.5, ал.1, т.2;
4. да не е открита процедура за прекратяване на наемното му правоотношение;
5. да е наемател на общинско жилище на основание настанителна заповед не по-малко от три години без прекъсване;
6. да е направил писмено искане за закупуване до Кмета на Общината.

(2) Към искането по ал.1, т.6, се прилагат документите по чл.39, ал.2.

**Чл.41.(1)** Продажбата на общински жилища по този раздел, се извършва от Кмета на Общината със заповед и договор, след решение на Общинския съвет. Към момента на извършване на продажбата, трябва да са налице условията по чл.39 и чл.40.

(2) В заповедта на Кмета на Общината по ал.1, се определят: цената; дължимите данъци, такси и режийни разноски; срока на внасянето на съответните суми; други условия на продажбата. Заповедта се връчва на купувача срещу подпис.

(3) След изпълнение на изискванията в заповедта по ал.1, Кметът на Общината сключва договор за продажба.

(4) Въз основа на мотивирано писмено искане от купувача, Кметът на Общината може да удължи със заповед срока за внасяне на дължимите суми, но с не повече от 30 дни.

(5) Когато плащането не се извърши в определения в заповедта срок, същата се отменя.

**Чл.42.(1) /изм. с Решение №222 /29.10.2008 г./Протокол №14/** Замяна на общински жилищни имоти с жилищни или нежилищни имоти – собственост на държавата, на физически или юридически лица, се извършва с решение на Общинския съвет, по инициатива на общината или по писмено предложение на заинтересованите лица.

(2) . /изм. с Решение №222 /29.10.2008 г./Протокол №14/ Кметът на общината отправя писмено предложение за замяна до заинтересованите собственици или съсобственици на жилищни или нежилищни имоти. Предложение за замяна до кмета на общината могат да правят и заинтересованите собственици или съсобственици на имоти по ал. 1. В предложението се посочват предлаганите за замяна имоти. При постигане на съгласие кметът на общината внася предложението за замяна в общинския съвет.

(3)/изм. с Решение №222 /29.10.2008 г./Протокол №14/ За направените предложения за замяна се изготвя обявление за всеки имот, което се публикува на интернет страницата на общината. В обявлението се посочват данни за имотите, предмет на предложението за замяна. Обявлението се поставя и на определените места в сградата на общината, района, кметството или населеното място по местонахождението на общинския имот.

(4)/изм. с Решение №222 /29.10.2008 г./Протокол №14/ Предложенията по ал. 2 се внасят в общинския съвет от кмета на общината не по-рано от един месец от публикуване на обявлението. Когато в този срок постъпят повече от едно предложения за един общински жилищен имот, те се внасят заедно в общинския съвет. При постъпили предложения за замяна на един и същ общински жилищен имот от две или повече лица общинският съвет може да реши разпореждането с имота да се извърши чрез търг или конкурс.

(5) / нова с Решение №222 /29.10.2008 г./Протокол №14/ Предложенията по ал. 2 не обвързват общинския съвет за извършване на замяна. Отказите на общинския съвет за извършване на замяна не подлежат на обжалване.

(6) / нова с Решение №222 /29.10.2008 г./Протокол №14/ Не се допускат замени:

1. когато имотите – собственост на трети лица, са обременени с ипотека или други тежести, отдадени са под наем или под аренда;

2. на общински жилищни имоти с имоти на лица, за които е установено, че без правно основание ползват общински имот, договорите за наем или за вещни права върху общински имоти са прекратени по тяхна вина или с които общината води съдебни имуществени спорове;

3. на общински жилища или незастроени УПИ, предназначени за жилищно строителство с гаражи, собственост на физически и/или юридически лица;

4. в други случаи, определени в закон или в Наредба №2 за УПРОБИ на общински съвет – Харманли.

**(7) /нова с Решение №222 /29.10.2008 г./Протокол №14/** Замените на общински жилищни имоти се извършват по пазарни цени.

**(8) / нова с Решение №222 /29.10.2008 г./Протокол №14/** Решенията за извършване на замяна се приемат от общинския съвет с мнозинство от две трети от общия брой на съветниците. Въз основа на решението на общинския съвет кметът на общината издава заповед със съдържанието по чл. 41, ал. 2 и след изпълнението на изискванията ѝ, сключва договор за замяна.

**(9) /нова с Решение №222 /29.10.2008 г./Протокол №14/** Замяната на общински жилища с нежилищни имоти се допуска само ако има свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и 45 от Закона за общинската собственост или ако върху имота, придобит в резултат на замяната, ще се изградят социални жилища.

**(10) / нова с Решение №222 /29.10.2008 г./Протокол №14/** Право на строеж върху имоти – частна общинска собственост, отредени за изграждане на социални жилища, може да се учредява при условия и по ред, определени в Наредба №2 за УПРОБИ на общински съвет – Харманли.

**Чл.43.** Жилища, в които са настанени две или повече семейства по реда на чл.17, ал.3, могат да се продават на едно от семействата или в съсобственост, при писмено съгласие помежду им с нотариална заверка на подписите, при спазване на изискванията на чл.39 и чл.41;

### **Раздел III**

#### **Определяне цените на общинските жилища за продажба**

**Чл.44.** (1) Цените на общинските жилища продавани по реда на тази глава от Наредбата, се определят съобразно един от следните два начина:

1.критериите, установени в ППЗДС за формиране на базисни пазарни цени, увеличени с коефициенти за отделните зони на населеното място, приети с решение на Общинския съвет и при съблюдаване на разпоредбата на чл.35, ал.2 и ал.3.

2.като процент от пазарната цена на съответното жилище, приет с решение на Общинския съвет, въз основа на оценка от лицензиран експерт-оценител.

## **Глава четвърта**

## АДМИНИСТРАТИВНО-НАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

**Чл.45.** Лице, което поврежда общински жилищен имот, когато деянието не съставлява престъпление по НК, се наказва независимо от имуществената отговорност за причинените вреди.

**Чл.46.** За нарушение по чл.45, се налага административно наказание “глоба” в размер от 50 до 5000 лв., освен ако в друг нормативен акт не е предвидено по-тежко наказание.

**Чл.47.** Актовете за установяване на нарушения по тази глава, се съставят по реда на Закона за административните нарушения и наказания (ЗАНН) от длъжностни лица, определени от Кмета на Общината.

**Чл.48.** Въз основа на актовете по чл.47, се издават наказателни постановления от Кмета на Общината или упълномощен от него заместник-кмет. Същите подлежат на обжалване по реда на ЗАНН пред компетентния съд.

### ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

**§1.** По смисъла на тази наредба :

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

2.“Млади семейства” са семействата, в които съпрузите не са навършили 35 години към датата на решението на Комисията по чл.8 за установяване (определяне) на жилищната им нужда.

3.“Домакинство” е съвкупност от съпрузите и:

а) ненавършилите пълнолетие техни низходящи;

б) пълнолетните низходящи, които не са встъпили в брак и живеят с тях;

в) техни възходящи ,

3.“Нежилищни помещения” са непрякостроените по законоустановения ред в жилища: мазета (изби); сутерени; тавани; пристройки; други второстепенни или временни пострройки или помещения;

4.“Социално слабо” е лице, с неблагоприятно материално положение подпомагано целогодишно по реда на Закона за социално подпомагане /ЗСП/ и Правилника за неговото прилагане (ППЗСП).

5.“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.

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

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

### ПРЕХОДНИ РАЗПОРЕДБИ

**§2.** Лицата с установена жилищна нужда по реда и условията на ППЗОС и отменената НОРУРКОЖ, запазват придобитите права до 31.12.2006 год. Въз основа на тях, Комисията по жилищно настаняване и Кмета на общината продължават настаняването в свободни общински жилища до изтичане на посочения срок.

(2) За ненастанените по реда на преходната алинея лица, които кандидатстват за настаняване в общинско жилище, жилищната нужда се установява по реда на и условията на тази наредба.

**§3.** Съществуващите наемни правоотношения следва да се приведат в съответствие с настоящата Наредба, чрез подписване на допълнителни споразумения между страните. За целта да се отправят писмени покани към наемателите.

(2) На наематели, които не са се отзовали в определения с поканата по ал.1 срок или са отказали сключването на допълнително споразумение, наемното правоотношение се прекратява.

### **ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**§4.** Указания по прилагането на Наредбата и контролът по нейното изпълнение, се възлагат на Кмета на Общината.

**§5.** Настоящата Наредба се издава на основание чл.45а от ЗОС и чл.21, ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) и е приета с Решение №806/21.11.2006 г./Протокол №40 на Общинския съвет – Харманли.

**§6.** Настоящата Наредба отменя Наредба за определяне реда за управление, разпореждане и контрол на общинските жилища, приета с Решение №468, отразено в протокол №22/26.04.2005 год. на Общинския съвет – Харманли и е приета с Решение №806/21.11.2006 г./Протокол №40 на Общинския съвет – Харманли, изменена и допълнена с Решение №222 /29.10.2008 г./Протокол №14.

**ИВАН ДИМИТРОВ**  
*Председател на ОбС – Харманли*